



# CITTA' DI SOMMA LOMBARDO

## (Provincia di Varese)

### PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

## PIANO DELLE REGOLE

**Oggetto: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Gruppo di lavoro PGT:**

**Urbanistica:**

**Massimo Giuliani**

**collaboratori:**

**Giovanni Sciuto, Licia Morenghi**

**Valutazione Ambientale Strategica**

**Monica Ruschetti**

**Studio geologico**

**Sindaco**

**Stefano Bellaria**

**Assessore all'urbanistica**

**Francesco Calò**

**Responsabile Servizio edilizia privata  
e urbanistica**

**Gloria Bojeri**

**Scala**

**Data**

**Allegato:**

-

**Febbraio 2020**

**C.2**



<b>PIANO DELLE REGOLE – NORME TECNICHE.....</b>	<b>4</b>
<b>TITOLO I - Disposizioni generali .....</b>	<b>4</b>
Art. 1. Oggetto del Piano delle Regole .....	4
Art. 2. Validità e efficacia .....	5
Art. 3. Struttura e contenuti del Piano delle Regole.....	5
Art. 4. Definizioni, indici e parametri urbanistici.....	6
Art. 5. Distanze.....	6
Art. 6. Aree di pertinenza.....	9
Art. 7. Disciplina delle destinazioni d'uso .....	9
<b>TITOLO II – Attuazione Piano delle Regole .....</b>	<b>16</b>
Art. 8. Strumenti di attuazione .....	16
Art. 9. Piani attuativi approvati alla data di approvazione del PGT .....	17
Art. 10. Modalità di attuazione del Piano delle Regole .....	18
Art. 11. Parcheggi pertinenziali per le auto.....	18
Art. 12. Disciplina del cambio della destinazione d'uso.....	19
Art. 13. Disciplina per il recupero a fini abitativi dei sottotetti.....	19
<b>TITOLO III – Azionamento del Piano .....</b>	<b>21</b>
Art. 14. Classificazione del territorio.....	21
Art. 15. Ambiti storico-testimoniali: Obiettivi e finalità .....	22
Art. 16. Nuclei di antica formazione (A1) e (A2): Articolazione e suddivisione in zone	23
Art. 17. Nuclei di antica formazione: modalità di intervento .....	23
Art. 18. Edifici classificati esterni ai centri storici .....	24
Art. 19. Classificazione degli edifici e modalità di intervento .....	25
Art. 20. Categorie di intervento edilizio .....	30
Art. 21. Indicazioni di carattere generale .....	33
<b>TITOLO IIIB– La città consolidata .....</b>	<b>35</b>
Art. 22. Norme generali per le zone prevalentemente residenziali (B) .....	35
Art. 23. Ambiti produttivi (D1) .....	37
Art. 24. Ambiti terziari e commerciali (D2) .....	38
Art. 25. Ambiti produttivi ed emporio agricolo (D3) .....	40
Art. 26. Aree verdi da preservare (V1).....	41
Art. 27. Comparti speciali “Y” di Case Nuove .....	42
Art. 28. Comparto destinato al museo dell’aeronautica .....	44
Art. 29. Aree per strutture di servizio .....	45
Art. 30. Accordo di programma.....	45
<b>TITOLO IIIC - Zone agricole e ambientali .....</b>	<b>46</b>
Art. 31. Aree agricole – norme generali.....	46
Art. 32. Zona agricola .....	47
Art. 33. Reticolo idrografico e ambiti di pertinenza - RIA .....	47
<b>TITOLO IIID – Aree speciali, Vincoli e Rispetti .....</b>	<b>48</b>
Art. 34. Giardini privati da conservare .....	48
Art. 35. Zone destinate alla viabilità.....	48
Art. 36. Fasce di rispetto stradale, ferroviario, ambiti di rispetto cimiteriale e altri vincoli specifici.....	49
Art. 37. Aeroporto di Malpensa: ostacoli e pericoli alla navigazione aerea.....	50
Art. 38. Norme speciali per i distributori di carburanti (H) .....	50
Art. 39. Installazione di impianti per le telecomunicazioni, la telefonia mobile e la radiotelevisione.....	51
Art. 40. Ambiti disciplinati dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi .....	51

Art. 41.	Strategie e incentivi per le aree di rigenerazione urbana .....	52
Art. 42.	Rete ecologica comunale in aree private .....	52
<b>TITOLO IV - Piano Paesaggistico Comunale .....</b>		<b>54</b>
Art. 43.	Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi. ....	54
Art. 44.	Verifica dell'incidenza dei progetti.....	54
Art. 45.	Infrastrutture tecnologiche. ....	54
Art. 46.	Norme per la tutela e la conservazione dei sentieri pedonali e ciclabili. ....	54
Art. 47.	Disciplina dei caratteri geologici, idrogeologici e sismici.....	55
Art. 48.	Rinvio alla normativa sovracomunale .....	55
<b>TITOLO V – Norme per il commercio .....</b>		<b>56</b>
Art. 49.	Normativa specifica per il commercio ed attività equiparate .....	56
Art. 50.	Destinazioni d'uso commerciali ed equiparate .....	56
Art. 51.	Definizione della superficie di vendita e di forme aggregative commerciali ....	58
Art. 52.	Categorie di destinazioni d'uso commerciali .....	59
Art. 53.	Addensamenti.....	60
Art. 54.	Criteri per l'insediamento di medie superfici di vendita .....	60
Art. 55.	Grandi strutture di vendita.....	61
Art. 56.	Requisiti generali degli spazi commerciali .....	62
Art. 57.	Situazioni esistenti .....	63

**PIANO DELLE REGOLE – NORME TECNICHE*****TITOLO I - Disposizioni generali*****Art. 1. Oggetto del Piano delle Regole**

1. Il Piano delle Regole, redatto ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11/03/05 – N° 12, definisce la destinazione delle aree sul territorio comunale. Le prescrizioni contenute sono vincolanti e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. In particolare individua le aree del tessuto urbano consolidato e quelle destinate all'agricoltura; le aree di valore paesaggistico, storico e ambientale; le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Il Piano delle Regole, inoltre, definisce le modalità di attuazione degli interventi urbanistici e di quelli edilizi sia sugli edifici esistenti che di nuova realizzazione;
3. Il Piano delle Regole non presenta termini di validità ed è sempre modificabile.
4. Esso più in dettaglio:
  - individua e definisce all'interno dell'intero territorio comunale gli ambiti del tessuto urbano consolidato, comprensivi delle aree libere intercluse o di eventuale completamento;
  - individua gli immobili soggetti a tutela;
  - individua le aree destinate all'attività agricola; quelle di valore paesaggistico, ambientale e ecologico;
  - individua le aree e gli edifici in situazione di degrado, compromissione o comunque con potenzialità ai fini di un rinnovo urbano.
5. In particolare per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, nei casi di sostituzione o nuova edificazione, il Piano delle Regole definisce i seguenti parametri:
  - consistenza volumetrica e/o superficie lorda ammissibile;
  - caratteristiche tipologiche e modalità insediative;
  - altezze massime e minime quando necessarie dal punto di vista morfo-tipologico e ambientale;
  - rapporti di copertura e di permeabilità del suolo;
  - caratteristiche delle aree scoperte ai fini della continuità del sistema del verde e della valorizzazione paesaggistica e più in generale ambientale;
  - destinazione d'uso principali, complementari e non ammesse.

**Art. 2. Validità e efficacia**

1. Il Piano delle Regole è coerente con le previsioni del Documento di Piano (DdP) e contiene prescrizioni vincolanti, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. In caso di mancata coerenza fra le presenti norme e le indicazioni riportate nelle tavole di azionamento, le norme prevalgono sugli elaborati grafici. Nel caso di mancata coerenza tra le tavole di azionamento valgono quelle di maggiore dettaglio (1:2000)
3. Nell'eventualità di varianti del Piano delle Regole che incidono sui contenuti e sugli obiettivi sostanziali del Documento di Piano, queste comportano necessariamente variante al DdP secondo le disposizioni delle LR 11/03/2005 n.12.
4. L'attuazione del Piano delle Regole avviene attraverso interventi edilizi diretti o convenzionati, interventi di opere pubbliche e Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.
5. A partire dalla data di adozione della variante al P.G.T. trovano applicazione le misure di salvaguardia previste dall'art. 12 comma 3 del D.P.R. 380/01.
6. Le misure di salvaguardia di cui al comma precedente non si applicano agli strumenti attuativi già adottati alla data di adozione della variante al PGT, qualora vengano definitivamente approvati anteriormente all'approvazione definitiva della presente variante al Piano di Governo del Territorio.

**Art. 3. Struttura e contenuti del Piano delle Regole.**

1. Il Piano delle Regole è redatto in forma digitale secondo le indicazioni contenute nella LR 12/05 e successive modificazioni.
2. Il Piano delle Regole risulta costituito dai seguenti elaborati:
  - C1 Relazione generale
  - C2 Norme tecniche di attuazione
  - C3 Schede aree di trasformazione
  - C4 Repertorio dei beni storici e ambientali
  - C5 Nuclei di Antica Formazione: identificazione
  - C6 Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento
  - C7 Azionamento: intero territorio comunale
  - C8.1 Azionamento: ambito urbano
  - C8.2 Azionamento: ambito urbano
  - C8.3 Azionamento: ambito urbano
  - C8.4 Azionamento: ambito urbano
  - C9 Sensibilità paesistica
3. L'elaborato C1 ha carattere descrittivo mentre gli altri elaborati forniscono i contenuti progettuali del Piano delle Regole ed hanno carattere prescrittivo.
4. Costituisce parte integrante delle presenti Norme, a valore prescrittivo, la tavola del Documento di Piano "A18 Carta dei Vincoli": la tavola individua i vincoli noti, le fasce di

rispetto e le particolari limitazioni che occorre tenere presenti nella progettazione degli interventi consentiti dalle tavole del presente Piano delle Regole. Tale individuazione non è da considerarsi esaustiva e completa in quanto potrebbero insorgere nuove limitazioni successivamente alla data di adozione delle presenti norme; pertanto, prima di attuare le previsioni di Piano è necessario effettuare una ricognizione circa la totalità dei vincoli o limitazioni insistenti sull'area di intervento. In particolare, per quanto concerne le fasce di rispetto degli elettrodotti, queste andranno stabilite e quantificate in sede progettuale di concerto con l'Ente gestore.

5. Qualora i fattori esterni alla progettazione urbanistica di cui al comma precedente dovessero essere rimossi o modificati, i particolari vincoli ad essi collegati perdono di efficacia o ne subiscono le modifiche.

#### Art. 4. Definizioni, indici e parametri urbanistici.

1. I parametri, indici e definizioni con le relative descrizioni ai fini dell'utilizzazione edificatoria sono definiti, ai sensi della legislazione vigente, dal Regolamento Edilizio comunale.
2. Laddove richiamato, tra gli edifici esistenti si intendono anche quelli per i quali è stata presentata regolare comunicazione di inizio lavori (o titolo/comunicazione equivalente) antecedente alla data di adozione delle presenti norme.
3. Non concorrono al calcolo della Superficie coperta (SC) e, quindi, alla verifica dell'Indice di Copertura massimo ammesso (IC) la realizzazione di coperture/tettoie a protezione dei dispositivi per la ricarica dei veicoli elettrici negli spazi a parcheggio scoperto, così come indicati dal Regolamento Edilizio.

#### Art. 5. Distanze

1. Il presente articolo disciplina le distanze tra edifici e le distanze dei edifici dalle strade, dai confini di proprietà e di zona.
2. Distanze minime tra edifici

In tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eccedenti la ristrutturazione edilizia, è prescritta una distanza minima di m. 10 rispetto a pareti finestrate di edifici antistanti. Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.

3. Distanza minima dalle strade

Le distanze da tenere dal confine stradale fuori dai centri abitati di cui all'art. 4 del D.Lgs. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) sono stabilite dall'art. 16 e 17 dello stesso D.Lgs, dall'art. 26 e 27 del D.P.R. 16/12/92 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

La distanza da tenere dal confine stradale nei centri abitati, ai sensi dell'art. 18 del D.Lg. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e da quanto disposto dall'art. 28 del D.P.R. 16/12/92 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), è pari (salvo maggiore profondità indicata sulle tavole di Piano delle Regole) a:

- m 5 per strade di larghezza inferiore a m 7;
- m 7,5 per strade larghezza compresa fra 7 e 15 m;

- m 10 per strade larghezza superiore a m 15.

Nel caso di strade di livello locale (Strade "F") è prevista una distanza minima degli edifici di 5 metri dalle sedi stradali per gli interventi di nuova costruzione, mentre in caso di interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, potrà essere mantenuto l'allineamento preesistente.

Per "strade" si assume la definizione contenuta nell'art. 2 del Codice della Strada e secondo le previsioni grafiche del Piano delle Regole.

Fatte salve le disposizioni del D.Lgs. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada), nei "Nuclei di antica formazione" la distanza minima degli edifici dalle strade deve rispettare quella esistente degli edifici insistenti sui lotti limitrofi già edificati.

In caso di titoli abilitativi convenzionati e di interventi all'interno del centro storico l'Amministrazione può prescrivere distanze diverse per mantenere allineamenti e cortine edilizie esistenti o per garantire un adeguato inserimento nel tessuto urbano in cui l'edificio è collocato.

Le distanze sopra elencate non si applicano nei casi di interventi all'interno di cortine edilizie continue, dove è previsto l'allineamento dei fronti esistenti, salvo specifica indicazione di deroga da parte dell'Amministrazione Comunale a fronte di una proposta progettuale adeguata.

Per i balconi, gli sporti di gronda delle coperture e quelli praticabili in genere, le scale aperte di aggetto si applicano le distanze previste per gli edifici solo per la parte eccedente ml. 1,50.

I piani seminterrati, qualora costruiti fuori dal sedime del fabbricato devono osservare le distanze previste gli edifici.

Strade vicinali e consortili: ai fini di agevolare il transito dei veicoli ad uso agricolo e la ciclopedità dei tracciati interpoderali consolidati, nel caso di realizzazione di manufatti, entro e fuori terra, è fatto obbligo di rispettare i seguenti arretramenti:

- Vicinale: 0,50 m dal confine tra il lotto e la vicinale;
- Strade consortili/interpoderali: 2,00 m dalla mezzeria (confine di proprietà tra i due lotti)

#### 4. Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà e di zona

In tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la distanza minima dai confini di proprietà e di zona (cioè quando la proprietà adiacente non fa parte del medesimo ambito funzionale o zona) deve essere non inferiore a m 5. Tale prescrizione non si applica nei casi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione sul sedime esistente.

