

# Comune di Arsago Seprio

Provincia di Varese



---

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

---

### Piano delle Regole - Variante 2016 RP 05 Norme Tecniche di Attuazione

modificato  
a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

2 ottobre 2018

PGT - Variante 2016 - Gruppo di lavoro

---

Pianificazione urbanistica: Marco Engel con Massimo Bianchi

Comune di Arsago Seprio: Maurizio Lanaro

---

Variante elaborata a partire dal PGT 2012 - Gruppo di lavoro Arch. Marco Engel, Arch. Giampiero Spinelli con Pian. Laura Bossi, Pian. Fabrizio Calloni e Arch. Sarah Marinaro

## INDICE

---

### Titolo I – Generalità

|         |  |         |
|---------|--|---------|
| Art. 1  | Contenuto e finalità del Piano delle Regole                          | pag. 1  |
| Art. 2  | Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT | pag. 1  |
| Art. 3  | Definizione dei parametri e degli indici edilizi                     | pag. 1  |
| Art. 4  | Destinazioni d'uso   | pag. 5  |
| Art. 5  | Aree di pertinenza   | pag. 8  |
| Art. 6  | Parcheggi di pertinenza  | pag. 8  |
| Art. 7  | Definizione degli interventi edilizi                                 | pag. 9  |
| Art. 8  | Attuazione del Piano delle Regole                                    | pag. 10 |
| Art. 9  | Tutela dell'ambiente e risparmio energetico                          | pag. 11 |
| Art. 10 | Attuazione tramite Programmi Integrati di Intervento                 | pag. 11 |

### Titolo II – Disciplina delle aree

|         |   |         |
|---------|---|---------|
| Art. 11 | Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei                              | pag. 12 |
| Art. 12 | Criteri di determinazione della capacità edificatoria delle zone del tessuto consolidato    | pag. 12 |
| Art. 13 | Aree residenziali consolidate: norme generali   | pag. 12 |
| Art. 14 | Aree A - Nucleo storico   | pag. 14 |
| Art. 15 | Aree B1 - Tessuto residenziale conchiuso  | pag. 16 |
| Art. 16 | Aree B2 - Tessuto a villini e palazzine   | pag. 16 |
| Art. 17 | Aree B3 - Aree a ville e verde privato  | pag. 16 |
| Art. 18 | Aree C - Aree di completamento del tessuto consolidato                                      | pag. 17 |
| Art. 19 | Aree D - Aree del tessuto consolidato produttivo - Norme generali                           | pag. 18 |
| Art. 20 | Aree D1 - Insediamenti esistenti per la produzione manifatturiera industriale e artigianale | pag. 19 |
| Art. 21 | Aree D2 - Insediamenti esistenti per la produzione terziaria di servizi                     | pag. 19 |
| Art. 22 | Aree E1 - Aree Agricole e boschive  | pag. 20 |
| Art. 23 | Aree E2 - Boschi e coltivi di collina   | pag. 21 |
| Art. 24 | Aree E3 - Aree agrourbane a orti e giardini   | pag. 21 |

### Titolo III - Attività Commerciali

|         |   |         |
|---------|---|---------|
| Art. 25 | Insediamento di attività commerciali  | pag. 23 |
| Art. 26 | Impianti di distribuzione del carburante  | pag. 23 |
| Art. 27 | Dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico                              | pag. 23 |
| Art. 28 | Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale                                   | pag. 24 |
| Art. 29 | Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali | pag. 24 |

### Titolo IV - Vincoli e salvaguardie

|         |   |         |
|---------|---|---------|
| Art. 30 | Parco Regionale della Valle del Ticino  | pag. 25 |
| Art. 31 | Fasce di rispetto ferroviario, stradale e cimiteriale   | pag. 25 |
| Art. 32 | Componente geologica di piano e salvaguardia delle risorse idriche e dei corsi d'acqua superficiali | pag. 26 |
| Art. 33 | Salvaguardia dei beni di interesse archeologico   | pag. 26 |

### Titolo V - Norme finali

|         |   |         |
|---------|---|---------|
| Art. 34 | Salvaguardia dei piani attuativi                                | pag. 27 |
| Art. 35 | Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole | pag. 27 |

Appendice 1 – Documentazione a corredo dei Piani Attuativi **(OMESSO)**

Appendice 2 – Criteri di formazione e negoziazione delle proposte di PII **(OMESSO)**

Appendice 3 – Modalità di approccio all'intervento sugli immobili del nucleo di antica formazione **(OMESSO)**

Appendice 4 – Schede di orientamento dei piani attuativi delle aree "C" **(OMESSO)**

Appendice 5 – Aree agricole allo stato di fatto, maggiorazione del contributo di costruzione **(OMESSO)**

---



## **Titolo I – Generalità**

### **Art. 1 Contenuto e finalità del Piano delle Regole**

- 1.1** Il Piano delle Regole disciplina, in base alla vigente legislazione statale e regionale, le parti del territorio comunale riguardanti:
- \* gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
  - \* le aree destinate all'agricoltura;
  - \* le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;
  - \* le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
- 1.2** Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere dispositivo e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Esse sono derogabili esclusivamente nei casi e con le modalità previsti dalle leggi vigenti.
- 1.3** L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta nella "Carta della disciplina delle aree" (Tav. RP01). Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa.
- 1.4** Gli elaborati costitutivi del Piano delle Regole sono i seguenti:
- Tav. RA.01 Uso prevalente dei fabbricati e del suolo non urbanizzato
  - Tav. RA.02 Densità , rapporti di copertura, numero piani degli edifici, tipologie edilizie
  - Tav. RA.03 Distribuzione delle attività lavorative e commerciali
  - Tav. RA.04 Edifici dei nuclei storici
  
  - Tav. RP.01 Carta della disciplina delle aree
  - Tav. RP.02 Carta della disciplina delle aree (dettaglio)
  - Tav. RP.03 Disciplina degli interventi sugli edifici dei nuclei storici
  
  - \* RP.04 Relazione illustrativa
  - \* RP.05 Norme Tecniche di Attuazione
- 1.5** In caso di difformità fra gli elaborati costituenti il presente Piano delle Regole prevalgono nell'ordine:
- a) le Norme Tecniche di Attuazione;
  - b) le tavole di azionamento (RP01 ed RP02);
  - c) nell'ambito degli elaborati grafici quelli di maggior dettaglio;
  - d) gli altri elaborati grafici e la Relazione Illustrativa, con valore di analisi e di indirizzo.

In caso di difformità fra le previsioni del Piano delle Regole e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.

Per l'individuazione delle disposizioni di piani sovracomunali e di vincoli gravanti sul territorio comunale il Piano delle Regole rimanda agli elaborati allegati al Documento di Piano.

### **Art. 2 Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT**

Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi).  
In particolare si rimanda ai Criteri Tecnici di Attuazione del Documento di Piano per quanto concerne le aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione.

### **Art. 3 Definizione dei parametri e degli indici edilizi**

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri di seguito riportati, che sono recepiti nel Piano dei Servizi e nel Documento di Piano.

### 3.1 **St (mq) - Superficie territoriale**

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a piano attuativo, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste all'interno del comparto ed esclude le strade pubbliche esistenti alla data di prima adozione degli atti di PGT, eventualmente ricadenti all'interno di detto perimetro.

### 3.2 **Sf (mq) - Superficie fondiaria**

E' la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici, costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

### 3.3 **SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento**

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sotto suolo, sotto tetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, salve le disposizioni delle leggi nazionali e regionali in materia di risparmio energetico.

Fanno parte della SLP. anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e comunque agibili con permanenza anche temporanea di persone.

Per i fabbricati esistenti sono computate nella SLP anche le superfici che, qualunque sia la destinazione d'uso loro assegnata in progetto, siano in possesso dei requisiti definiti dal Regolamento Locale di Igiene per l'abitabilità, oppure siano oggettivamente preordinate all'abitabilità, potendo conseguire i requisiti necessari all'ottenimento di questa con interventi realizzabili senza necessità di titolo abilitativo (manutenzioni ordinarie, installazione di impianti e simili).

#### 3.3.1 Per le nuove costruzioni sono sempre escluse dal calcolo della SLP:

- a) le superfici dei volumi tecnici emergenti oltre la quota dell'ultima soletta;
- b) le superfici destinate ad autorimessa e locali di servizio di altezza interna media non superiore a m 2,40;
- c) per gli edifici esistenti alla data di approvazione del presente Piano, i locali di servizio interrati o seminterrati che non abbiano le caratteristiche per essere considerati locali abitabili;
- d) spazi aperti realizzati in forma di pergolati privi di copertura, porticati, logge, balconi, ballatoi, terrazzi, purché confinati dall'esterno su non più di due lati, cavedi e androni;
- e) le superfici dei locali necessari alla collocazione degli impianti tecnologici: le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di uso pubblico o privato, i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie, compresi i relativi spazi di accesso. Detti locali dovranno essere permanentemente destinati alla collocazione degli impianti, non dovranno presentare le caratteristiche per l'ottenimento dell'abitabilità e non dovranno risultare di estensione superiore al 10% della SLP del fabbricato o del complesso edilizio del quale costituiscono pertinenza.

#### 3.3.2 Per gli insediamenti industriali e commerciali

Sono escluse dal calcolo della SLP oltre ai casi di cui al precedente punto 3.3.1:

- a) le superfici degli spazi per gli impianti di depurazione;
- b) le superfici dei silos e dei serbatoi esterni ed in generale degli impianti tecnologici connessi all'attività produttiva;
- c) le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, esistenti alla data di adozione del presente Piano, ove fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato.