Nei casi di demolizione e costruzione conseguenti a interventi di riqualificazione urbana soggetti a pianificazione attuativa e a Permesso di Costruire convenzionato, detta distanza minima deve essere non inferiore a m 5.

È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine; tale aderenza deve coincidere o essere contenuta nella sagoma dell'edificio a confine esistente



- quando il lotto confinante sia libero, o sia edificato con edificio con distanza uguale o superiore ai 10 m. o l'aderenza non dovesse risultare conforme a quanto previsto dal precedente punto, nel rispetto delle norme sulla distanza fra fabbricati è ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se la proprietà confinante sottoscrive apposita convenzione tra le parti debitamente registrata e trascritta;
- nei centri storici, in relazione a quanto prescritto dalle presenti Norme e dal Regolamento Edilizio.

Nelle zone agricole, per gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e sopralzo e di ristrutturazione di edifici con destinazione connessa con l'attività agricola, deve essere mantenuta una distanza dai confini secondo quanto previsto dalle specifiche prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene, art. 3.10.5 "*allevamenti di animali: distanze*".

Nelle zone destinate a servizi concorrenti alla formazione degli standard o di interesse generale, vanno osservate le stesse distanze che per i confini di proprietà, anche nel caso in cui siano relativi ad una stessa proprietà, fatta eccezione per le aree a parcheggio pubblico allineate lungo i tracciati stradali.

Per i collegamenti verticali di sicurezza e/o in adeguamento alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche o a qualsiasi norma relativa all'impianistica ed alla sicurezza, valgono le distanze previste dal Codice Civile.

Per le costruzioni completamente interrato rispetto al piano di campagna originario comprese eventuali opere di pertinenza interrate delle costruzioni non assimilabili alle normali costruzioni (piscine, vasche biologiche, contenitori di combustibili per uso privato, ecc.) sono consentite le distanze previste dal Codice Civile all'art. 889.

Negli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, si applica quanto previsto dal comma 2 dell'art. 11 del D. Lgs. 115/08 e s.m.i.

5. Fasce di rispetto lungo i tracciati storici (individuate nella tavola A14 Carta condivisa del paesaggio): per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione la minima distanza degli edifici dalle strade deve tener conto, oltre alle fasce di rispetto individuate sul Piano delle Regole, anche della sensibilità paesistica individuata nella tavola "C9 Sensibilità paesistica" secondo i singoli tratti:

m 7,5 per strade con prevalente sensibilità paesistica media;

m 10 per strade con prevalente sensibilità paesistica alta o molto alta;

Nei tratti panoramici, all'interno delle fasce di pertinenza è da escludere l'inserimento di impianti pubblicitari.

6. Edifici all'interno di Piani Attuativi e Programmi Integrati Intervento

All'interno del perimetro dei piani attuativi e dei programmi integrati di intervento sono ammesse, nella redazione del piano urbanistico, distanze tra edifici inferiori a quelle di cui al precedente comma 2 purché adeguatamente regolamentate dalle norme tecniche di attuazione del piano o programma integrato medesimo. Dovrà comunque essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate di m 10.

**Art. 6. Aree di pertinenza**

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

**Art. 7. Disciplina delle destinazioni d'uso**

1. Il Piano delle Regole indica le destinazioni d'uso non ammesse e, conseguentemente, quelle ammesse, distinte tra principali e complementari secondarie.
2. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra salvo quelle esplicitamente escluse dal PGT, previa eventuale integrazione degli oneri e delle aree per servizi pubblici di cui all'Art.7 del Piano dei Servizi. Per le destinazioni d'uso commerciali ed assimilate si vedano le definizioni puntuali di cui all'Art. 49.
3. Negli Ambiti di Trasformazione il rapporto tra le destinazioni principali e secondarie verrà definito in sede di Piano Attuativo o Programma Integrato d'Intervento, salvo eventuali quantificazioni già espresse nella normativa del Documento di Piano, all'interno delle schede d'Ambito (A23 Schede aree di trasformazione).
4. Nel Piano delle Regole sono individuate le seguenti categorie di destinazioni d'uso: residenziale, produttiva, commerciale, terziario, agricola, servizi, servizi per il culto, centri di telefonia in sede fissa, gioco d'azzardo lecito .
5. Per ogni categoria di destinazione d'uso di seguito in dettaglio sono individuati i seguenti usi:

**1. Destinazione residenziale (dR):**

1.1. Edifici di civile abitazione.

*Usi complementari al residenziale:*

- 1.2. usi commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato;
- 1.3. pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- 1.4. uffici privati;
- 1.5. attività ricettive alberghiere;
- 1.6. attività ricettive non alberghiere;
- 1.7. attività para-commerciali;
- 1.8. rivendite di giornale e riviste.

**2. Destinazione produttiva (dP):**

2.1. fabbriche, logistiche, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere;

2.2. uffici e altre attività integrate e funzionali all'uso industriale;

2.3. attività espositive e di vendita relative a beni prodotti in loco e similari con Sv fino al 10% della SL e comunque fino ad un massimo di 250 mq.

*Usi complementari al produttivo:*

- 2.4. attività para-commerciali;
- 2.5. residenza di servizio/custodia dell'unità immobiliare con un massimo di mq 120 di SL;
- 2.6. servizi aziendali e interaziendali;
- 2.7. servizi per le attività produttive;
- 2.8. uffici privati;
- 2.9. pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- 2.10. rivendita di giornali e riviste
- 2.11. commercio all'ingrosso

**3. Destinazione commerciale (dC) (con riferimento alle definizioni dettagliate dell'Art.48)**

- 3.1. esercizi di vicinato, fino a 250 mq di Sv;
- 3.2. medie strutture di vendita, da 251 a 2.500 mq di Sv;
- 3.3. grandi strutture di vendita, oltre i 2.500 mq di Sv;
- 3.4. pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- 3.5. commercio all'ingrosso;
- 3.6. attività para-commerciali;
- 3.7. discoteche, sale da ballo, pubblici esercizi per lo svago;
- 3.8. attività di intermediazione ai sensi dell'art. 115 del T.U.L.P.S. e s.m.i.

3.9. magazzini e depositi non funzionali all'uso produttivo (comprese autoparcheggi);

*Usi complementari al commerciale:*

3.10. residenza di servizio/custodia del compendio immobiliare con un massimo di mq 120 di SL;

3.11. magazzini e depositi funzionali all'uso commerciale;

3.12. laboratori ed attività di vendita connessa.

#### **4. Destinazione terziaria (dT):**

4.1 uffici privati;

4.2. banche;

4.3. attività ricettive alberghiere;

4.4. attività ricettive non alberghiere;

4.5. attività ricettive all'aria aperta.

*Usi complementari al terziario:*

4.6 attività para-commerciali;

4.7. residenza di servizio/custodia del compendio immobiliare con un massimo di mq 120 di SL;

4.8. magazzini e depositi;

4.9. laboratori e attività di vendita connessa;

4.10. servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, ecc.);

4.11. attività di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;

4.12. rivendita di giornali e riviste;

#### **5. Destinazione agricola (dA):**

Comprende tutti gli usi qualificati come agricoli o con essi compatibili da disposizioni legislative (allevamento, agriturismo, vendita diretta dei produttori agricoli ecc).

#### **6. Destinazione per Servizi (dS):**

6.1. servizi culturali;

6.2. servizi sociali;

6.3. servizi assistenziali;

6.4. servizi sanitari;

6.5. servizi amministrativi;

6.6. servizi per l'istruzione e la formazione;

6.7. servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, ludici, ecc.);

6.8. servizi tecnologici.

*Usi complementari:*

6.9. attività di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

## **7. Destinazione per Servizi per il Culto (dSC):**

7.1. gli immobili destinati al culto, anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;

7.2. gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;

7.3. nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.

Le aree destinate agli edifici per il culto sono disciplinate ai sensi al Titolo IV, Capo III, L.r.12/2005 e s.m.i.

## **8. Centri di telefonia in sede fissa (CTF)**

Si individuano per lo svolgimento delle attività di Centro di Telefonia in sede fissa le stesse localizzazioni e gli stessi indici urbanistici e standard previsti per gli esercizi commerciali di vicinato.

I relativi locali, oltre che alle specifiche caratteristiche e prescrizioni di cui alla L.R. 6/2010 e relative modifiche ed integrazioni, dovranno rispondere ai criteri di sorvegliabilità fissati dalla legge vigente per i Pubblici esercizi di somministrazione.

L'esercizio delle attività di Centro telefonia in sede fissa è consentito nei locali e nelle superfici aperte al pubblico aventi i requisiti e nel rispetto delle prescrizioni contenute nella Deliberazione della G.R. n. VIII/8778 del 22/12/2008.

Le attività di cessione di esercizi di telefonia in sede fissa sono sottoposte a valutazione da parte delle ATS e inserite nei piani annuali di controllo sulla base delle indicazioni della L.r. 8/2007 e successivi provvedimenti.

Negli ambiti nei quali ne è ammesso l'insediamento, per i centri di telefonia in sede fissa valgono le seguenti disposizioni:

- a) un centro di nuovo insediamento deve distare dagli esistenti almeno 1.000,00 m misurati in linea d'aria;
- b) devono essere obbligatoriamente reperiti per ogni attività parcheggi pertinenziali per un minimo di 10 posti auto. Nel caso di accertata impossibilità di reperimento di tale dotazione minima, deve essere accertata la presenza di un parcheggio pubblico di almeno 10 posti auto in un raggio di 50,00 m dal centro di telefonia;
- c) deve essere rispettato quanto previsto dalla LR 6/06 e s. m. e i., nonché quanto prescritto dal regolamento Comunale di Igiene vigente;
- d) i centri di telefonia in sede fissa sono ammessi sul territorio comunale nel numero di uno ogni 3.000 abitanti.

## **9. Gioco d'azzardo lecito**

In base alla LR 8/2013, come integrata dalla LR 5/2018, è vietata la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito nonché la realizzazione o l'ampliamento di sale giochi, sale scommesse, sale bingo in locali che si trovino a una distanza entro il limite massimo di cinquecento metri da: istituti scolastici di ogni ordine e grado; luoghi di culto; impianti sportivi; strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o

sociosanitario; strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori e parchi pubblici. Ai sensi dell'Allegato A, paragrafo 4.2, alla DGR X/1274/2014, tale distanza è calcolata considerando la soluzione più restrittiva tra quella che prevede un raggio di 500 metri dal baricentro del luogo sensibile, ovvero un raggio di 500 metri dall'ingresso considerato come principale..

6. Per ogni singola zona, negli articoli successivi, verranno specificate le destinazioni d'uso non ammissibili ad eccezioni della collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo di cui al punto precedente installabili in tutte le zone del tessuto urbano consolidato nei limiti di quanto indicato allo stesso punto 9 del comma 5.
7. Le destinazioni d'uso in vigore sono quelle presenti nel più recente provvedimento abilitativo, anche se rilasciato in sanatoria. Negli articoli che disciplinano le singole zone urbanistiche sono specificate le destinazioni d'uso per le quali è prevista l'applicazione di standard in aumento rispetto alla precedente destinazione d'uso. Tale valore, da cedere, deve essere reperito nell'area di pertinenza, oppure con convenzione, in altra area e, se ciò si rivelasse impossibile, l'Amministrazione può chiedere che venga corrisposta una somma pari al beneficio economico indotto dalla mancata cessione di aree che comunque non potrà essere inferiore al valore medio stabilito dal Comune.
8. Si riporta di seguito l'elenco, per zona, delle attività non ammesse.

DESTINAZIONE D'USO	AZZONAMENTO									
	A1	A2	B1	B1*	B2	D1	D2	D3	V1	E
<b>dR – DESTINAZIONE RESIDENZIALE</b>										
1.1. Edifici di civile abitazione						■	■	■	■	■
1.2 Esercizi di vicinato										■
1.3 Pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande										■
1.4 uffici privati										■
1.5 attività ricettive alberghiere						■	■	■		■
1.6 attività ricettive non alberghiere						■	■	■		■
1.7 attività para-commerciali										■
1.8 rivendite di giornale e riviste						■	■	■		■
<b>dP – DESTINAZIONE PRODUTTIVA</b>										
2.1 fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere	■	■	■	■	■		■		■	■
2.2 uffici e altre attività integrate e funzionali all'uso industriale	■	■	■	■	■				■	■

DESTINAZIONE D'USO	AZZONAMENTO									
	A1	A2	B1	B1*	B2	D1	D2	D3	V1	E
2.3 attività espositive e di vendita relative a beni prodotti in loco e similari con Sv fino al 10% della SL e comunque fino ad un massimo di 250 mq	■	■	■	■	■		■		■	■
2.4 attività para-commerciali										■
2.5 residenza di servizio/custodia del compendio immobiliare con un massimo di mq 120 di SL	■	■	■	■	■				■	■
2.6 servizi aziendali ed interaziendali	■	■	■	■	■				■	■
2.7 servizi per le attività produttive	■	■	■	■	■		■		■	■
2.8 uffici privati	■	■	■	■	■				■	■
2.9 pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande	■	■	■	■	■				■	■
2.10 rivendita di giornali e riviste										■
2.11 commercio all'ingrosso	■	■	■	■	■				■	■
<b>dC – DESTINAZIONE COMMERCIALE</b>										
3.1. esercizi di vicinato										■
3.2. medie strutture di vendita									■	■
3.3. grandi strutture di vendita	■	■	■	■	■	■		■	■	■
3.4. pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande										■
3.5. commercio all'ingrosso	■	■	■	■	■				■	■
3.6. attività para-commerciali										■
3.7. discoteche, sale da ballo, pubblici esercizi per lo svago	■	■	■	■	■		■			■
3.8. attività di intermediazione										■
3.9 magazzini e depositi non funzionali all'uso produttivo (comprese autoparcheggi)	■	■	■	■	■				■	■
3.10 residenza di servizio/custodia										■
3.11 magazzini e depositi funzionali all'uso commerciale	■	■							■	■
3.12 laboratori ed attività di vendita connessa										■
<b>dT – DESTINAZIONE TERZIARIA</b>										
4.1 uffici privati										■
4.2. banche						■		■		■
4.3. attività ricettive alberghiere						■		■		■
4.4. attività ricettive non alberghiere						■		■		■

DESTINAZIONE D'USO	AZZONAMENTO									
	A1	A2	B1	B1*	B2	D1	D2	D3	V1	E
4.5. attività ricettive all'aria aperta	■	■	■	■	■	■		■		■
4.6 attività para-commerciali										■
4.7. residenza di servizio/custodia										■
4.8. magazzini e depositi	■	■								■
4.9. laboratori e attività di vendita connessa										■
4.10. servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, ecc.)										■
4.11. attività di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande										■
4.12. rivendita di giornali e riviste										■
<b>dA – DESTINAZIONE AGRICOLA</b>										
Usi connessi all'attività agricola	■	■	■	■	■	■	■	*		
<b>dS – DESTINAZIONE PER SERVIZI</b>										
6.1. servizi culturali										■
6.2. servizi sociali										■
6.3. servizi assistenziali										■
6.4. servizi sanitari										■
6.5. servizi amministrativi										■
6.6. servizi per l'istruzione e la formazione										■
6.7. servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, ludici, ecc.)										■
6.8. servizi tecnologici										■
6.9 pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande										■
<b>dSC – DESTINAZIONE PER SERVIZI PER IL CULTO</b>										
7.1. gli immobili destinati al culto	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
7.2. gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

destinazione d'uso non ammesse (tranne se esistenti)

■

\* Con le limitazioni dell'articolo 25.2



## **TITOLO II – Attuazione Piano delle Regole**

### **Art. 8. Strumenti di attuazione**

1. Il Piano delle Regole si attua tramite i provvedimenti autorizzativi previsti dalla legislazione vigente.
2. In particolare, le aree specificatamente individuate nelle tavole di azionamento si attuano attraverso Piani Attuativi, Programmi Integrati d'Intervento e Permessi di Costruire convenzionati/Atti d'obbligo unilaterali mentre, per interventi diretti, riguardanti singoli lotti edificabili si attuano tramite titoli abilitativi redatti in conformità alla legislazione vigente.
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, interni ai tessuti A, la modalità di intervento è determinata in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato nel seguente schema.