Non rientrano nel calcolo della SLP anche le tettoie destinate alle lavorazioni o allo stoccaggio di merci, materiali e mezzi di lavoro quando la loro superficie non risulti superiore al 30% della SLP dei fabbricati insistenti sullo stesso lotto di pertinenza. Rientra invece nel calcolo della SLP la parte delle tettoie eccedente detta quota.

### 3.3.3 Sottotetti

Per le nuove costruzioni la superficie dei sottotetti non è computata ai fini del calcolo della SLP quando i singoli vani sottotetto presentano un rapporto aeroilluminante inferiore a 1/12, una altezza media ponderale interna inferiore a m. 1,80, altezza minima inferiore a m 1,20

### 3.3.4 Vani scala e ascensori

Negli edifici pluripiano composti da più appartamenti la verifica della SLP di progetto potrà essere effettuata calcolando la SLP delle unità immobiliari al netto della superficie dei vani scala realizzati a servizio di più unità immobiliari, dei relativi impianti di sollevamento e pianerottoli di sbarco ai diversi piani. A tal fine la SLP delle unità immobiliari comprenderà anche la superficie dei muri di confine con il vano scala e ascensore.

### 3.3.5 Strutture ricettive alberghiere

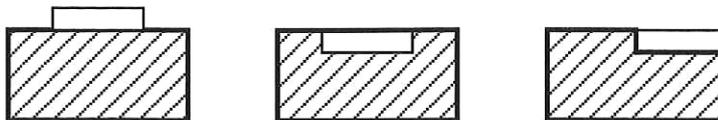
Per dette strutture, come definite all'art. 18, comma 3, della LR 27/2015, ai fini del calcolo della SLP non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge.

## 3.4 **Sc (mq) - Superficie coperta**

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie, autorimesse) con esclusione dei pergolati. Le costruzioni sottostanti il piano di campagna non rientrano nel calcolo della Sc purché non sporgano dal piano originario del terreno.

Sono esclusi dal calcolo della **Sc**:

- a) le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili entro una sporgenza massima di m. 1,50, come indicato nello schema che segue:



———— delimitazione della superficie coperta

quando l'aggetto supera i m 1,50 viene calcolata agli effetti della verifica dell'Rc solamente la parte eccedente detta misura;

- b) le tettoie o pensiline a sbalzo a protezione degli ingressi pedonali, sporgenti dall'edificio o realizzate in corrispondenza della recinzione;
- c) le tettoie realizzate in connessione con fabbricati industriali, artigianali o commerciali, poste a protezione degli accessi pedonali e delle aperture per il carico e lo scarico delle merci, sporgenti per non più di m 3,00.
- d) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione.

## 3.5 **SV (mq) - Superficie di vendita**

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata all'attività di vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, è computata nella misura di 1/8 della SLP. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

### 3.6 V (mc) - Volume

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la **SLP** per l'altezza. Tale altezza é convenzionalmente fissata nella misura di m. 3,00, a prescindere dalla destinazione d'uso e dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali.

### 3.7 H (ml) - Altezza dei fabbricati

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati.

#### 3.7.1 H1 - Altezza del fronte

L'altezza del fronte si misura a partire dalla quota media del terreno naturale - cioè dell'andamento del terreno come si presenta prima dell'intervento edilizio - corrispondente al sedime del fabbricato, all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

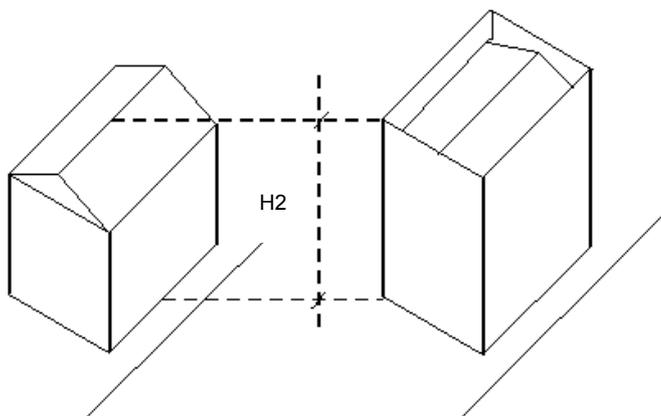
Ove tale solaio fosse inclinato, l'altezza interna netta dei locali sottostanti si assume convenzionalmente come rapporto tra volume, calcolato senza considerare la presenza di eventuali controsoffitti e comprendendo gli eventuali abbaini, e l'area relativa.

Per i fabbricati esistenti l'altezza si misura dalla quota media dell'attacco al suolo del fabbricato, con esclusione dell'eventuale corsello di distribuzione delle autorimesse interrato o seminterrate.

Per i fabbricati industriali l'altezza si misura a partire dalla quota inferiore come sopra descritta all'intradosso della trave di appoggio della via di corsa del carroponete o, in assenza di questa, della trave di copertura.

#### 3.7.2 H2 - Altezza massima dei fabbricati

L'altezza massima si misura dalla quota media del terreno come descritta per H1 al punto più elevato della sagoma esterna dell'edificio stesso, come illustrato nel seguente schema:



Agli effetti della verifica dell'altezza H2 si considerano esclusi dalla sagoma dell'edificio i vani di servizio degli impianti di risalita e i comignoli e gli altri impianti emergenti dalla copertura.

Quando per una stessa area di piano sono indicati entrambi i parametri (H1 e H2), il parametro H1 determina l'altezza massima dei piani abitabili l'intervallo fra H1 e H2 sarà utilizzato esclusivamente per la realizzazione della copertura a falde.

Quando il parametro della distanza fra fabbricati è correlato all'altezza dei fabbricati stessi detta altezza è misurata dal parametro H1.

### 3.8 Distanze

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno, ed i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza fra le superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, ivi comprese le parti aggettanti chiuse, al netto dei corpi aggettanti aperti e dei balconi.

Non rientrano nella verifica delle distanze i pergolati privi di copertura, i volumi realizzati sottosuolo e le parti aggettanti aperte dei fabbricati purché non sporgano dal fabbricato più di m 1,50. Quando la sporgenza supera la misura di m 1,50, viene considerata agli effetti della verifica delle distanze solamente la parte eccedente detta misura.

Per le tettoie, i porticati ed in generale le parti aperte dei fabbricati le distanze si misurano a partire dal punto più esterno degli elementi verticali della struttura portante.

- 3.8.1 Dc (m) - Distanza minima dei fabbricati dal confine**  
Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso.  
È ammessa la costruzione a confine di fabbricati accessori di altezza non superiore a m 2,50 misurati sul punto più alto della sagoma esterna del fabbricato (H2). Altezze superiori a m. 2,50 sono consentite solamente previa convenzione con i proprietari privati dei lotti confinanti, trascritta nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura abilitativa.
- 3.8.2 Df (m) - Distanza minima tra i fabbricati**  
La distanza minima da osservare fra i fabbricati va calcolata, sul piano orizzontale, misurando la proiezione perpendicolare delle pareti verticali che si fronteggiano (criterio ortogonale) in modo reciproco, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.  
Ferma restando l'osservanza della distanza minima di m 10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, di cui all'art. 103, comma 1bis, della LR 12/05, non sono da verificare le distanze minime fra i fabbricati principali e quelli accessori insistenti sullo stesso lotto pertinenziale. In particolare per l'applicazione del parametro Df alla realizzazione delle autorimesse fuori terra si veda quanto disposto al successivo art. 6.5.  
Per fabbricati accessori si intendono gli edifici minori, non aventi caratteristiche di abitabilità, non aventi destinazione d'uso comportante la permanenza di persone ed aventi altezza H2 non superiore a m 2,50.
- 3.8.3 Ds (m) - Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale**  
Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio delle strade, come definito dal D.lgs. 285/92, e successive modificazioni e integrazioni, nel punto più prossimo all'edificio stesso.  
L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale è ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.
- 3.9 Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale**  
Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (**SLP**) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale, esclusa la superficie relativa alle opere di urbanizzazione.
- 3.10 Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria**  
Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (**SLP**) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.
- 3.11 Rc (%) - Rapporto di copertura**  
Definisce la quantità massima di superficie copribile (**Sc**) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (**Sf**), espressa in percentuale.

#### **Art. 4 Destinazioni d'uso**

- 4.1** Il Piano delle Regole, in ottemperanza alle disposizioni degli artt. 10 e 51 della LR 12/05, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie e quelle escluse.
- 4.2** Nei documenti per l'ottenimento del titolo abilitativo ovvero per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso. Tale obbligo vige anche per gli interventi sugli edifici esistenti.  
Nelle convenzioni, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.
- 4.3** E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso passando da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile, che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie.
- 4.4** Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (**Gf**) riportati nel seguente prospetto. Le relative definizioni hanno valore prescrittivo e sono recepite nel Documento di Piano.