<b>Superficie di riferimento – SF o ST (mq)</b>	<b>Dotazione aree di interesse pubblico</b>	<b>Modalità attuativa</b>
Fino a 500 mq	Secondo quanto definito all'art. 5 del Piano dei Servizi – B.7 Norme di Attuazione	Permesso di Costruire o titolo equipollente
Da 501 a 1.500		Atto d'obbligo assentito/Permesso di Costruire Convenzionato
Oltre e 1.500		Piano Attuativo

4. Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, interne ai tessuti B e D, le trasformazioni si attuano come previsto nella tabella sotto riportata.

<b>Superficie di riferimento – SF o ST (mq)</b>	<b>Dotazione aree di interesse pubblico</b>	<b>Modalità attuativa</b>
Fino 1.500	Secondo quanto definito all'art. 5 del Piano dei Servizi – B.7 Norme di Attuazione	Titolo abilitativo semplice o equipollente
Oltre 1.500		Piano Attuativo

5. Gli interventi edilizi sono inoltre soggetti alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali per le parti non in contrasto con la presente normativa.
6. Le diverse pratiche edilizie dovranno essere presentate nei modi e nei tempi stabiliti dalla legislazione vigente al momento della presentazione e secondo quanto stabilito dal Regolamento Edilizio.
7. Nell'elaborato A23 del Documento di Piano sono individuati con la sigla "PEEP" i piani attuativi di progetto rivolti a realizzare esclusivamente residenze economiche e popolari secondo la normativa approvata con DPR del 22 ottobre 1972 n.1804.
8. Fintanto che i piani attuativi convenzionati di progetto non saranno approvati, nei loro perimetri è vietato procedere a qualsiasi nuova edificazione o opera di infrastrutturazione, alterare la configurazione dei suoli e modificare la consistenza del patrimonio arboreo esistenti alla data di adozione del PGT. In seguito alla approvazione, non sono ammessi interventi diversi da quelli previsti dai progetti dei piani attuativi convenzionati. In tutte le zone i perimetri dei piani attuativi di progetto potranno essere modificati in sede di formazione e

convenzionamento per essere adeguati meglio alle situazioni topografiche di fatto e a circostanze proprietarie più appropriate di quelle previste comportanti anche l'articolazione in più piani esecutivi purché riferiti a lotti funzionali in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, senza che ciò costituisca variante di piano. I parametri edificatori e le altre prescrizioni cui i piani attuativi di progetto devono attenersi sono riportati zona per zona negli articoli sopra citati delle presenti Norme.

#### Art. 9. Piani attuativi approvati alla data di approvazione del PGT

1. All'interno degli elaborati di azionamento di cui all'art. 3 comma 2 sono individuati con apposito segno grafico – *Strumenti attuativi in itinere e/o decaduti*, i Piani attuativi approvati, convenzionati e non convenzionati alla data di adozione del PGT. Con altro segno grafico è identificato il Piano d'ambito di Case Nuove.
2. I Piani Attuativi e Programmi Integrati di Intervento approvati e stipulati prima dell'adozione del PGT mantengono efficacia fino alla scadenza temporale prevista in convenzione. Dopo tale data sugli immobili realizzati sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria mantenendo volumetrie, altezze ed eventuali allineamenti previsti nel piano attuativo che ne ha regolato l'attuazione, e sono attuabili secondo la propria specifica normativa. Fino alla completa attuazione degli interventi, valgono i parametri urbanistici ed edilizi e le destinazioni d'uso dello strumento urbanistico generale che li ha originati.
3. Sono consentiti i cambi di destinazione d'uso senza opere nel rispetto delle destinazioni ammesse per l'ambito di appartenenza, secondo le modalità indicate all'art. 12.
4. Attraverso la procedura di negoziazione, sono consentiti cambi di destinazione d'uso con opere e interventi anche ristrutturativi, fino alla demolizione e ricostruzione, con riferimento alle destinazioni ammesse e nel rispetto dei parametri urbanistici, edilizi e modalità di intervento previsti per l'ambito di appartenenza.
5. Gli interventi edilizi in queste zone avvengono sulla base del progetto del Piano Attuativo redatto in applicazione del PRG/PGT e successive varianti e delle relative convenzioni, nell'arco di efficacia stabilito nella convenzione medesima o, in carenza di esplicita previsione dalle disposizioni delle Leggi vigenti. Le opere di urbanizzazione sono da realizzarsi da parte dei soggetti obbligati nell'arco temporale di efficacia del Piano Attuativo medesimo o comunque nei termini minori stabiliti nella convenzione stipulata col Comune.
6. Per i Piani la cui convenzione stipulata risulti pervenuta a scadenza all'atto di adozione del PGT senza che gli interventi edilizi previsti siano stati realizzati potrà essere richiesta la reiterazione dell'approvazione, nei modi e nei termini temporali stabiliti dall'art. 93 della L.r. 12/2005 e ss.mm.ii. In alternativa, entro il termine di un anno dall'entrata in vigore del PGT, potrà essere richiesta l'attivazione della procedura di negoziazione di cui all'art. 8 delle Norme del Documento di Piano. Ai fini della negoziazione saranno considerati limite massimo di edificabilità gli indici previsti dal Piano Attuativo o PII. Tali atti dovranno essere sottoscritti da tutti gli attuali proprietari delle aree oggetto del Piano Attuativo o PII. Decorso infruttuosamente tale termine di un anno le aree interessate verranno assoggettate alla media dei parametri edilizi ed urbanistici assegnati agli ambiti del tessuto urbano consolidato adiacenti decurtata del 50%.
7. Analogamente, per l'edificazione delle aree interessate da convenzioni urbanistiche che giungessero a scadenza dopo l'approvazione del PGT senza che i relativi interventi edificatori

risultino realizzati potrà essere richiesta la reiterazione dell'approvazione, nei modi e nei termini temporali stabiliti dall'art. 93 della L.r. 12/2005 e ss.mm.ii. In alternativa, potrà essere richiesta l'attivazione della procedura di negoziazione di cui all'art.8 delle Norme del Documento di Piano. Ai fini della negoziazione sarà considerato limite massimo di edificabilità l'indice previsto dalla convenzione stipulata e sarà altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale statuire, in relazione all'interesse pubblico, una diversa localizzazione delle possibilità edificatorie negoziate.

8. I Piani Attuativi approvati dall'Amministrazione Comunale la cui convenzione urbanistica non risulta stipulata alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino ad un anno dall'entrata in vigore del P.G.T. stesso. Decorso detto termine senza che sia intervenuta la stipula della convenzione urbanistica le aree interessate dai suddetti Piani attuativi vengono assoggettate alle prescrizioni previste al precedente comma 7 ovvero la necessità dell'attivazione della procedura di negoziazione di cui alle norme del Documento di Piano.

#### **Art. 10. Modalità di attuazione del Piano delle Regole**

1. Ai sensi della vigente legge urbanistica Lr 12/2005, il Piano viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano con le seguenti modalità:
  - la realizzazione delle opere di urbanizzazione preordinate alla edificazione e di nuove costruzioni, su aree per le quali è previsto l'obbligo di piano attuativo, è consentita soltanto dopo l'approvazione dello strumento attuativo. In mancanza di detti strumenti sono consentite sugli edifici eventualmente esistenti opere di consolidamento statico, restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - per tutte le zone residue edificabili non soggette a piano attuativo, la realizzazione dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione potrà avvenire mediante il rilascio di singoli titoli abilitativi, eventualmente convenzionati, nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.

#### **Art. 11. Parcheggi pertinenziali per le auto**

1. Rientrano nell'ambito dei parcheggi privati pertinenziali tutti gli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli, indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa.
2. I parcheggi pertinenziali sono normalmente ricavati all'interno del perimetro del lotto di intervento. Qualora le suddette aree non siano sufficienti a raggiungere i minimi stabiliti dal presente articolo, è consentita la possibilità di destinare a parcheggio privato aree anche esterne o non immediatamente contigue, purché il richiedente ne dimostri la proprietà e le stesse siano comprese in un raggio di 300 metri dall'area di intervento se ricadenti negli Ambiti storico-testimoniali (A1, A2), 100 metri se ricadenti negli altri ambiti.
3. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli dovranno rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione. È fatto comunque salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

4. In ogni intervento di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione, di cambi di destinazione d'uso con opere dovrà essere garantita la quantità di parcheggi pertinenziali stabilita dalla L.122/1989
5. Nel caso di ampliamenti, la verifica dei parametri di cui al presente articolo dovrà essere altresì garantita limitatamente alla sola porzione di nuova costruzione.

#### **Art. 12. Disciplina del cambio della destinazione d'uso**

1. La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'edificio, o in parte di esso, è quella risultante dai titoli abilitativi, come definita da specifiche disposizioni legislative. In mancanza degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'edificio, o parte di esso, se antecedente la L. 765/67.
2. Le destinazioni funzionali sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione e senza una distinzione ed un rapporto percentuale predefinito, a meno di specifiche esclusioni indicate nelle singole zone.
3. Ai sensi del comma 1 dell'Art. 51 della L.r. 12/2005 e s.m.i. è sempre ammesso il passaggio da una all'altra delle destinazioni funzionali assentite, con opere e senza opere edilizie.
4. Per cambio di destinazione d'uso si intende la modifica degli usi esistenti verso altri usi. La variazione della destinazione d'uso di un immobile o di parte di esso, comporta che le costruzioni esistenti e le loro pertinenze, vengano adeguate alla nuova destinazione, individuata tra quelle consentite dal piano, secondo le indicazioni del piano.
5. I cambi di destinazioni d'uso di edifici o di parti di essi, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato all'Amministrazione Comunale.
6. Qualora il mutamento di destinazione d'uso degli edifici attuato con o senza opere edilizie implichi, secondo quanto disposto dal Piano dei Servizi, la cessione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, ciò dovrà avvenire attraverso un intervento edilizio diretto convenzionato o atto unilaterale d'obbligo.

#### **Art. 13. Disciplina per il recupero a fini abitativi dei sottotetti**

1. In applicazione della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., il Piano delle Regole disciplina l'esclusione di parti del territorio per l'applicazione delle norme in materia di recupero dei sottotetti, come di seguito specificato.
2. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è vietato nei seguenti ambiti:
  - Zone produttive e terziarie-commerciali – D1, D2
  - Edifici che risultino in contrasto con le previsioni del Piano delle regole.

Nei seguenti ambiti è ammesso:

- Nuclei di Antica Formazione – A1, A2
- Ambiti residenziali - B
- Edifici individuati quali beni culturali ai sensi degli artt. 10 e seguenti del decreto legislativo n° 42/2004

3. Qualora gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti diano comunque luogo a nuove unità immobiliari, la loro realizzazione è subordinata all'obbligo di reperire spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa (con almeno un posto auto per ogni nuova unità immobiliare) ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare.
4. Nel caso sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo reperimento di detta superficie a parcheggio all'interno di un raggio di centocinquanta metri, in subordine al versamento di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma viene destinata alla realizzazione di parcheggi a servizio del tessuto urbano.
5. Il rapporto di pertinenza nei casi previsti al comma 3 e al comma 4, garantito da un atto da trasciversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé, per i successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

**TITOLO III – Azzonamento del Piano****Art. 14. Classificazione del territorio**

1. Il territorio comunale regolamentato dal presente Piano delle Regole è suddiviso in zone ed aree secondo il seguente elenco:

Tessuto Urbano Consolidato:

## a) Ambiti storico-testimoniali (A):

- Nuclei di Antica Formazione di Somma e Mezzana (A1)
- Nuclei di Antica Formazione di Coarezza, Maddalena e Case Nuove (A2)

## b) Ambiti prevalentemente residenziali (B):

- Insediamenti prevalentemente residenziali semintensivi (B1);
- Insediamenti prevalentemente residenziali semintensivi con capacità edificatoria definita (B1\*);
- Insediamenti prevalentemente residenziali intensivi (B2);

## c) Insediamenti industriali e artigianali (D1)

## d) Insediamenti terziari e commerciali (D2)

## e) Insediamenti industriali, artigianali ed emporio agricolo (D3)

## f) Aree verdi da preservare (V1)

## g) Strumenti attuativi in itinere e/o decaduti

## h) Distributori carburante (H)

## i) Comparti Y (Y)

## j) Museo dell'aeronautica (M)

Tessuto rurale:

## k) Ambiti agricoli (E)

## l) Ambiti del Parco Lombardo della Valle del Ticino

## m) Ambiti estrattivi di cava

Zone destinate alla viabilità

Ambiti disciplinati dal Documento di PianoAmbiti disciplinati dal Piano dei Servizi

2. Gli ambiti A1 e A2 vengono dichiarati "Zona di Recupero" ai sensi e per gli effetti degli articoli 27 e 28 della Legge 5 agosto 1978, n° 457.