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Gf 1</b></p> <p><b>Residenza</b></p> <p>("residenziale" art. 23ter DPR 380/2001)</p> | <p><b>Abitazioni:</b></p> <p>Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.</p> <p>Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 150.</p> |
|--|---|

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Gf 2</b></p> <p><b>Settore secondario</b></p> <p>("produttiva e direzionale" art. 23ter DPR 380/2001)</p> | <p><b>Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale.</b></p> <p>Attività manifatturiere del settore secondario o a queste assimilabili. Rientrano in questa destinazione funzionale anche le residenze e gli uffici pertinenziali come di seguito specificato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per le sottoclassi 2.1, 2.2 e 2.3, una SLP massima di mq 150 per ogni attività produttiva con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore al 25% della superficie dell'unità produttiva stessa.</li> <li>- Una SLP massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 30% della SLP oggetto dell'istanza di permesso di costruire.</li> </ul> <p>Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e saranno gravate da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.</p> |
|---|--|

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf2 le seguenti attività:

|                      |  |
|----------------------|--|
| <p><b>Gf 2.1</b></p> | <p><b>Attività industriali e artigianali:</b></p> <p>attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.</p> |
|----------------------|--|

|                      |   |
|----------------------|---|
| <p><b>Gf 2.2</b></p> | <p><b>Attività di magazzinaggio e autotrasporto:</b></p> <p>attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.</p> |
|----------------------|---|

|                      |  |
|----------------------|--|
| <p><b>Gf 2.3</b></p> | <p><b>Attività logistica:</b></p> <p>attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.</p> |
|----------------------|--|

|               |   |
|---------------|---|
| <b>Gf 2.4</b> | <b>Attività artigianale di servizio</b><br>Sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. |
|---------------|---|

|               |   |
|---------------|---|
| <b>Gf.2.5</b> | <b>Attività di commercio all'ingrosso</b><br>come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98. |
|---------------|---|

|               |   |
|---------------|---|
| <b>Gf 2.6</b> | <b>Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione</b> ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia. |
|---------------|---|

|   |  |
|---|--|
| <b>Gf 3</b><br><b>Settore terziario</b><br><br>(“produttiva e direzionale” art. 23ter DPR 380/2001) | <b>Attività terziarie di produzione di servizi</b> , escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5. |
|---|--|

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf3 le seguenti attività:

|               |  |
|---------------|--|
| <b>Gf 3.1</b> | Gli uffici aventi SLP $\leq$ mq 150: sono considerati come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano, e pertanto non sono assoggettati ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per le aree agricole. |
|---------------|--|

|               |   |
|---------------|---|
| <b>Gf 3.2</b> | Medie attività: unità immobiliari aventi SLP >150 e $\leq$ 500 mq |
|---------------|---|

|               |   |
|---------------|---|
| <b>Gf 3.3</b> | Grandi attività: unità immobiliari aventi SLP >500 mq |
|---------------|---|

|  |   |
|--|---|
| <b>Gf 3.4</b><br><br>(“turistico ricettiva” art. 23ter DPR 380/2001) | <b>Attività ricettive:</b><br>alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi.<br><br>Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la ristorazione e la convegnistica. |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
| <b>Gf 4</b><br><b>Pubblici esercizi</b><br><br>(“commerciale” art. 23ter DPR 380/2001) | <b>Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago, attrezzature per il tempo libero</b> |
|--|---|

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf4 le seguenti attività:

|               |  |
|---------------|--|
| <b>Gf 4.1</b> | Bar, ristoranti e locali di intrattenimento e svago. |
|---------------|--|

|               |   |
|---------------|---|
| <b>Gf 4.2</b> | Attrezzature private di carattere ludico e sportivo, di qualunque genere e disciplina, con o senza accesso di spettatori, anche convenzionate per l'uso pubblico. |
|---------------|---|

|  |   |
|--|---|
| <b>Gf 5</b><br><b>Commercio</b><br><br>("commerciale" art. 23ter DPR 380/2001) | <b>Commercio al dettaglio.</b><br>Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:<br>- alimentare;<br>- non alimentare.<br><br>Rientra in questa destinazione funzionale anche la residenza pertinenziale per la sola sottoclasse 5.3, per una SLP massima di mq 150 con destinazione residenziale. |
|--|---|

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf5 le seguenti attività:

|               |  |
|---------------|--|
| <b>Gf 5.1</b> | Esercizi commerciali di vicinato ( <b>VIC</b> ), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150. |
|---------------|--|

|               |  |
|---------------|--|
| <b>Gf 5.2</b> | Medie strutture di vendita di prossimità ( <b>MS1</b> ), aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 600. |
|---------------|--|

|               |  |
|---------------|--|
| <b>Gf 5.3</b> | Medie strutture di vendita di rilevanza locale medie ( <b>MS2</b> ), aventi superficie di vendita superiore a mq 600 ed inferiore o uguale a mq 1.500.<br><br>Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS2 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo. |
|---------------|--|

|               |   |
|---------------|---|
| <b>Gf 5.4</b> | Grandi Strutture di vendita ( <b>GS</b> ) aventi superfici di vendita superiori a mq 1.500. |
|---------------|---|

|   |   |
|---|---|
| <b>Gf 6</b><br><b>Agricoltura</b><br><br>("rurale" art. 23ter DPR 380/2001) | <b>Attività del settore primario (agricoltura):</b><br>attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.<br><br>Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.<br><br>E' ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali in applicazione del Titolo III (artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005 |
|---|---|

#### 4.5 Modifiche di destinazione d'uso

I mutamenti di destinazione d'uso negli edifici esistenti che rispettano le condizioni necessarie di ammissibilità, sono coerenti con le norme di zona e non comportano la realizzazione di opere

edilizie, purché conformi alla disciplina igienico sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione al Comune.

Il Piano dei Servizi definisce in quali casi le modifiche di destinazione d'uso ammissibili in base alle norme di zona, richiedano la verifica della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

#### **Art. 5 Aree di pertinenza**

- 5.1** Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria. Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento (SLP) pari a quella massima consentita dal piano.
- 5.2** Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate, anche in caso di frazionamento, se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.
- 5.3** Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici: tra gli elaborati richiesti per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve figurare l'individuazione delle aree di pertinenza, asseverata da professionista abilitato e sottoscritta dalla proprietà. Ove il vincolo di pertinenza tra area ed edificio non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, ossia atti di fabbrica o titoli di proprietà, si considera di pertinenza l'area di sedime degli edifici e quella ricadente all'interno del medesimo mappale come catastalmente identificato alla data di prima adozione del Piano delle Regole.
- 5.4** L'atto col quale si costituisce il vincolo di asservimento dell'area di pertinenza dovrà essere prodotto in bozza unitamente alla documentazione presentata per il rilascio del titolo abilitativo.; la trascrizione dell'atto nei registri immobiliari ed il deposito dello stesso dovranno avvenire prima della fine dei lavori.

#### **Art. 6 Parcheggi di pertinenza**

- 6.1** Indipendentemente dalla dotazione di spazi pubblici di parcheggio, negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi di ristrutturazione comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, si devono prevedere spazi per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, salvo quanto più oltre specificato.  
Per la verifica della dotazione di spazi per parcheggi di pertinenza, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di m 3, come stabilito al precedente art. 3.6.  
Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere ricavate sia entro che fuori terra, anche in strutture multipiano, e comprendono anche gli spazi di accesso, manovra, carico e scarico delle merci.
- 6.2** Purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari, come disposto all'art. 66 della LR 12/05, le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate:
- \* all'esterno del lotto asservito;
  - \* nel sottosuolo di spazi pubblici destinati a servizi o di strade e piazze, purché non ne limitino l'uso pubblico, previa stipula di apposita convenzione onerosa, come disposto all'art. 68 della LR 12/05.
- 6.3** Ferme restando le disposizioni di cui ai precedenti comma, per le destinazioni d'uso di seguito indicate si applicano le seguenti, più specifiche, prescrizioni, comprensive degli spazi per parcheggi richiesti al 1° comma del presente articolo:
- a) per la residenza, la realizzazione di almeno un posto auto coperto ed uno scoperto pavimentato per ciascun alloggio, indipendentemente dalla dimensione del medesimo, intendendosi per "posto auto" una superficie di almeno mq 15, dedicata allo stazionamento del veicolo, al netto delle pareti divisorie e perimetrali ed esclusi gli spazi di manovra;

per gli edifici esistenti alla data di prima adozione del presente Piano delle Regole la realizzazione dei posti auto coperti per gli immobili che ne sono privi è ammessa anche quando comporti il superamento di non più di un ulteriore 10% del parametro Rc assegnato alla zona, fino alla misura massima di mq 18 per ciascun alloggio;

- b) per la destinazione ad attività commerciali (Gf 4 riguardanti SLP > mq 150 e Gf 5.2 o superiori) o ad uffici (Gf 3), anche realizzata tramite ampliamenti o modifiche d'uso di fabbricati esistenti, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore al 40% della SLP, compresi gli spazi di manovra; per attività di SLP o categoria inferiore a quelle sopra indicate si applica quanto disposto al primo comma del presente articolo;
- c) nel caso di nuove costruzioni o di ampliamenti di edifici industriali o artigianali, la destinazione a parcheggio di non meno del 35% della SLP, compresi gli spazi di manovra.

**6.4** Nel caso di ampliamenti o di modifiche d'uso di fabbricati o di attività esistenti, le prescrizioni relative ai parcheggi pertinenziali vanno verificate, con riferimento all'estensione della SLP aggiunta a seguito dell'intervento di ampliamento.

Non sono a tal fine considerati ampliamenti o interventi di nuova costruzione gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti accessibili unicamente dall'alloggio sottostante.

Quando all'intervento corrisponde un incremento del numero degli alloggi, le prescrizioni relative ai parcheggi pertinenziali vanno verificate con riferimento al numero complessivo degli alloggi risultanti dall'intervento.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere l'obbligo sopra enunciato, gli interventi saranno assentiti previo versamento al Comune della somma pari al costo base di costruzione di spazi per parcheggio, in analogia a quanto disposto all'art. 64, comma 3, della LR 12/05 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

**6.5** La realizzazione delle autorimesse private è consentita sul confine del lotto, in deroga alla distanza "Dc" quando:

- il fabbricato dell'autorimessa abbia altezza H2 non superiore a m. 2,50;
- il fabbricato non prospetti direttamente sullo spazio pubblico;

oppure quando il fabbricato di altezza H2 superiore a m 2,50 sia realizzato in aderenza ad altro fabbricato esistente sul confine oppure sia preceduto dalla stipula di una convenzione fra confinanti avente ad oggetto l'edificazione a confine.