### **TITOLO IIIA – Ambiti storico-testimoniali**

#### **Art. 15. Ambiti storico-testimoniali: Obiettivi e finalità**

1. Il Piano delle regole individua come “Ambiti storico-testimoniali” le parti di territorio interessate da edifici e complessi di edifici aventi rilevante valore storico, monumentale, architettonico e documentale, in cui il carattere unitario dell’organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico del singolo edificio, sia dal valore morfologico urbano dell’insieme di edifici aggregati.
2. Gli obiettivi fondamentali che il piano propone riguardano la conservazione e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e la sua piena utilizzazione per il valore di memoria e di uso che esso rappresenta per l’intero assetto urbanistico e socio-economico della città contemporanea.
3. L’attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi previsti dal piano è finalizzata al perseguimento dei seguenti obiettivi:
  - la conservazione degli specifici caratteri storico-morfologici presenti nei tessuti urbani esistenti, anche attraverso interventi di eliminazione delle superfetazioni (quali aggiunte di volumi incoerenti con l’edificio originario o con i suoi ampliamenti organici, le occlusioni di logge e balconi, i manufatti di carattere accessorio aggiunti nei cortili quali autorimesse, magazzini, ...);
  - la preservazione della destinazione d’uso residenziale prevalente, nonché il mantenimento e il rafforzamento del tessuto artigianale e commerciale che in misura significativa è presente;
  - il restauro dei complessi edilizi e delle emergenze storiche di rilievo con la valorizzazione del ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico che assumono nella struttura urbana;
  - la tutela e la valorizzazione dei beni di valore storico ed architettonico, siano essi parti strutturali o decorative inserite in costruzioni di epoca successiva, ovvero organismi edilizi autonomi;
  - la tutela e la valorizzazione delle aree a verde pubbliche e private, quali elementi che svolgono una fondamentale funzione ecologico-ambientale e paesaggistica;
  - la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni (strade, piazze, marciapiedi, porticati) e interni agli edifici (cortili, orti, parcheggi);
  - la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, e il ridisegno degli spazi aperti.
4. Per tali ambiti il PGT individua specifiche politiche mirate, primariamente alla tutela, alla salvaguardia e alla valorizzazione dei caratteri di valore storico e documentale, nonché al rinnovo e alla riqualificazione urbanistica, ambientale e funzionale dei tessuti che li compongono, con azioni puntuali indirizzate alla rivitalizzazione e al rilancio delle attività presenti, anche in relazione al ruolo di polo urbano di riferimento per il territorio circostante.
5. Tali ambiti sono individuati, ai sensi del comma e-ter) dell’art. 10 della l.r. 12/05, quali ambiti in cui promuovere progetti di rigenerazione del tessuto urbano e commerciale volti al riuso di aree o edifici dismessi o anche degradati. In tali ambiti si applicano le disposizioni di cui al comma 3 dell’art. 5 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi (elaborato B7).

**Art. 16. Nuclei di antica formazione (A1) e (A2): Articolazione e suddivisione in zone**

1. Il Nucleo di antica formazione è costituito da differenti componenti, tipologie di tessuti, distinte in base alla loro formazione storica e alle loro caratteristiche morfo-tipologiche, sono dotati di una identità riconoscibile e, per la maggior parte, sono costituiti da edifici con tipologia a corte, caratterizzati da un rapporto molto stretto tra cortina edilizia che segna e delimita gli isolati e le strade da questi formate.
2. Gli edifici compresi all'interno dei Nuclei di antica formazione, come riportato nella C6 Nuclei di antica formazione: modalità di intervento, sono classificati come segue:
  - T1. Edifici monumentali;
  - T2. Edifici riconoscibili del tessuto storico;
  - T3. Edifici di caratterizzazione del tessuto storico;
  - T4. Edifici in conflitto con i caratteri tradizionali nel NAF.

Tali classi rispecchiano situazioni connotate da valori architettonici, caratteri morfo-tipologici, urbanistici di intervento e di trasformazione differenziate, per le quali sono consentiti modalità di intervento differenti. Le cartografie del Piano delle Regole mettono in luce uno degli elementi che maggiormente contraddistingue la realtà dei Nuclei di Antica Formazione comunali, vale a dire il sistema delle corti e dei fronti omogenei lungo gli assi stradali. Entrambi questi elementi costituiscono fattori di condizionamento e riferimenti per la stesura delle modalità di intervento.

Nello specifico, il trattamento di quei fabbricati affacciati, o comunque connessi con la dimensione della corte, deve necessariamente tenere in considerazione questa caratteristica, al fine di mantenerla, ripristinarla e/o valorizzarla.

Allo stesso modo, l'individuazione dei fronti stradali continui permette di comprendere il valore dell'omogeneità morfologica dei tessuti del NAF (anche quando oggetto di innesto di fabbricati moderni – dotati comunque di piani terra attivi), da preservare, migliorare e valorizzare.

3. Nell'ambito della classificazione T1 sono compresi gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, per i quali, oltre ai criteri di intervento definiti nella classe di appartenenza, è obbligatorio rispettare le prescrizioni della Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio.

**Art. 17. Nuclei di antica formazione: modalità di intervento****1. Finalità**

- Gli obiettivi fondamentali che il Piano delle Regole intende perseguire riguardano la conservazione e la valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e la sua piena utilizzazione attraverso l'insediamento di attività in grado di esaltare appieno il valore dei luoghi.
- Gli interventi previsti dovranno dimostrare il mantenimento dei caratteri di rilievo storico e della matrice di impianto morfo-tipologica originaria.



- Gli interventi dovranno comunque promuovere azioni mirate alla riqualificazione e al miglioramento della qualità urbana degli spazi pubblici aperti, con interventi di miglioramento delle connessioni verdi e ciclo-pedonali, sia locali, sia di scala urbana, da e verso i tessuti del nucleo centrale.

## **2. Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP – dC (3.3, 3.5, 3.7, 3.9, 3.11) – dT (4.5, 4.8) - dA – dSC (ad eccezione di quelle già esistenti).

- Per le attività relative alla vendita di merci eccedenti gli esercizi di vicinato deve essere verificato quanto previsto per gli addensamenti commerciali di cui agli articoli 52.

## **3. Parametri edilizi ed urbanistici**

- a. IF = IF esistente
- b. IC = IC esistente
- c. H = H esistente
- d. P = vedi tabella Art. 11.

## **4. Modalità di intervento**

- Le modalità di attuazione delle previsioni di Piano sono definite con riferimento allo studio di dettaglio di cui alla Tavola C6, e da quanto previsto dall'Art. 19.
- Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, se coerenti a quanto previsto dalle modalità di intervento, sulla base della presentazione di richiesta di rilascio di titolo abilitativo.
- La tipologia di modalità attuativa è determinata in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 8 comma 3.

## **Art. 18. Edifici classificati esterni ai centri storici**

### **1. Descrizione**

Si tratta di una serie di edifici, singoli o aggregati, di interesse storico, architettonico, artistico e ambientale, esterni ai perimetri dei nuclei di antica formazione, distribuiti all'interno del territorio comunale, che presentano tipologia, morfologia, architettura, caratteri e destinazione diverse e che costituiscono elementi di interesse da conservare, recuperare e valorizzare. Sono edifici inseriti all'interno del tessuto urbano della città consolidata e che costituiscono luoghi di riconoscibilità testimoniale.

### **2. Finalità**

- Gli interventi dovranno essere mirati alla conservazione dei caratteri peculiari di ogni singolo edificio, alla conservazione delle idee progettuali originarie relative allo specifico impianto architettonico, anche desumendolo da documentazione d'archivio, alla conservazione e al ripristino dei caratteri originari degli edifici, in particolare rispetto

all'integrità dei volumi, al trattamento dei fronti, ai particolari costruttivi, agli impianti distributivi, agli spazi aperti.

- Per tali edifici gli interventi sono mirati alla valorizzazione degli aspetti di interesse e valore non solo storico e testimoniale relativo ai manufatti, ma anche e soprattutto ecologico-ambientale, relativo agli spazi verdi di pertinenza, attraverso interventi di conservazione e di incremento del verde esistente.

### 3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP – dC (3.2, 3.3, 3.5, 3.7, 3.9, 3.11, 3.12) dT (4.5, 4.8, 4.9), – dA – dSC (ad eccezione di quelle già esistenti).

### 4. Parametri edilizi ed urbanistici

- a. IF = IF esistente
- b. IC = IC esistente
- c. H = H esistente
- d. P = vedi tabella Art. 11.

### 5. Modalità di intervento

- Si applicano le modalità di intervento previste all'Art. 19 comma 1 per gli edifici in classe T2 e le conseguenti categorie d'intervento definite all'art. 20.

## Art. 19. Classificazione degli edifici e modalità di intervento

1. Per ogni edificio, rilevato e classificato nella Tavola "C6 Nuclei di Antica Formazione - modalità di intervento" sono stati classificati i singoli edifici ed individuate le relative modalità di intervento, differenziate a seconda dell'appartenenza o meno a impianti a corte.

### EDIFICI IN CLASSE T1

- **Definizione.** Comprende gli organismi edilizi e gli edifici che per le loro caratteristiche tipologiche e architettoniche, per il loro valore storico, per il significato simbolico che hanno assunto per la comunità, devono essere essenzialmente conservati, recuperando il loro stato originale con tutti i suoi caratteri planivolumetrici, formali e strutturali, valorizzando gli elementi architettonici e decorativi e ripristinando le parti alterate. Si tratta di edifici coerenti con l'impianto dei centri storici e il fronte principale di questi edifici, che generalmente prospetta su spazi pubblici, si distingue per uso di materiali e decorazioni.

All'interno della classe T1, ai fini dell'individuazione di coerenti e corrette modalità di intervento, sono state individuate le seguenti tipologie di edifici:

- **Edifici religiosi:** edifici con tipologia particolare derivante principalmente dall'utilizzo legato ad una funzione unica, con annessi edifici secondari e spazi aperti di pertinenza. Si tratta di edifici fortemente rappresentativi all'interno del tessuto urbano, con il fronte principale che prospetta generalmente su spazi pubblici e si distingue per uso di materiali e decorazioni.
- **Ville e palazzi storici con giardino:** edifici con tipologia a villa o palazzina, singoli o aggregati, con annessi edifici secondari, ove presenti (palazzina, portineria, serra,

- ....) e ampi spazi aperti di pertinenza a parco e/o giardino di valore storico e ambientale di pregio.
- **Edifici di civile abitazione:** sono rappresentati da edifici singoli o aggregati, costituiti da edifici in linea, a corte chiusa e/o semiaperta, con fronte continuo lungo la strada ed altezze variabili e spazi di pertinenza interni.
  - **Edifici o parti di edifici di archeologia industriale:** sono rappresentati da edifici singoli o complessi industriali, anche dismessi o utilizzati per destinazioni differenti da quelle originarie, con particolare valore dal punto di vista storico-testimoniale, nonché dal punto di vista tipologico e architettonico.
  - **Edifici pubblici o di uso pubblico:** sono rappresentati da edifici singoli o aggregati, che presentano elementi di valore storico ed architettonico in relazione alla loro rappresentatività e alla loro localizzazione; oltre a costituire manufatti di forte connotazione, in particolare rispetto alle relazioni con gli spazi pubblici e con l'intorno urbano.
- **Modalità di intervento**

Si tratta di interventi e opere orientate all'utilizzo e alla valorizzazione con l'obiettivo della conservazione, del recupero e della trasmissione degli elementi artistici, storici e documentari significativi dell'edificio. Gli interventi sugli edifici dovranno rigorosamente rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale, tipologico, architettonico e tutte le partiture decorative, assicurando nel contempo la funzionalità dell'organismo edilizio in relazione alle destinazioni d'uso ammesse e compatibili con le sue caratteristiche e la sua qualità complessiva.

Oltre alle prescrizioni generali dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

    - salvaguardia (o ripristino) dei prospetti originali riguardo ai moduli compositivi, alle partiture di facciata, al taglio e ai rapporti proporzionali delle aperture ai vari piani; mantenimento della cortina edilizia lungo il fronte stradale;
    - rispetto (o ripristino) della veste architettonica esterna e dei paramenti, sia verso strada che verso gli spazi interni; dei particolari architettonici e decorativi originali, che dovranno essere mantenuti, se esistenti o recuperati, ove riconoscibili o documentabili, anche nei materiali ed assetti cromatici originali e/o tradizionali del centro storico;
    - ripristino di infissi, serramenti, ed eventuale rinnovo, con i materiali, le fogge, colori originali e/o compatibili con quelli tipici del centro storico;
    - rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti esterni con materiali, tecniche e colori originali e/o compatibili con quelli tipici del centro storico;
    - mantenimento dei caratteri delle strutture portanti verticali ed orizzontali (se originali o ad esse omogenee) o ripristino di tali caratteri nel caso di intervento su edifici già manomessi. I solai potranno essere sostituiti previa documentazione delle necessità statiche, con altri aventi le medesime caratteristiche, solo se privi di valore artistico oggettuale; in tale caso dovranno invece essere conservati. Eventuali variazioni di quote potranno essere consentite solo se risulti oggettivamente dimostrabile la coerenza delle trasformazioni con l'organismo architettonico;
    - mantenimento dei caratteri tradizionali delle strutture di copertura e dei materiali di copertura stessi, di gronde e pluviali o, nel caso di interventi su organismi architettonici già manomessi, ripristino di tali elementi con le fogge ed i materiali tradizionali del centro storico;
    - conservazione di tutti gli elementi tipologici individuanti il carattere della costruzione oggetto d'intervento e, contestualmente, dei relativi elementi architettonici.

Sono consentite le seguenti tipologie di interventi: Manutenzione ordinaria - Mo, Manutenzione straordinaria - Ms, Restauro - Rs e Risanamento conservativo - Rc secondo quanto previsto dall'Art. 20 e dall'Art. 21.