Quando la costruzione a confine dei fabbricati accessori non rispetta la distanza "Df" coi fabbricati presenti sui lotti adiacenti, la realizzazione di detti fabbricati accessori è consentita se accompagnata dalla stipula della convenzione fra proprietari confinanti, trascritta nei registri immobiliari, avente ad oggetto detta edificazione.

## **Art. 7 Definizione degli interventi edilizi**

Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti.

Ai fini del conseguimento degli obiettivi particolari di tutela e riqualificazione degli insediamenti di interesse storico architettonico, le definizioni degli interventi edilizi contenute nella legislazione nazionale e regionale e nei relativi decreti o circolari applicative vengono specificate come segue.

### **7.1 Ristrutturazione conservativa**

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti alla riabilitazione dell'edificio esistente. Ricadono in questa categoria gli interventi di ristrutturazione che non modificano l'impianto tipologico e conservano l'involucro esterno del fabbricato.

Gli interventi di ristrutturazione conservativa possono comportare incrementi della SLP purché questi vengano realizzati senza modificare l'involucro esterno del fabbricato.

### **7.2 Ristrutturazione sostitutiva**

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia volti al rinnovo dell'edificio, fino alla sua parziale o totale demolizione e ricostruzione, come disposto all'art. 27, comma 1, lettera "d" della LR 12/05.

### 7.3 Nuova edificazione a integrazione di edifici esistenti

Gli interventi che comportano la realizzazione di nuova SLP o di nuovo volume attraverso l'aggiunta di corpi esterni o l'approfondimento dei corpi di fabbrica esistenti, sono da considerare a tutti gli effetti, per le sole parti aggiunte, come interventi di nuova edificazione.

## Art. 8 Attuazione del Piano delle Regole

### 8.1 Il Piano delle Regole si attua tramite:

- \* Titolo abilitativo semplice: permesso di costruire o altro titolo abilitativo secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
- \* Permesso di costruire convenzionato, nei casi previsti dalle presenti norme;
- \* Piani attuativi.

### 8.2 Attuazione tramite permesso di costruire convenzionato

Il Piano delle Regole determina i casi nei quali gli interventi sono assoggettati al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, secondo a quanto disposto dalla legislazione nazionale e regionale.

Il Permesso di costruire convenzionato è richiesto in tutti i casi nei quali la procedura edilizia è accompagnata dalla cessione gratuita al Comune di aree per servizi e spazi pubblici.

È sempre assoggettata a permesso di costruire convenzionato la realizzazione delle medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) anche quando questa avvenga tramite il recupero di fabbricati destinati in precedenza ad altro uso. La realizzazione delle medie strutture di vendita di 2° livello (MS2) è invece assoggettata alla preventiva approvazione di un piano attuativo come disposto al successivo art. 25.2.

### 8.3 Attuazione tramite piani attuativi

8.3.1 Negli elaborati del Piano delle Regole sono individuati i comparti che, per la presenza di specifiche esigenze urbanizzative, sono assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo. Sono inoltre soggetti a pianificazione attuativa gli interventi sugli immobili dei nuclei storici nei casi specificati al successivo art. 14.

8.3.2 La misura della SLP realizzabile all'interno di ciascun comparto assoggettato a piano attuativo si calcola applicando i parametri e gli indici dettati per ciascuna delle zone nelle quali ricadono. È sempre assoggettata a pianificazione attuativa la realizzazione delle medie strutture di vendita di 2° livello (MS2) anche quando questa avvenga tramite il recupero di fabbricati destinati in precedenza ad altro uso.

Il Comune si riserva la facoltà di promuovere piani attuativi anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di detto piano non risulta prescritta dal Piano delle Regole.

La documentazione da produrre a corredo dei piani attuativi è elencata in appendice alle presenti Norme (Appendice 1).

### 8.4 Cessione di aree per opere di urbanizzazione

L'esecuzione dei piani attuativi e dei permessi di costruire convenzionati comporta la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima indicata dal Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità della loro monetizzazione.

### 8.5 Maggiorazione del contributo di costruzione

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni contenute nell'art. 43, comma 2bis, della LR 12/05, si allega alle presenti norme (Appendice 5) l'individuazione delle superfici agricole nello stato di fatto operata dalla Regione Lombardia.

## **Art. 9 Tutela dell'ambiente e risparmio energetico**

- 9.1** Nei processi di attuazione del Piano delle Regole trovano applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.
- 9.2** Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito con presenza di sostanze pericolose, il proponente gli interventi di trasformazione dovrà produrre, a corredo della documentazione per la richiesta del titolo abilitativo, una indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo per accertare la compatibilità della qualità dei suoli con la destinazione dell'area, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia, con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel DLgs 152/06. Il titolo abilitativo potrà essere rilasciato solamente a seguito della certificazione dell'avvenuta bonifica, ove necessaria.
- 9.3** Il Piano delle Regole demanda al Regolamento Edilizio comunale il compito di orientare gli interventi soggetti a procedura abilitativa al rispetto dell'ambiente ed al risparmio del consumo di energia e delle risorse naturali, sulla base dei seguenti orientamenti generali:
- \* il contenimento dei consumi idrici, adottando provvedimenti volti all'impiego di acqua non potabile per tutti gli usi che lo consentono;
  - \* la protezione dal rumore, sulla base della zonizzazione acustica;
  - \* il contenimento dei consumi energetici, promuovendo in ogni caso prestazioni energetiche dei fabbricati migliori di quelle minime richieste dalla normativa nazionale e regionale in materia.

## **Art. 10 Attuazione tramite Programmi Integrati di Intervento**

Come previsto dal Documento di Piano, nel tessuto urbano consolidato possono essere promossi Programmi Integrati di Intervento finalizzati al recupero di impianti produttivi dismessi o in sostituzione di piani attuativi ordinari, nelle aree a questi assoggettate.

Le condizioni per il possibile incremento della capacità edificatoria delle aree, rispetto a quella determinata dall'applicazione degli indici dettati dal presente Piano delle Regole, sono riportate nei "**Criteri di formazione e negoziazione delle proposte di PII**" prodotti in Appendice alle presenti Norme (Appendice 2), ove è anche elencata la documentazione da produrre a corredo dei PII stessi.

## **Titolo II – Disciplina delle aree**

### **Art. 11 Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei**

**11.1** Il Piano delle Regole individua, all'interno del tessuto urbano consolidato, i seguenti ambiti:

- Area A - Nucleo di antica formazione
- Aree B1 - Tessuto residenziale conchiuso
- Aree B2 - Tessuto a villini e palazzine
- Aree B3 - Area a ville e verde privato
- Aree C - Aree di completamento del tessuto consolidato
- Aree D1 - Insedimenti esistenti per la produzione manifatturiera industriale e artigianale
- Aree D2 - Insedimenti esistenti per la produzione terziaria di servizi

**11.2** Per ognuna delle zone sopra elencate le presenti norme definiscono destinazioni d'uso, indici e parametri regolatori dell'edificabilità.

**11.3** Nelle tavole di piano (RP01 e RP02) sono altresì individuate le "Aree adibite a servizi e spazi pubblici o privati di uso pubblico" disciplinate dalla normativa del Piano dei Servizi (elaborato SP 04).

### **Art. 12 Criteri di determinazione della capacità edificatoria delle zone del tessuto consolidato**

#### **12.1 Salvaguardia delle SLP esistenti**

Il Piano delle Regole consente il mantenimento della SLP esistente in tutti i casi di sostituzione degli edifici esistenti tramite interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificabili, ad eccezione degli edifici ricadenti in aree inedificabili per effetto di vincoli apposti in applicazione di disposizioni di legge nazionale o regionale.

Tali interventi non possono comunque determinare il superamento dell'indice di piano di oltre il 50%.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma dell'edificio preesistente, è ammesso, oltre al mantenimento delle SLP, anche la conferma dei rapporti di copertura esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascuna zona.

In ogni caso dovrà essere asseverata la volumetria esistente prima degli interventi di demolizione e dovranno essere salvaguardati i valori ambientali esistenti.

#### **12.2 Ampliamenti e sopralti**

Gli ampliamenti degli edifici esistenti sono consentiti fino al raggiungimento della capacità edificatoria ammessa in base all'applicazione degli indici di utilizzazione fondiaria, fatto salvo il rispetto degli altri indici e parametri di zona.

Sono consentiti i sopralti di edifici esistenti costituiti da un unico piano fuori terra, anche quando questi si trovino a distanza "Dc" inferiore a quelle dettata dalle norme di zona, purché siano verificati gli altri indici e parametri e sia stipulata apposita convenzione fra i confinanti, trascritta nei registri immobiliari.

### **Art. 13 Aree residenziali consolidate: norme generali**

#### **13.1 Definizione**

Sono le aree A, B e C del tessuto consolidato, occupate da insediamenti prevalentemente od esclusivamente residenziali, identificate nelle tavole del Piano delle Regole.

#### **13.2 Obiettivi**

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- \* la salvaguardia e la valorizzazione delle particolari qualità ambientali;
- \* l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi;
- \* il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato;

- \* il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici della città e delle sue parti.  
Gli interventi di nuova costruzione nell'ambito delle zone già edificate devono tendere a salvaguardare le altezze massime prevalenti e gli allineamenti esistenti sugli spazi pubblici:

### 13.3 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale delle aree A, B e C è la residenza (Gruppo funzionale Gf 1).

Sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso:

- \* le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;
- \* le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3);
- \* le attività di pubblico esercizio (Gruppo funzionale Gf 4).

Sono espressamente escluse:

- \* le funzioni attinenti la produzione di beni (Gruppo funzionale Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4), le attività agricole (Gf 6).

I fabbricati con tipologia industriale presenti all'intero delle aree residenziali potranno essere utilizzati per la prosecuzione dell'attività produttiva in atto ovvero per l'insediamento di nuove attività produttive ancorché ricadenti nel gruppo funzionale Gf 2.

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 25 e seguenti.

### 13.4 Accessibilità dei lotti residenziali

In tutti gli interventi di nuova edificazione dovrà essere dimostrata l'adeguata accessibilità al lotto di intervento garantita da viabilità pubblica esistente o da diritti di accesso attraverso le proprietà confinanti.

L'assenza di adeguate condizioni di accessibilità è condizione ostativa al perfezionamento della procedura abilitativa, salvo il caso di permesso di costruire convenzionato nel quale sia contemplata la realizzazione di una viabilità di accesso al lotto da cedere al Comune o da assoggettare ad uso pubblico.

### 13.5 Salvaguardia del verde privato

Ogni richiesta di autorizzazione o permesso di costruire che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata dal rilievo delle eventuali alberature esistenti nonché dal progetto dettagliato della nuova sistemazione, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino esplicitamente la necessità di differenti soluzioni.

### 13.6 Condizioni particolari per la modifica delle destinazioni d'uso

Nell'ambito delle zone A e B, stante la carenza della dotazione di parcheggi pubblici, la modifica, anche in assenza di opere, da altra destinazione d'uso alle destinazioni dei gruppi funzionali Gf 3, Gf 4 e Gf 5, è consentita subordinatamente alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenti secondo le disposizioni contenute all'art. 6 delle presenti Norme.

E' inoltre fatto salvo l'obbligo di verifica della dotazione di aree pubbliche di cui al precedente art. 4.5, secondo capoverso.

### 13.7 Sopralzi di edifici esistenti

I sopralzi potranno essere realizzati sull'allineamento dei fabbricati esistenti anche quando questo presenti una distanza dal confine inferiore a quella stabilita per ciascuna area dalle presenti norme, purché vengano rispettati gli altri indici e parametri di zona e la documentazione presentata per l'ottenimento del titolo abilitativo sia accompagnata da convenzione stipulata con la proprietà dei lotti confinanti, trascritta nei registri immobiliari.

### 13.8 "Casette" da giardino

I manufatti destinati al ricovero di attrezzi da giardino, giocattoli, materiali vari, posati sul terreno, aventi dimensioni non maggiori di mq 3 in pianta e m 2,20 di altezza esterna, sono considerati come arredi da giardino e pertanto non sono da considerare nella verifica della SLP, della

superficie coperta e degli altri parametri di zona (Dc, Df, Ds) , purché non superino il numero di un manufatto per ciascun lotto.

**Art. 14 Area A – Nucleo di antica formazione**

**14.1 Definizione**

È l'ambito del nucleo storico di Arsago Seprio, come individuato nelle tavole di piano, che presenta un rilevante valore storico ambientale.

Quest'area è individuata come Zona di Recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.

**14.2 Obiettivi del Piano delle Regole**

Le finalità perseguite dal piano sono:

- la conservazione delle emergenze di valore storico architettonico;
- la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche del nucleo storico;
- il mantenimento e la riqualificazione delle aree inedificate;
- il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato.

**14.3 Destinazioni d'uso**

La destinazione principale degli edifici é la residenza (Gf 1).

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- \* le attività produttive (Gf 2.1, Gf 2.2, Gf 2.3);
- \* le attività commerciali di media superficie (Gf 5.2, Gf 5.3), il commercio all'ingrosso (Gf 2.5) e gli impianti di distribuzione del carburante (Gf 2.6).

Sono ammesse tutte le altre destinazioni, semprechè l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non risulti incoerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato.

In ogni caso il limite all'introduzione di funzioni diverse dalla residenza é determinato dagli obiettivi di conservazione degli edifici e dalla verifica della disponibilità di aree per parcheggio, in ottemperanza a quanto disposto al precedente art. 6 delle presenti norme.

**14.4 Capacità Edificatoria**

L'edificabilità ammessa è pari all'esistente, ivi compresi i rustici di impianto storico di cui alla voce "D" del prospetto riportato al successivo comma 14.5, fatto salvo quanto disposto al successivo 14.8.

Per i singoli lotti ineditati o parzialmente edificati che non costituiscano esito di frazionamenti registrati successivamente alla data di adozione del presente Piano delle Regole, nei casi in cui la SLP esistente determini un  $U_f < 0,50$  mq/mq, è consentita la nuova edificazione, , fino al raggiungimento degli indici e parametri di seguito prescritti e nel rispetto delle prescrizioni di carattere morfologico.

**U<sub>f</sub>** = 0,50 mq/mq

**R<sub>c</sub>** = 40%

**H<sub>1</sub>** = m 10,50, salvo il rispetto dell'altezza degli edifici adiacenti della cortina stradale

**D<sub>c</sub>** = H/2 - minimo m 5

**D<sub>f</sub>** = H - minimo m 10

**D<sub>s</sub>** = m 5

salvo per le edificazioni a cortina

**14.5 Categorie di intervento**

Ferma restando la possibilità di realizzare interventi di manutenzione straordinaria per tutti gli edifici individuati ai sensi del presente articolo, la facoltà di realizzare più consistenti interventi edilizi é indicata per ciascun edificio nell'elaborato RP.02.

La tabella che segue riporta per ciascuna categoria i vincoli da osservare negli interventi edilizi ed il tipo di intervento ammesso:

|          | <b>categoria</b>                                     | <b>vincoli</b>                       | <b>tipo di intervento</b>      |
|----------|--|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>A</b> | Edifici di particolare pregio storico architettonico | Conservazione integrale              | Restauro                       |
| <b>B</b> | Edifici residenziali di impianto storico             | Conservazione dell'involucro esterno | Ristrutturazione conservativa  |
| <b>C</b> | Edifici incoerenti                                   | Allineamenti, ove                    | Ristrutturazione sostitutiva o |

|          |                                     |   |   |
|----------|-------------------------------------|---|---|
|          | con la morfologia del centro        | indicato nelle tavole di Piano                                      | demolizione e ricostruzione   |
| <b>D</b> | Edifici rustici di impianto storico | Conservazione della sagoma dell'edificio                            | Ristrutturazione sostitutiva con recupero a residenza o per le altre funzioni compatibili e con conservazione allineamenti. |
| <b>E</b> | Fabbricati accessori                | Mantenimento della destinazione d'uso e della superficie edificata. | Ristrutturazione sostitutiva o demolizione e ricostruzione.   |

Gli edifici dei servizi pubblici ricadenti all'interno del perimetro del nucleo storico non sono soggetti alla disciplina del presente articolo.

Gli altri manufatti edilizi non classificati nel precedente prospetto, quali le tettoie e gli altri edifici precari, possono essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione straordinaria.

#### 14.6 **Modalità di intervento**

Gli interventi descritti al paragrafo precedente si attuano di norma tramite titolo abilitativo semplice, salva la facoltà dei privati di proporre l'adozione di Piani di Recupero.

I Piani di Recupero dovranno essere estesi almeno ad un singolo edificio, come tale individuato per tipologia ed architettura, e potranno prevedere una disciplina di intervento diversa da quella assegnata agli immobili in base alle individuazioni contenute nelle tavole di piano (RP02) e descritte nel prospetto contenuto nel precedente comma 14.5.

#### 14.7 **Prescrizioni morfologiche**

Le prescrizioni morfologiche sono finalizzate ad orientare gli interventi edilizi e possono essere adottate per la redazione dei Piani di Recupero nel contesto dei quali potranno anche essere proposte soluzioni architettoniche alterative.

##### 14.7.1 Cortine edilizie e muri di recinzione

Nella Tav. RP.03 sono individuati i fronti edilizi ed i muri di recinzione che per la loro collocazione, giacitura, architettura costituiscono elementi fondamentali della definizione dello spazio pubblico e dell'identità del luogo.

Gli allineamenti dei fronti e dei muri individuati dovranno essere conservati o riprodotti in modo che la cortina stradale rimanga identificata da una muratura piena.

##### 14.7.2 Corti unitarie

Nella Tav. RP.03. sono individuate le corti unitarie la cui superficie dovrà essere mantenuta libera da edificazioni, corpi accessori o recinzioni.

Gli interventi di trasformazione dovranno tendere a conservare o ripristinare l'unitarietà della corte evitando che ne venga modificata la geometria generale e che venga compromessa la coerenza fra l'architettura dei fronti interni e l'impianto ed in generale i caratteri ambientali della corte. In particolare dovrà essere evitata la realizzazione di nuovi corpi edilizi, anche accessori, al centro delle corti.

##### 14.7.3 Giardini e spazi aperti di pregio

Nella Tav. RP.03 sono individuati i giardini privati e gli spazi inedificati che costituiscono una componente importante dell'ambiente del centro.

Tali aree sono da conservare nello stato attuale e non possono essere conteggiate ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al precedente comma 14.4.

##### 14.7.4 Elementi di architettura

La definizione analitica dei caratteri e degli elementi dell'architettura degli edifici del nucleo storico e la determinazione della documentazione di maggior dettaglio da produrre in sede di richiesta del titolo abilitativo è demandata al Regolamento Edilizio comunale sulla base delle "Modalità di approccio" prodotte in appendice alle presenti Norme (Appendice 3). Le indicazioni contenute nell'Appendice 3 hanno valore orientativo e potranno essere integrate in base alle indicazioni dalla Commissione comunale per il paesaggio.