### **EDIFICI IN CLASSE T2**

- **Definizione.** Si tratta di edifici e tessuti storici stratificati su impianti originari, che connotano per le loro caratteristiche di riconoscibilità testimoniale i nuclei storici. Comprende edifici di conformazione tradizionale che esprimono le qualità insediative e architettoniche più tipiche della tradizione abitativa locale e che contribuiscono nel loro complesso ad imprimere al tessuto storico il suo specifico volto, non monumentale, ma propriamente civile. Si tratta di edifici interessanti sia singolarmente, sia per il rapporto che instaurano con l'ambiente e con i nuclei di antica formazione.

- **Modalità di intervento.**

Gli interventi sono finalizzati a garantire il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti, assicurandone la conservazione dell'impianto tipologico e morfologico esistente. Tutti gli interventi dovranno essere attuati al fine di perseguire la ricomposizione dei caratteri stilistici dei edifici ed il loro migliore inserimento nel contesto dei nuclei di antica formazione, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale. Il criterio è quello del recupero volumetrico e funzionale. Tale criterio è particolarmente auspicato per ciò che riguarda gli edifici, o parti di edifici, aventi destinazione fienili, magazzini e depositi.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti solo assimilandoli a ristrutturazione, qualora sia dimostrata l'impraticabilità del recupero, mantenendo il volume preesistente.

Sono consentiti interventi di Manutenzione ordinaria - Mo, Manutenzione straordinaria - Ms, Risanamento conservativo - Rc, Ristrutturazione edilizia parziale - Rp, Ristrutturazione edilizia - Re secondo quanto previsto dall'Art. 20 e dall'Art. 21.

### **EDIFICI IN CLASSE T3**

- **Definizione.** Si tratta di edifici ordinari, senza cioè particolari elementi di caratterizzazione che tuttavia contribuiscono con la loro presenza ad imprimere al tessuto storico il tipico carattere omogeneo. Si tratta di edifici interessanti per il rapporto che instaurano con l'ambiente e con i nuclei di antica formazione.

- **Modalità di intervento.**

Gli interventi sono finalizzati alla conservazione dell'impianto tipologico e morfologico tradizionale. Tutti gli interventi dovranno essere attuati al fine di perseguire il loro migliore inserimento nel contesto dei nuclei di antica formazione, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale.

Sono consentiti interventi di Manutenzione ordinaria - Mo, Manutenzione straordinaria - Ms, Risanamento conservativo - Rc, Ristrutturazione edilizia parziale - Rp, Ristrutturazione edilizia - Re, Demolizione con ricostruzione - Dr secondo quanto previsto dall'Art. 20 e dall'Art. 21.

### **EDIFICI IN CLASSE T4**

- **Definizione.** Si tratta di edifici costruiti, ricostruiti, o profondamente trasformati in epoca recente, più o meno correttamente inseriti nella morfologia del nucleo antico, privi pertanto di valore storico-architettonico, la cui presenza nella zona di interesse ambientale richiede tuttavia attenzione al rapporto con gli elementi della tradizione, soprattutto nel caso di interventi di una certa rilevanza. Sono edifici generalmente in

buono stato, con caratteristiche tipologiche ed architettoniche assai differenti rispetto all'edilizia di impianto storico, costruiti o profondamente trasformati in epoca recente, che si presentano per caratteristiche costruttive, materiali ed in alcuni casi anche per le altezze, non integrati e non omogenei ai caratteri morfologici e tipologici dei nuclei storici.

- **Modalità di intervento.**

Gli interventi, in ordine alla loro estensione e tipologia, devono quindi essere contestualizzati per quanto attiene a rapporti proporzionali, materiali, colori e particolari architettonici, qualora facciano complessivamente riferimento ai tipi della tradizione.

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, o di ristrutturazioni complessive, dovrà essere valutata la possibilità del completamento di cortine e l'allineamento alle altezze di gronda prevalenti compatibilmente con la volumetria da realizzare. Tali scelte sono quindi prescrittive qualora la situazione ne evidenzii la facilità di attuazione.

Sono previsti, oltre agli interventi di Manutenzione ordinaria – Mo e Manutenzione straordinaria – Ms, anche interventi di Ristrutturazione edilizia – Re e Demolizione con ricostruzione – Dr secondo quanto previsto dall'Art. 20 e dall'Art. 21.

2. Al fine di una migliore comprensione del rapporto tra la classificazione degli edifici e le modalità di intervento si riporta il seguente quadro sinottico:

Opere ammesse distinte per modalità di intervento									
Modalità di intervento	Variazione delle unità immobiliari	Modifica delle destinazioni d'uso	Modifica materiali	Modifica aperture (porte, finestre)	Alterazione/modifica della stereometria dell'edificio	Demolizione con ricostruzione	Demolizione senza ricostruzione		
1	Si	Ammessa, compatibilmente con le caratteristiche dell'edificio	No	Mantenere e/o ripristinare	Ammessa, limitatamente a modifiche finalizzate a una maggiore integrazione degli edifici con l'intorno urbano	No	No		
2	Si	Si	Ammesse modifiche purché coerenti con il tessuto storico	Mantenere e/o ripristinare	Ammessa, limitatamente a modifiche finalizzate a una maggiore integrazione degli edifici con l'impostazione a corte	No	No		
3	Si	Si	Ammesse modifiche purché coerenti con il tessuto storico	Ammessa solo nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'edificio	Ammessa, limitatamente a modifiche finalizzate a una maggiore integrazione degli edifici con l'intorno urbano e i prospetti	Ammessa, nel rispetto dell'intorno urbano e volta al mantenimento dei prospetti tradizionali	No		
4	Si	Si	Si	Si	Ammessa, limitatamente a modifiche finalizzate a una maggiore integrazione degli edifici con l'impostazione a corte	Ammessa, nel rispetto dell'intorno urbano e volta al mantenimento dei prospetti tradizionali	Ammessa, per gli edifici incongrui che non fanno parte dei prospetti tradizionali dei tessuti storici (ex accessori)		
4	Si	Si	Si	Ammessa, purché in linea con l'organizzazione della corte	Ammessa, limitatamente a modifiche finalizzate a una maggiore integrazione degli edifici con l'impostazione a corte	Ammessa, nel rispetto dell'organizzazione della corte	Ammessa, se volta al miglioramento dell'assetto della corte (ripristino di spazi e organizzazione precedente)		

**Art. 20. Categorie di intervento edilizio**

1. Le principali categorie di intervento edilizio all'interno della città storica e negli edifici di interesse storico, architettonico e ambientale, sono le seguenti:
  - Restauro - Rs
  - Risanamento conservativo - Rc
  - Ristrutturazione edilizia parziale - Rp
  - Ristrutturazione edilizia - Re
  - Demolizione con ricostruzione - Dr.
2. A questi interventi si aggiungono quelli di **Manutenzione ordinaria - Mo**, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera a) della L.R. n° 12/2005 e successive modifiche e integrazioni e quelli di **Manutenzione straordinaria - Ms**, sempre ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera b) della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., oltre alle altre tipologie di interventi previste dall'art. 27 della L.R. n° 12/2005.
3. Sono interventi di **Restauro - Rs**, quelli volti alla conservazione degli edifici aventi particolari pregi architettonici e che costituiscono un patrimonio inestimabile del passato in quanto documenti tangibili della storia e della architettura di Somma Lombardo. Comprende un insieme di opere atte a garantirne l'integrità materiale, la funzionalità e la protezione dei valori culturali, la conservazione, il recupero e la trasmissione degli elementi artistici, storici e documentari significativi dell'edificio, dei suoi spazi pertinenziali (aperti e non) e degli edifici minori ad esso integrati, nonché dei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano. Include interventi finalizzati alla conservazione dell'esistente nei suoi caratteri tipologici, morfologici, tecnico-morfologici e formali esistenti, ma che possano consentire destinazioni d'uso compatibili.

Per questi interventi dovrà essere predisposta un'adeguata relazione storica, comprensiva di documentazione fotografica dettagliata a colori, atta ad illustrare e supportare le scelte progettuali.

Sono ammesse le seguenti opere:

  - a) Conservazione dei prospetti interni ed esterni e dell'intero apparato decorativo, compresi tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi).

Restauro e valorizzazione degli elementi originari laddove celati o parzialmente mancanti sui fronti dell'edificio: ripristino di aperture originarie, eliminazione obbligatoria di elementi aggiunti e non coerenti se non documentati da relazione e documentazione storica.
  - b) Conservazione di tutte le finiture esterne o, laddove le condizioni di degrado non lo consentissero, rifacimento delle stesse con l'utilizzo di materiali e tecniche esecutive originarie.
  - c) Consolidamento statico degli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, coperture); qualora ciò non fosse possibile per le condizioni di degrado degli stessi, è consentita la sostituzione delle sole parti degradate con l'impiego degli stessi materiali e tecniche costruttive, conservando le quote esistenti dei solai e delle coperture (gronda e colmo) e la geometria delle falde.
  - d) Restauro e ripristino degli ambienti interni con particolare attenzione all'apparato decorativo dove esistente (affreschi, stucchi, fregi) e agli elementi architettonici di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, colonne ecc. È ammessa la realizzazione di aperture o chiusure nelle murature portanti esistenti per mutate esigenze d'uso, nonché la demolizione e realizzazione di pareti divisorie anche per l'aggregazione o suddivisione di

unità immobiliari, laddove ciò non comprometta il valore architettonico dell'edificio. E' consentito il restauro e ripristino delle finiture interne, o, qualora ciò non fosse possibile, il rifacimento con l'utilizzo di tecniche e materiali originari.

- e) Realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici, nel rispetto dei caratteri architettonici e storici degli edifici. Non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni o emergenti dalla copertura; è consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, laddove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi e non venga compromesso il valore architettonico, prevedendo l'utilizzo di materiali compatibili con i caratteri dell'edificio.

4. Sono interventi di **Risanamento conservativo – Rc**, quelli volti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità con un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi riguardano edifici che hanno conservato i caratteri architettonici e costruttivi originari contribuendo a definire l'immagine della città storica e sono finalizzati al recupero dell'abitabilità con ripristino igienico, statico, funzionale, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume e rispettando il sistema strutturale e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

Sono ammesse le seguenti opere:

- a) Conservazione dei prospetti e dell'intero apparato decorativo, compresi tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi).  
Le finiture esterne, se in condizioni di degrado, potranno essere integrate o sostituite con materiali e tecniche coerenti ai caratteri originari dell'edificio.  
Sono consentite limitate modifiche ai prospetti sugli spazi privati, volte a migliorare la composizione della facciata e le condizioni di aerilluminazione interna, quali: trasformazione di finestra in porta finestra e viceversa, realizzazione-eliminazione di aperture nel rispetto delle partiture esistenti, eliminazione di superfetazioni chiaramente leggibili come elementi aggiunti all'edificio storico.
- b) Consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti irrimediabilmente ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio. Qualora gli elementi strutturali risultino visibili (scale, ballatoi, sporti di gronda), nel caso di sostituzione dovranno essere riproposti i materiali originari. Non sono ammesse modifiche planimetriche, alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture né alterazioni della sagoma dell'edificio, ad eccezione di quelle necessarie per l'installazione di impianti tecnologici.
- c) Conservazione o ripristino degli ambienti interni, in particolare di tutti gli elementi architettonici e decorativi di pregio (volte, soffitti, fregi, ecc.) e delle parti comuni (androni, scale, portici ecc.). È ammessa la realizzazione o demolizione di pareti divisorie interne e di aperture/chiusure nelle murature portanti all'interno dell'edificio, anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari, laddove ciò non ne comprometta il valore architettonico. Nel caso di sostituzione delle finiture interne, devono essere utilizzate tecniche e materiali coerenti con i caratteri dell'edificio.
- d) Realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici, nel rispetto dei caratteri architettonici e distributivi degli edifici. Non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni; è consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, ove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi.



5. Sono interventi di **Ristrutturazione edilizia parziale – Rp**, quelli rivolti alla salvaguardia del valore ambientale di edifici che, pur avendo subito trasformazioni nel tempo che ne hanno in parte compromesso l'integrità e il valore storico, hanno conservato elementi architettonici o tipologici originari e come tali contribuiscono a definire l'immagine della città storica. Si tratta di interventi edilizi di tipo conservativo finalizzati alla ristrutturazione degli edifici e degli spazi aperti attraverso una diversa articolazione distributiva che non preveda la possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio o di sue parti e/o trasformazioni della struttura esterna che risultino modificare l'involucro e le sue caratteristiche morfo-tipologiche.

Sono ammesse le seguenti opere:

- a) Conservazione delle partiture e di tutti gli elementi architettonici originari sui prospetti esterni ed interni dell'edificio quali balconi, ballatoi, cornici, marcapiani, portali, basamenti. Sono ammessi interventi volti alla valorizzazione dei prospetti nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici originari: apertura di finestre tamponate o parzialmente tamponate, riallineamento di aperture volto a restituire la partitura originaria, creazione di nuove aperture in asse e con le dimensioni delle aperture esistenti nel caso di porzioni cieche e per il miglioramento dei rapporti aeroilluminanti. È ammesso il rifacimento delle finiture esterne con la conservazione degli elementi di pregio e con l'utilizzo di materiali adeguati al valore storico ed architettonico dell'edificio. Per quanto riguarda gli elementi di finitura, le dimensioni, le proporzioni e le caratteristiche dei materiali, gli interventi dovranno ispirarsi alle regole compositive e costruttive tipiche dei nuclei storici di antica formazione, con particolare attenzione all'uniformità temporale e compositiva di ciascuna facciata e/o spazio aperto.
- b) Consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti irrimediabilmente ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio. Nel caso i solai originari fossero già stati sostituiti con l'utilizzo di tecnologie diverse, è consentita la traslazione degli stessi senza modificare il numero dei piani e i caratteri architettonici dell'edificio. Non sono ammesse modifiche planimetriche, alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture né alterazioni della sagoma dell'edificio, ad eccezione di quelle necessarie per l'installazione di impianti tecnologici.
- c) Modifiche nella distribuzione interna con l'introduzione di nuove scale e ascensori per il miglioramento della fruibilità dell'edificio nel rispetto dell'impianto tipologico; è consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, laddove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi. È inoltre ammessa la realizzazione o demolizione di pareti divisorie interne e di aperture/chiusure nelle murature portanti all'interno dell'edificio, anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari.
- d) Realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici e relative reti; non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni, ad eccezione di quanto consentito per gli ascensori.

6. Sono interventi di **Ristrutturazione edilizia – Re**, quelli rivolti a modificare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti con il mantenimento della superficie lorda esistente.

Si tratta di interventi finalizzati alla ristrutturazione degli edifici e dei relativi spazi aperti attraverso una diversa articolazione distributiva, che possa prevedere anche trasformazioni della struttura originaria, in coerenza con gli edifici adiacenti per quanto attiene tipologia, altezza, continuità dei fronti e delle cortine edilizie.

È previsto il mantenimento della sagoma dell'edificio; gli interventi di modifica della stessa sono ammessi qualora portino a un migliore inserimento ambientale nel tessuto storico (allineamento su strada, modifica delle quote di gronda e di colmo delle coperture in continuità con i caratteri storici dell'intorno urbano).

Tutte le operazioni consentite dovranno essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi architettonici-decorativi che fossero presenti nei manufatti interessati dall'intervento.

Sono ammesse le seguenti opere:

- a) valorizzazione dei prospetti con modifica delle aperture nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici storici situati nell'intorno urbano. E' ammesso il rifacimento delle finiture esterne con la conservazione degli elementi di pregio e con l'utilizzo di materiali adeguati al valore storico ed architettonico dell'edificio. Per quanto riguarda gli elementi di finitura, le dimensioni, le proporzioni e le caratteristiche dei materiali, gli interventi dovranno ispirarsi alle regole compositive e costruttive tipiche dei nuclei storici di antica formazione, con particolare attenzione all'uniformità temporale e compositiva di ciascuna facciata e/o spazio aperto. Le superfetazioni e sovrastrutture di epoca recente quali chiusure di balconi o di scale esterne, tamponamenti di porticati, tettoie, aggetti dovranno essere eliminate.
  - b) consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'intorno urbano. E' consentita la traslazione dei solai senza modificare il numero dei piani e i caratteri architettonici dell'edificio; è ammessa la modifica della copertura (quota di gronda e di colmo, geometria delle falde) in caso di contrasto ambientale con l'intorno urbano.
  - c) modifiche dell'impianto distributivo con l'introduzione di nuove scale e ascensori, modifiche planimetriche che non alterino la sagoma dell'edificio.
  - d) realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici e relative reti; i volumi tecnici dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio o verso lo spazio privato.
7. Sono interventi di **Demolizione con ricostruzione** - **Dr** tutti gli interventi che comportano una trasformazione edilizia e/o urbanistica del tessuto di matrice storica che non rientrano nelle modalità di intervento precedentemente descritte. Tali interventi sono riferiti ad edifici che, per caratteri tipologici e architettonici, risultano privi di valori storici, artistici e/o ambientali, oltre ad essere disomogenei rispetto al carattere morfo-tipologico dei nuclei storici.
- L'intervento prevede la demolizione del fabbricato esistente e la costruzione di un nuovo edificio con superficie lorda uguale a quella esistente senza considerare l'eventuale presenza di superfetazioni. Non è ammesso incremento di superficie lorda e di volume.
- L'intervento è volto a un migliore inserimento ambientale dell'edificio nel tessuto storico e alla riqualificazione dell'immagine urbana.
- La scelta dei materiali e delle finiture esterne dovrà essere coerente con i caratteri dei nuclei storici. Di norma i parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati in sottosuolo.

#### Art. 21. Indicazioni di carattere generale

1. In linea di principio, tutti gli interventi dovranno conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie ed a particolari costruttivi che costituiscono parte della tipologia edilizia tradizionale del contesto territoriale. Tutte le opere dovranno essere valutate con particolare riferimento alla cortina edilizia o alla strada o alla piazza in cui l'edificio è inserito, ricorrendo in linea generale ai materiali, alle tecniche ed ai particolari costruttivi locali e tradizionali. La progettazione dovrà preliminarmente procedere alla lettura

storico-critica dell'edificio al fine di definire il nuovo assetto formale, ed individuare gli elementi incoerenti con l'insieme della struttura, che saranno riprogettati, sostituiti o eliminati.

2. In tutti i nuclei di antica formazione e negli ambiti di interesse storico, architettonico e ambientale sono sempre consentiti, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo e fatte salve eventuali diverse prescrizioni indicate nella normativa specifica dei singoli edifici, gli interventi di categoria Mo, Ms, Rs e Rc, come definiti nel precedente articolo.
3. Ogni intervento ammesso deve avere come finalità la conservazione dei valori ambientali, edilizi ed architettonici dell'insieme storico, e tendere ad un miglioramento del livello organizzativo e funzionale. Ogni singolo intervento consentito dovrà tendere al raggiungimento dei seguenti obiettivi:
  - un dignitoso ridisegno urbano, compreso il mantenimento o la ricostruzione delle cortine edilizie verso strada
  - la pulizia e l'eliminazione di volumi impropri
  - il recupero funzionale, strutturale, igienico-edilizio ed ambientale degli spazi interni
  - la salvaguardia o ricostruzione della struttura e della conformazione della corte lombarda, con particolare cura per l'allineamento verso strada dei fabbricati e per il rispetto dei tracciati stradali esistenti
  - garantire, laddove possibile, che l'altezza e la profondità dei corpi di fabbrica siano tali da mantenere la continuità dei fili di gronda, la pendenza e l'andamento delle falde in armonia con gli edifici confinanti o vicini
  - assicurare l'unitarietà dei cortili e la massima fruibilità pedonale
  - riproporre i principali caratteri morfologici e tipologici degli edifici preesistenti, in armonia con l'architettura del centro storico.In ogni caso, per qualsiasi intervento, è richiesta un'attenta salvaguardia dell'ambiente urbano nelle sue caratteristiche modulari (altezza, frequenze di aperture, elementi ornamentali, rapporti tra pieni e vuoti nelle pareti, tinteggiature, aggetti di gronda, visibilità dei giardini, ecc.), nonché una responsabile salvaguardia dell'esistente tessuto sociale costituito da uno stretto rapporto tra residenza ed attività complementari (commercio, terziario, artigianato e servizi).
4. La rispondenza delle scelte di progetto ai criteri di cui al presente articolo, è verificata dalla Commissione Edilizia/Commissione Paesaggio sulla base:
  - del rilievo dello stato attuale dell'edificio o dell'unità, esteso per i prospetti almeno alle unità confinanti, indicante gli elementi tipologici fondamentali, i particolari architettonici e decorativi presenti, le ipotesi di assetto originario;
  - di una sintetica relazione del progettista che descriva ed argomenta le scelte del progetto in relazione agli obiettivi di cui al presente articolo;
  - del progetto (piante, prospetti e sezioni nel numero necessario alla chiara comprensione di tutte le scelte) e delle tavole di raffronto tra demolizioni e ricostruzioni.
5. Nel caso si intervenga attraverso Piano Attuativo, al fine di definire le corrette modalità di intervento, dovrà essere svolta un'attività di indagine preliminare di analisi storica dell'edificio o degli edifici, quale parte integrante del progetto di recupero, opportunamente documentata dalle fonti disponibili, che ne evidenzia i caratteri tipologici originari, le qualità architettoniche più rilevanti, anche in relazione al processo di stratificazione/modificazione che può averlo interessato nel corso del tempo, nonché riconoscere ed evidenziare la presenza di elementi strutturali o decorativi da conservare. Sulla base degli elementi indicati al presente comma,

integrati da quelli del comma 4, la Commissione Edilizia/Commissione Paesaggio verificherà la rispondenza delle scelte di progetto agli obiettivi e finalità di cui al Titolo IV delle presenti norme.

### ***TITOLO IIIB– La città consolidata***

#### **Art. 22. Norme generali per le zone prevalentemente residenziali (B)**

##### **1. Descrizione**

Sono classificate e delimitate nella tavola C7 e C8 quali zone B le porzioni del caseggiato esistente, prevalentemente residenziali, che non possono essere considerate di antica formazione e che non sono costituite da organismi isolati nell'ambiente rurale. In ragione delle specifiche storie urbanistiche dei luoghi si stabiliscono due circostanze normative:

- a. zone B1 regolate con i parametri della edilizia semintensiva;
- b. zone B2 regolate con i parametri della edilizia intensiva;

##### **2. Finalità**

L'obiettivo della disciplina è preservare l'omogeneità del comparto, evitando trasformazioni che possano creare interferenze funzionali o di carattere edilizio all'interno del sistema consolidato. Le trasformazioni puntuali dovranno quindi preservare l'omogeneità dell'isolato.

##### **3. Destinazioni d'uso**

- Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP – dC (3.3, 3.5, 3.7, 3.9) – dT (4.5) - dA – dSC (ad eccezione di quelle già esistenti).
- Per le attività relative alla vendita di merci eccedenti gli esercizi di vicinato deve essere verificato quanto previsto per gli addensamenti commerciali di cui agli articoli 52.
- Non è ammessa l'apertura di centri commerciali, di cui all'articolo 54.
- All'interno degli edifici di uso produttivo esistenti è possibile insediare nuove attività non residenziali, destinazioni secondarie, subordinate alla verifica di compatibilità con l'intorno urbano e con l'adozione di misure mitigative verso le destinazioni residenziali limitrofe. Sono sempre escluse le attività insalubri di classe 1<sup>^</sup>.

##### **4. Parametri urbanistici ed edilizi**

Per gli interventi edilizi vigono i seguenti indici e parametri edificatori:

	If max	Rc max	H max	Df min	Dc min	Ds min	Sp min
Zone B1	0,3 mq/mq	35%	10,00 m	10,00 m (*)	5,00 m (*)	5,00 m (**)	30%
Zone B2	0,8 mq/mq						

(\*) salvo che si costruisca in aderenza a fabbricati esistenti

(\*\*) la distanza dalle strade può essere convenzionata in caso di interventi inseriti in piani attuativi

L'area B1\* individuata sull'azzoneamento del Piano delle Regole, tavola C7 e C8, con l'asterisco di colore nero, e individuata in legenda come "area a capacità edificatoria definita", è stata oggetto di una variante al PRG del 2008 approvata con DCC n°56 del 5/09/2008, pubblicata sul BURL il 17/09/2008 finalizzata alla realizzazione di uno svincolo nell'intersezione tra Corso Repubblica e via Giusti. In particolare per gli interventi edilizi nella suddetta area vigono gli stessi indici e parametri edificatori delle aree azionate come B1 ma tali interventi possono godere di un bonus di capacità edificatoria pari a 279 mc.

## 5. Modalità di intervento

La modalità di attuativa per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, le trasformazioni è determinata in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 8 comma 4.

La modifica morfo-tipologica degli edifici esistenti è subordinata ad un Piano Attuativo che interessi una porzione significativa dell'intero isolato limitando così la presenza di edifici in contrasto ambientale con l'intorno.

## 6. Recinzioni

Per tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, ristrutturazione edilizia che riguardano ambiti adiacenti al tessuto agricolo (anche con interposta viabilità pubblica e/o vicinale) di cui al titolo IIIC delle presenti Norme, è prescritta la sostituzione delle recinzioni esistenti con un sistema articolato di recinzione naturaliforme così come descritte dal Regolamento Edilizio. Tali opere devono riguardare al minimo le parti di recinzione prospicienti le aree agricole.

### 1. Norme particolari

È ammessa la realizzazione di manufatti accessori per arredi da giardino (gazebi, piccole serre, pergolati, ricovero attrezzi,...) così come definiti e con le quantità massime stabilite dal Regolamento edilizio.

**Art. 23. Ambiti produttivi (D1)****1. Descrizione**

Sono porzioni del tessuto urbano di carattere produttivo in parte edificato e in parte in fase di completamento che negli anni passati sono stati oggetto di trasformazioni produttive consistenti e sono destinate ad ulteriori cambiamenti in relazione alle trasformazioni economiche ed all'evoluzione tecnologica. All'interno di questo tessuto sono presenti strutture parzialmente non utilizzate o inattive e alcuni lotti di completamento.

**2. Finalità**

Le finalità del PGT sono salvaguardare la capacità produttiva di queste aree accompagnando i processi di trasformazione necessari per garantire la continuità produttiva delle strutture attive e promuovere l'insediamento di nuove attività.

**3. Destinazioni d'uso**

- Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dR (1.1, 1.5, 1.7, 1.8) – dC (3.3, 3.7) – dT - dA - dSC.
- Per le attività relative alla vendita di merci eccedenti gli esercizi di vicinato deve essere verificato quanto previsto per gli addensamenti commerciali di cui agli articoli 52.
- Per le industrie classificate di prima classe l'ammissione è subordinata al giudizio degli organi competenti dell'Amministrazione (Ufficio di Ecologia e Servizio n. 1 della ATS di competenza), e comunque dovranno essere sottoposte a tutti gli obblighi e le cautele necessarie per la salute pubblica.

**4. Parametri urbanistici ed edilizi**

Parametri urbanistici ed edilizi:

- a. IF = 1,0 mq/mq o esistente (se maggiore)
- b. IC= 50% o esistente (se maggiore)
- c. P = vedi tabella Art. 11
- d. SP = 15% della SF di cui almeno 1/3 deve essere piantumato o esistente (se maggiore)
- e. H = 15,00 m (non concorrono alla definizione di altezza massima i silos, torri di raffreddamento, i camini e antenne)
- f. H edifici secondari = 10,00

## 5. Criteri di attuazione

- Al fine di consentire il consolidamento dell'attività produttiva è consentito, per gli edifici esistenti, aggregare più lotti industriali che verranno considerati un'unità funzionale volontariamente costituita. Su tale unità funzionale verrà effettuata la verifica dei parametri urbanistici ed edilizi.

## 6. Modalità di intervento

La modalità di attuazione per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, le trasformazioni è determinata in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art.8 comma 4.

## 7. Recinzioni

Per tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, ristrutturazione edilizia che riguardano ambiti adiacenti al tessuto agricolo (anche con interposta viabilità pubblica e/o vicinale) di cui al titolo IIIC delle presenti Norme, è prescritta la sostituzione delle recinzioni esistenti con un sistema articolato di recinzione naturaliforme così come descritte dal Regolamento Edilizio. Tali opere devono riguardare al minimo le parti di recinzione prospicienti le aree agricole. Nel caso in cui gli interventi edilizi riguardino attività di parcheggio e/o autorimesse non connesse ad attività lavorative (come parcheggi con finalità commerciali) tali opere devono riguardare al sia le parti di recinzione prospicienti le aree agricole sia quelle prospicienti la pubblica viabilità o, comunque, le aree di accesso alle attività.