#### 14.8 **Parcheggi privati**

In considerazione delle prioritarie esigenze di salvaguardia dei caratteri del nucleo storico, la realizzazione dei parcheggi di pertinenza è ammessa dove non provochi la demolizione dei portoni esistenti, la deformazione degli androni di ingresso alle corti, la realizzazione di nuove aperture incoerenti con la tipologia dell'edificio e l'architettura della facciata o comunque la manomissione dell'integrità culturale e fisica del corpo edilizio.

I nuovi posti auto coperti sono consentiti nella misura massima di mq 18 per ciascun alloggio che ne risulta privo, solamente quando realizzabili coerentemente con quanto indicato nell'Appendice 3, art. 5.4, e sono in tal caso assentiti con titolo abilitativo semplice.

### **Art. 15 Aree B1 - Tessuto residenziale concluso**

#### 15.1 **Definizione**

Le aree B1 comprendono le parti del tessuto residenziale consolidato o concluso, caratterizzato dalla presenza di differenti tipologie edilizie.

Le aree B1 sono ripartite in due sottozone identificate in base ai diversi caratteri del tessuto edilizio:

B1a Aree semicentrali

B1b Aree di edificazione recente a disegno unitario

A ciascuna sottozona è attribuita una diversa capacità edificatoria.

#### 15.2 **Indici e parametri**

Alle aree B1a è assegnato un indice di base pari a

**Uf** = 0,45 mq/mq

Alle aree B1b è assegnato un indice di base pari a

**Uf** = esistente

L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà inoltre avvenire nel rispetto dei seguenti ulteriori indici e parametri:

**Rc** = 35%

**H1** = m 10,50

**H2** = m 13,50

**Dc** = H/2 - minimo m 5

**Df** = H - minimo m 10

**Ds** = m 5

### **Art. 16 Aree B2 – Tessuto a villini e palazzine**

#### 16.1 **Definizione**

Le aree B2 comprendono le parti del territorio edificate a villini e palazzine.

Le aree B2 sono ripartite in due sottozone identificate in base ai diversi caratteri del tessuto edilizio

B2a Aree caratterizzate da un tessuto prevalentemente compatto.

B2b Aree caratterizzate da un tessuto prevalentemente rado

A ciascuna sottozona è attribuita una diversa capacità edificatoria e sono da applicare differenti parametri in ragione delle differenti caratteristiche del tessuto che si intendono confermare..

#### 16.2 **Area B2a - Indici e parametri**

L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

**Uf** = 0,35 mq/mq

**Rc** = 40%

**H1** = m 7,50

**H2** = m 10,50

**Dc** = m 5

**Df** = m 10

**Ds** = m 5

### 16.3 Area B2b - Indici e parametri

L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Uf** = 0,25 mq/mq
- Rc** = 30%
- H1** = m 7,50
- H2** = m 10,50
- Dc** = m 5
- Df** = m 10
- Ds** = m 5

## Art. 17 Aree B3 – Aree a ville e verde privato

### 17.1 Definizione

Le aree B3 comprendono le parti del territorio sistemate a giardino annesso a ville isolate.

### 17.2 Indici e parametri

L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Uf** = 0,07 mq/mq
- Rc** = 15%
- H1** = m 7,50
- H2** = m 10,50
- Dc** = m 5
- Df** = m 10
- Ds** = m 5

## Art. 18 Aree C - Aree di completamento del tessuto consolidato

### 18.1 Definizione

Le aree C comprendono superfici prevalentemente libere da costruzioni intercluse nell'edificato, la cui edificazione richiede una particolare attenzione in ragione della loro estensione, della collocazione nel paesaggio urbano o della vicinanza delle attività produttive.

### 18.2 Indici e parametri

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Ut** = 0,25 mq/mq
- Rc** = 35%
- H1** = m 7,50
- H2** = m 10,50
- Dc** = m 5
- Df** = m 10
- Ds** = m 5

### 18.3 Modalità di intervento

L'attuazione degli interventi è subordinata a pianificazione attuativa oppure al rilascio di permesso di costruire convenzionato secondo le seguenti modalità:

- a) per i lotti dotati di accessibilità dalla viabilità pubblica e delle altre urbanizzazioni primarie e pertanto di agevole attuazione, gli interventi saranno assentiti con permesso di costruire convenzionato rilasciato anche per parti dell'area perimetrata.
- b) per i lotti la cui accessibilità è condizionata alla realizzazione di nuove strade pubbliche o che necessitano di altri interventi di completamento delle reti infrastrutturali, gli interventi saranno assentiti previa approvazione di un piano attuativo esteso all'intera area perimetrata oppure ad una parte di questa di superficie accorpata non inferiore a mq 3.000.

#### 18.4 Condizioni di ammissibilità

Il piano attuativo o i permessi di costruire convenzionati dovranno in ogni caso rispondere alle seguenti condizioni di ammissibilità:

- \* le aree oggetto di ciascun piano attuativo o permesso di costruire convenzionato dovranno essere dotate di idonea accessibilità ed essere raggiunte da tutti i necessari servizi di rete o dovrà esserne prevista la realizzazione nel contesto dell'intervento;
- \* l'attuazione degli interventi edilizi non dovrà compromettere l'edificabilità delle restanti parti del comparto perimetrato nelle tavole di piano;
- \* le aree cedute al Comune per servizi e spazi pubblici e le opere pubbliche realizzate nel contesto dell'attuazione di ciascun intervento dovranno risultare pienamente fruibili anche in pendenza dell'attuazione delle previsioni edificatorie sulle restanti parti del comparto perimetrato nelle tavole di piano.

Nelle schede allegate alle presenti Norme sono indicate le aree che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune nel contesto del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie (Appendice 4).

### Art. 19 Aree D - Aree del tessuto consolidato produttivo – Norme generali

#### 19.1 Definizione

Sono le aree del tessuto produttivo consolidato nel quale sono previsti interventi con finalità di completamento, sostituzione o ampliamento dell'esistente.

#### 19.2 Disposizioni particolari per l'applicazione di indici e parametri

Il rapporto massimo di copertura potrà essere superato, *una tantum*, esclusivamente al fine di dotare dei parcheggi privati, nelle quantità prescritte dalle presenti norme, gli edifici esistenti che ne risultino sprovvisti.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle SLP esistenti, anche del rapporto di copertura esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

Altezze maggiori di quelle indicate per ciascuna area negli articoli che seguono, sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali.

#### 19.3 Modalità di intervento

È fatto obbligo di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato per gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi, anche risultanti da interventi di demolizione, o di "ristrutturazione urbanistica", come definita all'art. 27, comma 1, paragrafo "f" della LR 12/05, in caso di Sf maggiore o uguale a mq 5.000.

Ai piani attuativi è da applicare un indice di utilizzazione territoriale (Ut) pari all'indice fondiario assegnato a ciascuna area. I piani attuativi dovranno prevedere una dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme e soluzioni architettoniche e paesaggistiche unitarie, in particolare per le recinzioni, cui i singoli permessi di costruire dovranno uniformarsi.

#### 19.4 Destinazioni d'uso

Fatte salve le norme specifiche per le singole aree, è esclusa dalle aree produttive la destinazione residenziale (Gf 1), con l'eccezione della residenza di servizio entro i limiti di cui all'art. 4, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate all'attività produttiva.

Sono altresì escluse le attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti incompatibili con i limiti normativi vigenti, e i depositi anche provvisori di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti dalle lavorazioni delle attività produttive insediate.

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 25 e seguenti..

Ogni progetto di nuovo insediamento produttivo o di ampliamento di attività esistenti o di modifica delle destinazioni d'uso originariamente autorizzate deve essere accompagnato da una chiara identificazione delle SLP destinate rispettivamente:

- \* a produzione vera e propria di beni materiali, ivi comprese le superfici per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco;
- \* a uffici o altre attività terziarie.

### 19.5 Limitazioni per l'attività terziaria di pertinenza dell'attività industriale-artigianale

Nelle aree D la destinazione di parte della SLP a uffici tecnici, amministrativi e commerciali, magazzini, depositi, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'impianto o con essa affini, è compatibile entro il limite massimo del 30% della SLP complessivamente ammessa, come indicato all'art. 4.4 nella definizione della destinazione d'uso del settore secondario (Gf 2).

Nel caso in cui la parte destinata alle funzioni terziarie compatibili sia superiore al limite del 30% della SLP complessiva, ovvero non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, detta parte sarà considerata a tutti gli effetti come SLP a destinazione terziaria. In tal caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) per interventi di cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme;
- 2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SLP, ovvero la monetizzazione della stessa superficie finalizzata al miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico.

### 19.6 Mitigazioni

Nelle nuove realizzazioni dovranno essere previste adeguate schermature con alberi o arbusti nelle parti dei lotti prospicienti le aree pubbliche e la viabilità principale, i lotti residenziali, la campagna. Tali schermature dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva, quando lo consentano le dimensioni e la geometria dei lotti.

Negli interventi di nuova edificazione in aree confinanti con gli insediamenti residenziali deve essere garantita una adeguata fascia di interposizione fra questi ed i fabbricati produttivi adottando i provvedimenti necessari a proteggere le residenze dalle eventuali emissioni di fumi, rumori e polveri (dossi, pareti verdi, vegetazione, ecc.).