## Art. 24. Ambiti terziari e commerciali (D2)

### 1. Descrizione

Sono ambiti a forte integrazione funzionale, risultato di processi di stratificazione edilizia ed funzionale che hanno determinato un tessuto misto terziario e commerciale.

### 2. Finalità

Le porzioni ricomprese all'interno dell'ambito D2 sono per localizzazione e destinazioni d'uso il completamento del sistema urbano e delle attività lavorative, con l'insediamento di uffici, attività terziarie in genere e delle attività commerciali. L'ambito D2\* ricomprende la grande struttura di vendita esistente

### 3. Destinazioni d'uso

- Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dR (1.1, 1.5, 1.7, 1.8) – dC (3.3, 3.5, 3.7, 3.9) – dP - dA - dSC

- Per le attività relative alla vendita di merci eccedenti gli esercizi di vicinato deve essere verificato quanto previsto per gli addensamenti commerciali di cui agli articoli 52
- Per l'ambito D2\* si rimanda all'art.54.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi

- a. IF = 1,00 mq/mq
- b. IC= 50%
- c. P = vedi tabella Art. 11
- d. SP = 15% della SF di cui almeno 1/3 deve essere piantumato o esistente (se maggiore)
- e. H = 15 m.
- f. H edifici secondari = 10,00

I parametri dell'ambito D2\* sono definiti all'art. 54.

Gli interventi sono così disciplinati:

- è data facoltà che, in tutto o in parte, le superfici a parcheggio pubblico indotte dagli insediamenti terziario-direzionali e commerciali siano garantite, anziché in cessione dell'area, in costruzioni a più piani dentro e fuori terra (anche all'interno delle stesse costruzioni terziario-direzionali-commerciali), come opera pubblica o d'uso pubblico, e quindi senza che ciò si traduca in un incremento della volumetria.
- Un'analoga facoltà è concessa al fine di garantire all'interno delle costruzioni terziario-direzionali-commerciali la realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse comune.
- In caso sia verificata l'impossibilità di realizzazione dello standard dovuto, è facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la monetizzazione secondo i valori di mercato delle aree in oggetto.

#### 5. Modalità di intervento

La modalità di attuativa per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, le trasformazioni è determinata in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 8 comma 4.

#### 6. Recinzioni

Per tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, ristrutturazione edilizia che riguardano ambiti adiacenti al tessuto agricolo (anche con interposta viabilità pubblica e/o vicinale) di cui al titolo IIIC delle presenti Norme, è prescritta la sostituzione delle recinzioni esistenti con un sistema articolato di recinzione naturaliforme così come descritte dal Regolamento Edilizio. Tali opere devono riguardare al minimo le parti di recinzione prospicienti le aree agricole.



**Art. 25. Ambiti produttivi ed emporio agricolo (D3)****1. Descrizione**

Sono porzioni del tessuto urbano di carattere produttivo in parte edificato e in parte in fase di completamento che negli anni passati sono stati oggetto di trasformazioni produttive consistenti e sono destinate ad ulteriori cambiamenti in relazione alle trasformazioni economiche ed all'evoluzione tecnologica. All'interno di questo tessuto è possibile l'insediamento di empori agricoli per le sole attività di commercio al dettaglio.

**2. Finalità**

Le finalità del PGT sono salvaguardare la capacità produttiva di queste aree accompagnando i processi di trasformazione necessari per garantire la continuità produttiva delle strutture attive e promuovere l'insediamento di nuove attività. Si ammette la sola presenza di "Emporio agricolo" per il commercio al minuto di granaglie, sementi, concimi, pollame di allevamento, attrezzi manuali per l'agricoltura. In particolare, si considerano le seguenti merceologie: vendita di fiori, piante, articoli da fioristi, macchine ed attrezzature per l'agricoltura e il giardinaggio, prodotti per l'agricoltura (compresi mangimi, granaglie, sementi, fertilizzanti, ecc.), prodotti per la pulizia della casa e per l'igiene e la cura della persona, macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, animali, articoli e attrezzature inerenti, bestiame vivo e articoli per il loro allevamento. E' esclusa invece qualsiasi forma di attività agricola, zootecnica e di allevamento avicolo a supporto dell'attività commerciale.

**3. Destinazioni d'uso**

- Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dR – dC (3.2, 3.3, 3.7, 3.9) – dT - dA - dSC.
- Per le industrie classificate di prima classe l'ammissione è subordinata al giudizio degli organi competenti dell'Amministrazione (Ufficio di Ecologia e Servizio n. 1 della ATS di competenza), e comunque dovranno essere sottoposte a tutti gli obblighi e le cautele necessarie per la salute pubblica.

**4. Parametri urbanistici ed edilizi**

Parametri urbanistici ed edilizi:

- g. IF = 0,65 mq/mq
- h. IC= 50%
- i. P = vedi tabella Art. 11
- j. SP = 15% della SF di cui almeno 1/3 deve essere piantumato o esistente (se maggiore)
- k. H = 12,00 m (non concorrono alla definizione di altezza massima i silos, torri di raffreddamento, i camini e antenne).

## 5. Criteri di attuazione

- Al fine di consentire il consolidamento dell'attività produttiva è consentito, per gli edifici esistenti, aggregare più lotti industriali che verranno considerati un'unità funzionale volontariamente costituita. Su tale unità funzionale verrà effettuata la verifica dei parametri urbanistici ed edilizi.

## 6. Modalità di intervento

La modalità di attuativa per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, le trasformazioni è determinata in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 8 comma 4.

### Art. 26. Aree verdi da preservare (V1)

#### 1. Descrizione

Sono definiti nelle tavole C7 e C8 alcuni parchi che circondano belle dimore signorili e qualche giardino privato particolarmente notevole e/o dotato di una importante vegetazione arborea; diversi prati o coltivi, spesso arborati e in declivio, non edificati e dall'aspetto ancora rurale, siti a ridosso dell'abitato in posizioni particolarmente delicate sotto i profili paesaggistici, ambientali e urbanistici.

#### 2. Finalità

A fini culturali, ambientali e paesaggistici, e per rispetto delle raccomandazioni espresse nell'articolo 12.IC.3 lettera d) delle NTA del PTC, la loro condizione va mantenuta il più possibile nello stato attuale, assicurandone l'utilizzo ma senza compromettere i valori presenti in nome dell'interesse generale della comunità.

#### 3. Destinazioni d'uso

- Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP – dC (3.2, 3.3, 3.5, 3.7, 3.9, 3.11, 3.12) – dT (4.5, 4.8, 4.9) - dA – dSC

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi

Parametri urbanistici ed edilizi:

- l. IF = esistente + 70 mq una tantum
- m. IC= 20%
- n. P = vedi tabella Art. 11
- o. SP = 60%
- p. H = esistente + 3m una tantum

## 5. Criteri di attuazione

L'applicazione dell'indice *una tantum* non può costituire, in nessun caso, un nuovo edificio indipendente rispetto al principale.

In rapporto alle disposizioni del Regolamento Edilizio, è vietato alterare la configurazione e la composizione dei contesti vegetazionali esistenti senza le necessarie compensazioni e in assenza di documentati progetti di qualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale.

Fuori terra si consente la realizzazione di piccoli accessori compatibili, leggeri e limitati, quali rustici, attrezzerie, serre e simili organismi, con altezza H non superiore a m 2,40 e per una volumetria complessiva massima V di 60 mc per ogni unità immobiliare residenziale principale preesistente alla data di adozione del PGT, ma solo a condizione che la loro presenza venga attentamente ambientata nel verde e perfettamente inserita nella topografia dei luoghi e nel contesto paesaggistico e architettonico circostante.

In sottosuolo, fuori dalle aree coperte, si ammette la realizzazione di rimesse per veicoli e/o di altri volumi tecnici fino a un massimo di 100 mq di superficie utile e purché il loro ingombro non ecceda il 20% della superficie fondiaria scoperta. La copertura di tali inserti va sistemata in modo da nasconderli perfettamente nel verde e allo scopo le strutture interrato vanno ricoperte con terreno di coltura drenato per uno spessore non inferiore a 50 cm, curando che gli scavi, le canalizzazioni ecc. devono tenersi lontano almeno 5 m dalla base degli alberi per non offendere i loro apparati radicali.

## 6. Recinzioni

Per tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, ristrutturazione edilizia che riguardano ambiti adiacenti al tessuto agricolo (anche con interposta viabilità pubblica e/o vicinale) di cui al titolo IIIC delle presenti Norme, è prescritta la sostituzione delle recinzioni esistenti con un sistema articolato di recinzione naturaliforme così come descritte dal Regolamento Edilizio. Tali opere devono riguardare al minimo le parti di recinzione prospicienti le aree agricole.

### Art. 27. Comparti speciali "Y" di Case Nuove

#### 1. Definizione e intenti

Sono classificati e delimitati nelle tavole C7 e C8 quali comparti destinati a interventi integrati speciali di recupero e ristrutturazione urbanistica ed edilizia diverse aree edificate più o meno densamente il cui assetto attuale - conformatosi in situazioni storico-economiche e sociali superate dagli eventi - va profondamente riformato alla luce delle nuove prospettive di sviluppo della comunità e delle sue nuove esigenze in fatto di qualità della vita. Si distinguono i comparti Y corrispondenti all'intero abitato di Case Nuove, escluse le zone "A2".

#### 2. Funzioni e organismi non ammessi

Nei comparti Y non sono ammesse funzioni e organismi residenziali, né attività agricole e zootecniche.

Vanno inoltre rispettati tutti i vincoli e le servitù connesse alla prossimità del sedime aeroportuale.

### 3. Modalità di intervento, indici e parametri edificatori

Gli interventi edilizi sono consentiti in attuazione di appositi piani attuativi di particolare momento, di iniziativa pubblica, privata o mista. La perimetrazione definitiva dei piani attuativi speciali dei comparti Y di Case Nuove - che il PGT fa coincidere con altrettanti isolati - potrà essere modificata senza che ciò costituisca variante al piano.

Dove indicato in cartografia nella tavola C7 e C8, la trasformazione del comparto dovrà avvenire tramite un progetto unitario per l'intera area, su proposta dell'interessato e a giudizio della Pubblica Amministrazione, che dovrà essere presentato entro 5 anni dalla data di approvazione del Piano, tramite le Unità Minime di Intervento (U.M.I.) perimetrare dal Piano e che potranno essere realizzate in tempi diversi.

Ciascun intervento deve assicurare al suo interno un'adeguata dotazione di spazi pubblici e/o di interesse generale destinati a servizi, attrezzature, parcheggi ecc., da commisurare al carico insediativo previsto, come meglio specificato nella normativa del Piano dei Servizi all'ART 7, comprendendo in tale superficie le aree eventualmente già individuate allo scopo nella tavola C7 e C8. Qualora per ciascuna convenzione si accertasse la difficoltà a reperire tali aree all'interno del comparto, difficoltà tali da rendere impossibile la edificazione pur prevista nel PGT, sia come rapporto di superficie coperta/scoperta che possibilità volumetriche, oppure il rapporto tra aree pubbliche e aree private dovesse creare una proliferazione di spazi pubblici necessariamente non coordinati fra loro e per nulla funzionali allo scopo, fatto sempre e comunque salvo che almeno 1/10 di tali suoli vadano assegnati a parcheggio pubblico, la rimanente superficie può essere in tutto o in parte congruamente monetizzata.

Per gli interventi edilizi vigono i seguenti indici e parametri edificatori:

	<b>It max</b>	<b>Rc max</b>	<b>H max</b>	<b>Df min</b>	<b>Dc min</b>	<b>Ds min</b>	<b>Sp min</b>
Comparti Y	1,00 mq/mq	50%	16,50 m, ma	15,00 m	10,00 m	5,00 m (**)	15% Sf

(\*) salvo che si costruisca in aderenza a fabbricati esistenti

(\*\*) La distanza dalle strade può essere convenzionata in caso di interventi inseriti in piani attuativi

Nei comparti Y di Case Nuove adeguate fasce piantumate dovranno contornare i complessi residenziali esistenti che eventualmente non potessero essere delocalizzati.

Nelle zone Y, le strutture viarie indicate nella cartografia di PGT sono da realizzarsi in aderenza ai perimetri degli stessi comparti, contestualmente alla loro attuazione e da parte del soggetto attuatore.

## Art. 28. Comparto destinato al museo dell'aeronautica

### 1. Natura

E' una zona posta al confine con i comuni di Ferno e Vizzola Ticino, individuata con apposito segno grafico sulla Cartografia di progetto del PGT, la cui definizione urbanistica è assunta di concerto con le amministrazioni comunali interessate, con la Provincia di Varese e con la Regione Lombardia, attraverso la sottoscrizione di apposito Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. 267/2000 e della l.r. 2/2003, integrativo dell'Accordo citato al successivo comma 2.

### 2. Destinazione

Il Comparto è destinato ad ospitare le strutture espositive e di servizio al Museo dell'Aeronautica di cui all'Accordo di Programma tra Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Regione Lombardia, Provincia di Varese, Comune di Ferno, Comune di Somma Lombardo, Comune di Vizzola Ticino, sottoscritto in data 04.04.2006, cui hanno aderito la Fondazione Museo dell'Aeronautica e la Società Esercizi Aeroportuali S.p.A.

### 3. Indici e parametri edificatori

In questo Comparto la pianificazione urbanistica è disciplinata dai contenuti dell'Accordo di Programma integrativo, di cui al precedente comma 1. L'eventuale realizzazione di nuove volumetrie, nel territorio del comune di Somma Lombardo, avviene nel rispetto delle definizioni dei parametri urbanistici e edilizi di cui al Regolamento Edilizio e nei limiti stabiliti dall'Accordo di Programma. Non sono considerati ai fini del calcolo delle volumetrie aggiuntive i volumi tecnici, come definiti dalle presenti norme, nonché altri elementi tecnologici (cabine elettriche, centrali termiche) o strutture costituenti percorsi protetti (passerelle, anche aeree, ponticelli, sottopassi), anche se chiuse.

L'indicazione planimetrica, nelle tavole allegate all'AdP, di edifici costituenti nuove volumetrie, è da intendersi quale riferimento non vincolante, potendosi in fase attuativa procedere a diversa localizzazione senza necessità di variante né urbanistica né all'AdP.