### 19.7 Interventi sugli edifici residenziali esistenti

Gli edifici residenziali esistenti all'interno delle aree "D" possono essere oggetto di interventi fino alla "ristrutturazione edilizia". Sono altresì consentiti gli ampliamenti, da eseguirsi una sola volta, per una SLP aggiuntiva non superiore al 20% della SLP insediata nel lotto oggetto dell'intervento, per una superficie complessiva non superiore a mq 50, fermo restando il rispetto dei parametri di piano relativi ai rapporti di copertura (Rc) alle altezze (H1, H2) ed alle distanze (Dc, Df, Ds).

## Art. 20 Aree D1 – Insediamenti esistenti per la produzione manifatturiera industriale e artigianale

### 20.1 Definizione

Sono le aree occupate dagli insediamenti produttivi manifatturieri.

Le aree D sono ripartite in due sottozone identificate in base ai diversi caratteri del tessuto edilizio:

D1a Comparti produttivi omogenei

D1b Insediamenti produttivi isolati o in trasformazione

### 20.2 Destinazioni d'uso (D1a - D1b)

A specificazione delle norme generali delle aree del tessuto consolidato produttivo, la destinazione d'uso principale dell'area D1 è l'attività del settore secondario (Gf 2). Sono inoltre consentite le attività terziarie (Gf 3) e quelle di pubblico esercizio (Gf 4).

La destinazione esclusa è la residenza (Gf 1) salvo quanto disposto all'art. 4 per il gruppo funzionale Gf 2.

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 25 e seguenti.

### 20.3 Indici e parametri (D1a - D1b)

Gli interventi, assentibili con titolo abilitativo semplice, devono rispettare i seguenti indici e parametri:

**Uf** = 0,8 mq/mq

- Rc** = 60%
- H1** = m 10,00
- H2** = m 14,00
- Dc** = m 5
- Df** = m 10
- Ds** = m 10, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.

#### 20.4 Aree D1b - Insediamenti produttivi isolati o in trasformazione

Per gli insediamenti esistenti e attivi per i quali l'indice  $U_f$  o il rapporto  $R_c$  consentono ampliamenti inferiori al 10% della SLP esistente, ovvero non li consentono affatto, in deroga a tali indice e rapporto sono ammissibili "una tantum" incrementi massimi della SLP e della  $Sc$  esistenti nella misura massima del 10%.

### Art. 21 Aree D2 - Insediamenti esistenti per la produzione terziaria di servizi

#### 21.1 Definizione

Sono le aree caratterizzate dalla presenza di edifici destinati alle attività terziarie, a produzione industriale o artigianale, al commercio.

#### 21.2 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale delle aree D2 è l'attività del settore terziario (Gf 3), la destinazione compatibile è l'attività del settore secondario (Gf 2).

Sono inoltre consentite le attività di pubblico esercizio e i locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4).

La destinazione esclusa è la residenza (Gf 1).

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 25 e seguenti.

#### 21.3 Indici e parametri

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri:

- Uf** = 1,0 mq/mq
- Rc** = 50%
- H1** = m 12,00
- H2** = m 16,00
- Dc** =  $H/2$ , con un minimo di m 5
- Df** = m 10
- Ds** = m 10, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.

### Art. 22 Aree E1 – Aree agricole e boschive

#### 22.1 Definizione

Le aree agricole e boschive sono aree di valore strategico per la loro funzione produttiva e quale fattore di separazione dell'abitato da altre aree edificate.

#### 22.2 Destinazioni d'uso

La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola (Gf 6) eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia..

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

#### 22.3 Disposizioni per l'edificazione funzionale all'attività agricola

Le edificazioni sono ammesse alle condizioni di cui alla Parte II, titolo III della LR 12/05.

In generale le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in continuità con edifici esistenti o in adiacenza a questi evitando di collocare i nuovi fabbricati in posizione isolata nella campagna.

In particolare i nuovi fabbricati dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Dc** = m 5
- Df** = m 10
- Ds** = m 5

#### **22.4 Disposizioni per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente**

Per gli edifici ricadenti in queste aree al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole, aventi destinazione diversa dall'agricoltura, sono consentiti gli interventi volti alla conservazione ed all'adeguamento dell'esistente, compresi gli interventi di ristrutturazione. Detti fabbricati potranno inoltre essere oggetto di ampliamenti nella misura massima del 20% della SLP esistente, fino ad un massimo di 70 mq, effettuabili una sola volta, da realizzare in continuità coi fabbricati esistenti. L'ampliamento non è consentito per i fabbricati che hanno già usufruito di altri ampliamenti "una tantum" in applicazione della disciplina del PRG o del PTC del Parco del Ticino.

#### **22.5 Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio**

Nelle aree agricole valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

- \* le recinzioni potranno essere realizzate solamente a protezione delle residenze, comprese quelle non ad uso agricolo, e delle strutture aziendali principali; saranno realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo e non dovranno comportare la realizzazione di opere murarie; detta disposizione si applica anche alle pertinenze di edifici ricadenti in aree non agricole ma a queste adiacenti;
- \* non è consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari.

#### **22.6 Aree E1a - Aree boschive di equilibrio ambientale paesaggistico**

Il Piano delle Regole individua, fra le aree E1, l'area boschiva di equilibrio ambientale paesaggistico, denominata E1a, a tutela del varco fra l'edificato di Arsago e le edificazioni sparse in direzione di Besnate.

A tale area il Piano dei Servizi riconosce un interesse pubblico che la equipara alle aree per servizi e spazi pubblici.

|  |
|--|
| <b>Art. 23 Aree E2 – Boschi e coltivi di collina</b> |
|--|

#### **23.1 Definizione**

Le aree agricole e boschive di collina corrispondono alle parti del territorio caratterizzate dalle maggiori pendenze o ondulazioni, coperte da boschi o coltivate.

#### **23.2 Destinazioni d'uso**

La destinazione di queste aree è l'attività agricola e forestale (Gf 6) eventualmente accompagnata da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

#### **23.3 Disposizioni per l'edificazione funzionale all'attività agricola**

In questa zona sono consentite edificazioni funzionali alla conduzione delle attività agricole o forestali con esclusione delle residenze, comprese quelle dei conduttori agricoli, le quali potranno essere realizzate esclusivamente alle seguenti condizioni:

- \* trasferendo la capacità edificatoria nelle superfici aziendali eventualmente ricadenti nelle "Aree E1";
- \* tramite l'ampliamento delle edificazioni esistenti o l'aggiunta a queste di nuovi volumi.

#### **23.4 Disposizioni per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente**

Per gli edifici ricadenti in queste aree al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole, aventi destinazione diversa dall'agricoltura, sono consentiti gli interventi volti alla conservazione ed all'adeguamento dell'esistente, compresi gli interventi di ristrutturazione, senza alcun aumento delle SLP esistenti.

#### **23.5 Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio**

In tutte le aree agricole e boschive di collina valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

- \* deve essere salvaguardato l'andamento attuale dei terreni;
- \* le recinzioni potranno essere realizzate solamente a protezione delle residenze, comprese quelle non ad uso agricolo, e delle strutture aziendali principali; saranno realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo e non dovranno comportare la realizzazione di opere murarie; detta disposizione si applica anche alle pertinenze di edifici ricadenti in aree non agricole ma a queste adiacenti;

- \* non é consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari.

## **Art. 24 Aree E3 - Aree agrourbane a orti e giardini**

### **24.1 Definizione**

Comprendono il territorio riservato allo svolgimento dell'attività agricola inframmezzato alle edificazioni residenziali e produttive.

### **24.2 Destinazioni d'uso**

Le destinazioni ammesse in queste aree sono:

- \* l'attività agricola (Gf 6) eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia;
- \* singole attrezzature sportive private di pertinenza delle residenze esistenti in altra parte dell'area di proprietà, quali piscine e campi da tennis.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

### **24.3 Disposizioni per l'edificazione funzionale all'attività agricola**

Le edificazioni sono ammesse alle condizioni di cui alla Parte II, titolo III della LR 12/05.

### **24.4 Disposizioni per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente**

24.4.1 Per le aree coltivate e per le aree incolte o non soggette a particolari utilizzazioni si applicano le prescrizioni dettate dall'art. 59, della LR 12/05.

24.4.2 Per gli edifici esistenti, qualunque sia la loro destinazione d'uso, sono consentiti gli interventi volti alla conservazione ed all'adeguamento dell'esistente, compresi gli interventi di ristrutturazione. Detti fabbricati potranno inoltre essere oggetto di ampliamenti nella misura massima del 20% della SLP esistente, effettuabili una sola volta, da realizzare in continuità coi fabbricati esistenti.

## Titolo III – Attività Commerciali

### Art. 25 Inseediamento di attività commerciali

**25.1** L'inseediamento di nuove medie strutture di vendita, di primo e di secondo livello è consentito esclusivamente negli ambiti individuati nelle presenti norme. In assenza della specifica individuazione è consentito solamente l'inseediamento di esercizi di vicinato (VIC), sia alimentari che non alimentari.

Seguendo la gerarchia delle tipologie delle attività commerciali, ove è consentito dalle presenti norme l'inseediamento di strutture di maggiore dimensione è sempre consentito anche l'inseediamento di strutture di dimensione inferiore.

L'indicazione delle tipologie commerciali inseediabili nelle aree del tessuto consolidato è contenuta nelle disposizioni dettate dalle presenti norme per ciascuna area e riepilogata nella tabella che segue:

| Area | Descrizione   | Attività ammessa         |
|------|---|--------------------------|
| A    | Nucleo di antica formazione                               | VIC – MS1 non alimentari |
| B1   | Tessuto residenziale conchiuso                            | VIC – MS1 non alimentari |
| B2   | Tessuto a villini e palazzine                             | VIC – MS1                |
| B3   | Area a ville e verde privato                              | VIC                      |
| C    | Aree di completamento del tessuto consolidato             | VIC – MS1                |
| D1   | Inseediamenti per la produzione industriale e artigianale | VIC - MS1 non alimentari |
| D2   | Inseediamenti per la produzione terziaria di servizi      | VIC e MS2                |

Ove la norma consente l'inseediamento di una media struttura di vendita di maggiori dimensioni si intendono consentiti anche gli esercizi commerciali di minori dimensioni.

#### **25.2 Modalità di intervento**

Al fine di garantire la corretta dotazione di aree per servizi e spazi pubblici in connessione con l'inseediamento delle medie strutture di vendita:

- la realizzazione di nuove medie strutture di vendita di secondo livello (MS2) è sempre soggetta alla preventiva approvazione di un piano attuativo, finalizzato a dimostrare il corretto inserimento urbanistico della nuova struttura e l'adeguata dotazione di servizi e infrastrutture pubbliche.
- la realizzazione di nuove medie strutture di vendita di primo livello (MS1) è soggetta a rilascio di permesso di costruire convenzionato, come disposto al precedente art. 8.2.

#### **25.3 Medie strutture esistenti**

E' facoltà delle medie strutture esistenti alla data di adozione del presente Piano, di ampliarsi in loco o di trasferirsi negli ambiti di trasformazione, compatibilmente con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, entro il limite dimensionale massimo del Gruppo funzionale di appartenenza.

### Art. 26 Impianti di distribuzione del carburante

**26.1** Gli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione (Gf 2.6) sono ammessi nelle aree D e nelle fasce di rispetto stradale.

La realizzazione degli edifici per le attività delle stazioni di servizio e le altre attività di vendita a questi eventualmente connesse dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

- Uf** = 0,3 mq/mq con un limite massimo di 200 mq di SLP  
**Rc** = 10% escluse le pensiline a protezione degli erogatori  
**H2** = m 8,00

## **Art. 27 Dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico**

La dotazione di aree per servizi e attrezzature di uso pubblico in connessione con la realizzazione delle nuove attività commerciali è disposta dal Piano dei Servizi nella misura del 100% della SLP per le strutture di media superficie (MS1, MS2), di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico.

Il Piano dei Servizi disciplina altresì le modalità di reperimento di dette aree, la facoltà di monetizzazione delle stesse ed il dimensionamento delle aree per servizi in risposta all'eventuale maggior fabbisogno generato dai mutamenti di destinazione d'uso di immobili esistenti finalizzati all'insediamento di nuove medie strutture di vendita.

## **Art. 28 Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale**

### **28.1 Compatibilità viabilistica**

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita con SV superiore a mq 150, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree ricomprese nel lotto di intervento. In particolare per l'insediamento delle medie strutture di vendita di secondo livello (MS2), la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, in modo da non compromettere la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

### **28.2 Inserimento ambientale**

I nuovi insediamenti dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di piano attuativo o di procedura abilitativa. In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

### **28.3 Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali**

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici dei nuclei di antica formazione solamente a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificato e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

## **Art. 29 Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali**

### **29.1 Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa**

L'approvazione dei piani attuativi al cui interno è contemplata la realizzazione di una struttura di vendita con oltre 150 mq di SV, ossia di una media struttura di primo o secondo livello (MS1, MS2), non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale; nell'ambito di tale procedura, la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale sarà limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale.

I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, del Dlgs 114/98, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, prenderanno a decorrere dalla data di stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo.

In ogni caso l'attivazione dell'esercizio commerciale può avvenire solamente una volta ottenuta l'agibilità dell'edificio realizzato.

### **29.2 Contestualità col rilascio del permesso di costruire**

Di norma il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenute in un unico atto emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

Nel caso di realizzazione di nuove medie strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione commerciale potrà precedere il perfezionamento della procedura abilitativa delle opere, fatta salva

la verifica di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. Tale deroga al criterio di contestualità non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia.

Il permesso di costruire deve essere rilasciato dal Comune nei termini previsti degli artt. 8 e 9 del Dlgs 114/98 per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, con applicazione delle disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica ed edilizia per quanto attiene l'avviso di rilascio del permesso di costruire e la determinazione del relativo contributo.

### **29.3 Contestualità col titolo abilitativo degli interventi edilizi**

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a DIA o all'ottenimento di altro atto abilitativo in forma semplificata prevista dalla legislazione nazionale e regionale, l'istanza relativa agli interventi edilizi deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

## **Titolo IV – Vincoli e salvaguardie**

### **Art. 30 Parco regionale della Valle del Ticino**

Nelle tavole di piano é riportato il perimetro delle aree tutelate dal Parco Regionale della Valle del Ticino.

A dette aree si applicano le disposizioni dettate dal PTC del Parco (DGR 7/5983 del 2 agosto 2001), che vengono assunte quale parte integrante delle presenti norme.

Nelle tavole di piano sono inoltre individuate le “zone di protezione speciale” (ZPS) e i “siti di importanza comunitaria” (SIC) ai quali si applicano le disposizioni di salvaguardia dettate dalla disciplina nazionale (D.P.R 357/97) e regionale in materia.

In particolare tutti gli interventi all'interno o in prossimità di detti siti devono essere sottoposti a “valutazione di incidenza”.

### **Art. 31 Fasce di rispetto ferroviario, stradale e cimiteriale**

**31.1** Le fasce di rispetto stradale e ferroviario hanno l'ampiezza stabilita dalle leggi nazionali e regionali in materia: l'ampiezza riportata nelle tavole di piano deve pertanto considerarsi indicativa.

Queste aree sono inedificabili, salvo le specificazioni più oltre esposte.

Ove la fascia di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a piano attuativo, o nei casi di terreni ricadenti nelle aree di rispetto ma individuati come aree del tessuto edilizio consolidato con destinazione residenziale o produttiva, la relativa superficie potrà essere conteggiata per l'applicazione degli indici di edificabilità, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta area, in area limitrofa.

**31.2 Fascia di rispetto ferroviario**

Le superfici comprese in zona di rispetto ferroviario, definite in base alla profondità di m 30 dal binario più esterno del fascio, sono destinate alla realizzazione delle strutture (parcheggio di interscambio, collegamenti ferroviari) di servizio a detto trasporto.

L'edificazione in fascia di rispetto per le aree classificate nell'azzonamento tra le zone edificabili è ammessa previo parere favorevole dell'ente gestore del servizio ferroviario.

**31.3 Fascia di rispetto stradale**

Le superfici comprese in area di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde. È consentita la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, in base agli indici e parametri dettati all'art. 24 delle presenti norme.

**31.4 Corridoi di salvaguardia infrastrutturale**

Nelle tavole di piano (RP01) sono individuati gli ambiti di rispetto destinati a garantire la possibilità di realizzare nuovi tratti di viabilità di interesse comunale e sovracomunale apportando ai progetti le necessarie modifiche di tracciato e di geometria. Sono inoltre rappresentati i corridoi destinati alla realizzazione delle nuove strade, ai quali le misure di salvaguardia si applicano per una fascia di m. 40 per parte, misurati dall'asse.

Gli interventi edilizi sono limitati a quanto consentito in applicazione della disciplina dettata per i corridoi dalle Norme di Attuazione del PTCP, all'art. 12.

La misura di salvaguardia decade automaticamente all'approvazione dei progetti definitivi delle infrastrutture viarie.

**31.5 Fascia di rispetto cimiteriale**

La superficie compresa in area di rispetto cimiteriale è destinata a garantire la possibilità di integrazioni del cimitero.

Coerentemente con le disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in tali aree, oltre alle opere cimiteriali, sono consentite esclusivamente quelle ad esse complementari, quali strade, parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale.

È vietata la costruzione di nuovi edifici o strutture, anche se di modeste dimensioni, destinate ad usi diversi da quelli sopra indicati, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno.

È consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto, limitando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.

**Art. 32 Componente geologica di piano e salvaguardia delle risorse idriche e dei corsi d'acqua superficiali**

Il Piano delle Regole è integrato dai documenti che compongono lo Studio geologico del territorio comunale e dalle disposizioni normative che lo accompagnano.

**Art. 33 Salvaguardia dei beni di interesse archeologico**

Fatta salva l'applicazione delle tutele di cui all'art. 142 del DLgs 42/04, l'intero territorio comunale è considerato di interesse archeologico.

In tutti gli interventi che comportano l'effettuazione di scavi di profondità superiore a m. 1,00 per superfici superiori a mq 100, la documentazione presentata per l'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere integrata da una valutazione del rischio archeologico. La data di inizio dei lavori dovrà essere tempestivamente comunicata alla competente Soprintendenza.

La sola comunicazione dell'inizio lavori è anche dovuta per scavi a partire da m 0,50 di profondità per superfici di qualunque estensione.

## **Titolo V – Norme finali**

---

### **Art. 34 Salvaguardia dei piani attuativi**

Per gli interventi in esecuzione di piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, approvati prima dell'entrata in vigore del presente PGT, per tutto il periodo di validità delle relative convenzioni continuano a valere le disposizioni contenute nei piani attuativi stessi, ivi compresi gli indici e i parametri del PRG in vigore alla data di approvazione del piano attuativo.

### **Art. 35 Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole**

Gli edifici che alla data di adozione del Piano delle Regole risultassero in contrasto con quanto stabilito dal Piano stesso per quanto attiene la loro destinazione d'uso, possono essere oggetto unicamente di interventi atti ad adeguarvisi.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione é ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano, anche se in contrasto con le prescrizioni dettate per le diverse aree.

Le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano delle Regole saranno dimostrate o dichiarate con atto pubblico in sede di procedura abilitativa.