### 4. Modalità attuative

L'attuazione delle previsioni urbanistiche di questo Comparto avviene attraverso titoli abilitativi edilizi diretti secondo la normativa regionale vigente.

### 5. Recinzioni

Per tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, ristrutturazione edilizia che riguardano ambiti adiacenti al tessuto agricolo (anche con interposta viabilità pubblica e/o vicinale) di cui al titolo IIIC delle presenti Norme, è prescritta la sostituzione delle recinzioni esistenti con un sistema articolato di recinzione

naturaliforme così come descritte dal Regolamento Edilizio. Tali opere devono riguardare al minimo le parti di recinzione prospicienti le aree agricole. Nel caso in cui gli interventi edilizi riguardino attività di parcheggio e/o autorimesse non connesse ad attività lavorative (come parcheggi con finalità commerciali) tali opere devono riguardare al sia le parti di recinzione prospicienti le aree agricole sia quelle prospicienti la pubblica viabilità o, comunque, le aree di accesso alle attività.

#### **Art. 29. Aree per strutture di servizio**

##### *1. Natura*

È l'area, contraddistinta dalla sigla SSA (acronimo di Servizi Stabilimenti Agusta), interna al Comparto di cui al precedente Art. 28, posta tra il sedime "storico" della S.P. 52 e quello della sua variante.

##### *2. Destinazione*

L'area è destinata ad ospitare strutture, nelle quali non si svolgano produzioni industriali, a servizio degli stabilimenti Agusta, con particolare riferimento alla mensa aziendale, da ricollocare esternamente alle aree destinate al Museo dell'Aeronautica.

##### *3. Indici e parametri edificatori*

In questa area la realizzazione degli edifici è assoggettata al rispetto di indici e parametri edificatori previsti per le zone D1 e D2.

##### *4. Modalità attuative*

L'attuazione delle previsioni urbanistiche di questo Comparto avviene attraverso titoli abilitativi edilizi diretti (permesso di costruire, denuncia di inizio attività), secondo la normativa regionale vigente.

#### **Art. 30. Accordo di programma**

Nella tavola C7 e C8 dell'azzoneamento è stato individuato il perimetro dell'Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione di un polo dedicato ai settori aeronautico, della logistica e dei trasporti come strumento di sviluppo ed innovazione per il sistema aeroportuale (D.G.R. n. VIII/010036 del 7 agosto 2009).

## **TITOLO IIIC - Zone agricole e ambientali**

### **Art. 31. Aree agricole – norme generali**

1. Parti del territorio utilizzate per attività agricole. Sono destinate al mantenimento dell'attività agricola ed alla tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio.
2. Gli ambiti agricoli sono così suddivisi:
  - a. Ambiti agricoli interne al perimetro IC (E)
  - b. Ambiti del Parco Lombardo della Valle del Ticino
  - c. Ambiti estrattivi di cava
3. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola sono ammesse esclusivamente recinzioni se indispensabili e necessarie alla conduzione delle aziende agricole. Sono, inoltre, ammesse le recinzioni dei fabbricati rurali e/o delle case d'abitazione secondo le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio comunale per il Tessuto Urbano Consolidato.
4. Gli ambiti di cui al precedente comma 2.c sono soggetti alla normativa e alle autorizzazioni di cui al Piano Cave vigente.
5. Per gli ambiti agricolo di interesse strategico sono valide le disposizioni di cui all'articolo successivo per gli ambiti E previo rispetto di quanto stabilito dal Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Varese.
6. Non sono in generale ammessi:
  - a. i movimenti di terra, gli scavi e i riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola, l'apertura di cave, l'estrazione di massi, ghiaia, sabbia, non autorizzate dalle competenti autorità;
  - b. la discarica e l'immagazzinamento all'aperto di rifiuti, di rottami di automobili e altri depositi estranei;
  - c. i depositi inerenti l'attività agricola, se a cielo libero, realizzati al di fuori di spazi ben organizzati e di limitata estensione, senza pregiudizio per il paesaggio;
  - d. i disboscamenti e i tagli non autorizzati dagli organi competenti;
  - e. gli interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale, salvo quelli strettamente connessi alla realizzazione di nuove costruzioni, o agli ampliamenti di quelle esistenti, ovvero quelli progettati e realizzati dal Comune per esigenze generali.
7. Nel territorio agricolo l'attività di coltivazione e le funzioni connesse e compatibili devono svilupparsi in coerenza con i fini perseguiti dai regolamenti comunitari, dal Piano di sviluppo agricolo provinciale, dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, dal Piano Territoriale Paesistico Provinciale, e tenendo conto delle condizioni d'inquinamento del suolo e del primo acquifero.
8. Per quanto riguarda la determinazione dei parametri funzionali e prestazionali delle aziende agricole, sono valide le disposizioni dell'art. 59 comma 3 e articoli seguenti della L.r. 12/05. Inoltre, ulteriormente a quanto specificatamente previsto dal locale Regolamento di Igiene, si rimanda al D.D.G. della Regione Lombardia del 29.12.2005 n. 20109, indicando come prescrittive le norme ivi contenute relative alle distanze, le altezze e le caratteristiche in

genere delle costruzioni principali ed accessorie in merito al posizionamento nel lotto, al rapporto tra costruito e spazi liberi, all'orientamento, ai materiali costruttivi, alle tecnologie da impiegarsi, all'efficienza energetica, all'inquinamento e all'inserimento nel contesto.

### Art. 32. Zona agricola

1. Per gli edifici a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola, presenti nell'ambito agricolo E sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia parziale e ristrutturazione edilizia; è inoltre consentito un ampliamento massimo pari a 20% della SL esistente fino ad un massimo di 50 mq, per ciascuno dei fabbricati esistenti. Tale ampliamento non può dare origine ad un edificio indipendente rispetto a quello principale esistente.
2. Negli ambiti agricoli è altresì possibile la realizzazione di corpi accessori di piccole dimensioni esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo (ricovero attrezzi e piccoli macchinari agricoli, conservazioni dei prodotti, o similari). Tali edifici devono essere realizzati con struttura di provata solidità, anche del tipo prefabbricato, decorosa, con l'esclusione assoluta di impiego di materiali precari o non coerenti e devono risultare privi di finestre e/o lucernari; possono avere una superficie massima di 6,00 mq ed un'altezza massima di m 2,30. Dovranno, inoltre, mantenere una distanza minima dai confini pari a m 10,0.
3. È consentita la vendita e la somministrazione diretta dei prodotti delle aziende agricole, singole o associate, nonché di beni e prodotti affini che consentono un utilizzo completo dei beni prodotti.

### Art. 33. Reticolo idrografico e ambiti di pertinenza - RIA

1. Negli elaborati grafici del PGT sono individuati i corsi d'acqua naturali e artificiali e le relative fasce di pertinenza - di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i. e a D.g.r. 2017 n. x/7581, comprendendo sia le acque pubbliche sia private. L'insieme di tali corsi d'acqua è definito "reticolo idrografico".
2. Sull'intero territorio comunale per il reticolo idrografico si applicano le prescrizioni relative alla tutela delle risorse idriche secondo l'articolo 19 del delle Norme di attuazione del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino e dell'articolo 16 delle Norme di attuazione del PTC del Parco Naturale della Valle del Ticino, quelle relative al Regolamento consortile del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi.
3. Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico, nelle fasce di rispetto sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici; in particolare sono vietati gli interventi che prevedano:
  - a. tombature e coperture dei corsi d'acqua;
  - b. sbancamenti, terrazzamenti, sterri e manufatti in calcestruzzo;
  - c. attività estrattive.
4. Per il Canale Principale Adduttore Villoresi si applica, così come indicato in cartografia, una fascia di rispetto di 50m ai sensi degli articoli 20 e 21 del Piano Paesaggistico Regionale e recepiti dal Regolamento di Polizia Idraulica consortile.
5. Nella zona di iniziativa comunale IC del Parco del Ticino gli interventi non sono soggetti alle



limitazioni di cui al precedente comma 2:

- a. le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze);
  - b. le opere necessarie per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili.
6. Tutti gli interventi di sistemazione delle sponde dei corsi d'acqua e del suolo compreso nelle fasce di rispetto, dovranno essere finalizzati alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate e a promuovere la componente paesaggistica delle aree verdi urbane e periurbane, quali la piantumazione di alberi a bosco o a filari, la messa a dimora di cespuglieti o sistemi di siepi.

### ***TITOLO IIID – Aree speciali, Vincoli e Rispetti***

#### **Art. 34. Giardini privati da conservare**

1. All'interno del territorio comunale sono individuate nelle tavole C7 e C8 con un'apposita indicazione grafica la presenza di giardini privati dotati di qualità significativa e di cui va evitata la scomparsa.
2. In tali aree vigono i disposti e i parametri edificatori degli articoli delle zone urbane nelle quali ricadono. Ma in caso di interventi che possono modificare gli assetti esistenti alla data di adozione del Piano si richiede il rispetto delle seguenti condizioni di tutela:
  - a. le opere da eseguire, comprese quelle che riguardano gli spazi di accesso e di manovra, vanno conformate in modo da conservare il più possibile le configurazioni vegetazionali e le partiture architettoniche dei giardini stessi, curando con particolare cura l'ambientazione di ogni nuovo inserto edilizio fuori terra;
  - b. l'eventuale realizzazione di autorimesse, parcheggi e volumi tecnici nel sottosuolo non può interessare una superficie superiore al 20% di quella fondiaria scoperta, con un massimo di 100 mq, e va sempre accompagnata da una sistemazione delle coperture capace di nascondere perfettamente tali presenze nel verde. Allo scopo le strutture interrato vanno ricoperte con terreno di coltura drenato per uno spessore non inferiore a 50 cm;
  - c. gli scavi per le opere di fondazione, le canalizzazioni ecc. devono tenersi lontano almeno 5 m dalla base degli alberi per non offendere i loro apparati radicali.

#### **Art. 35. Zone destinate alla viabilità**

1. Il PdR individua la rete della viabilità locale. Per la viabilità locale le indicazioni grafiche hanno valore di salvaguardia per lo sviluppo dei tracciati e valore indicativo ai fini della progettazione esecutiva per quanto riguarda i tracciati, i nodi e le caratteristiche specifiche delle sedi stradali e relative intersezioni.
2. Per quanto riguarda la rete principale dei percorsi ciclopedonali individuate nel Piano dei Servizi, le indicazioni grafiche hanno carattere di salvaguardia fino alla redazione di progetti di

dettaglio. Anche in questo caso si è trattato di configurare un sistema di collegamenti fra gli insediamenti residenziali e i principali poli di concentrazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse generale.

3. Il PdR riconosce altresì le strade esistenti, ancorché solo di fatto nell'uso pubblico delle stesse, qualora non siano puntualmente indicate nella cartografia di cui all'art. 2.

#### **Art. 36. Fasce di rispetto stradale, ferroviario, ambiti di rispetto cimiteriale e altri vincoli specifici**

1. Nelle fasce di rispetto stradale, individuate nella cartografia del DdP – C6 Carta dei vincoli, non è ammessa l'edificazione, ad esclusione di parcheggi, piste ciclopedonali, eventuali pensiline al servizio di fermate dei servizi di trasporto pubblico. Valgono inoltre le norme generali in materia di sicurezza stradale e l'applicazione della normativa vigente, soprattutto in riferimento agli incroci stradali, all'apertura di passi carrabili, ecc. Queste norme generali sono comunque applicabili lungo tutti gli assi stradali per i quali l'azzonamento non prevede fasce di rispetto.
2. Nelle fasce di rispetto stradale che ferroviario sono consentite recinzioni di aree di pertinenza di edifici che prospettano sulle stesse, previa autorizzazione degli enti titolari del vincolo.
3. Negli ambiti di rispetto cimiteriale non è consentita alcuna edificazione se non quelle ammesse dal Piano Regolatore Cimiteriale o, comunque, quanto ammesso in applicazione dell'art. 338 del R.d. 1265 del 24 luglio 1934.
4. Negli edifici esistenti alla data di adozione del PGT in aree destinate a fascia di rispetto stradale, ambiti di rispetto cimiteriale e altri specifici utilizzi, sono consentiti solamente i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e negli edifici a destinazione produttiva sono consentiti interventi di adeguamento igienico-sanitario ed impiantistico legato a sopravvenute normative.
5. Nel rispetto di quanto previsto dal T.U.LL.SS. n. 1265/34 e dal Regolamento Locale di Igiene, all'interno del perimetro del centro edificato, così come definito dalla Legge 22/10/1971 n. 865, è vietato l'insediamento di nuove attività (produttive, artigianali, commerciali, di deposito e di servizio) in cui si effettuino in tutto o in parte lavorazioni insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS Regio decreto 1265/1934 ed all'elenco del D.M. 05/09/94 e successive modifiche ed integrazioni. Le attività esistenti alla data di adozione del piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe possono essere autorizzate a rimanere entro il perimetro del centro edificato se il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato. Sono ammessi interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrono alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro ed in ogni caso non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazioni insalubri.

L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti insalubri di seconda classe, all'interno del perimetro del centro edificato, è in ogni caso subordinato all'adozione di soluzioni progettuali atte a evitare o ridurre inquinamenti ed effetti molesti sulla popolazione.

6. Ai fini del rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrologica, si attua su tutto il territorio comunale il Regolamento regionale 23 novembre 2017 - n. 7 "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58

*bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12*”, in particolare per gli interventi di cui all’articolo 2 del Regolamento.

#### **Art. 37. Aeroporto di Malpensa: ostacoli e pericoli alla navigazione aerea**

1. Nella tavola “A18 Carta dei Vincoli” sono identificati i vincoli di cui all’art. 707 del Codice della Navigazione (così come indicato all’art. 3 comma 4 delle presenti Norme).
2. Inoltre, su tutto il territorio comunale, con esclusione della porzione di *territorio sensibile* di seguito definita, valgono le seguenti disposizioni:
  - a. Per manufatti permanenti di estensione in altezza fino a 10m fuori terra (AGL) e a manufatti temporanei fino a 15m fuori terra (AGL), non sono necessarie valutazioni pre-autorizzative da parte dell’ENAC e dell’ENAV.
  - b. Per manufatti permanenti con altezza fuori terra (AGL) compresa tra i 3m e i 10m e per manufatti temporanei con altezza fuori terra (AGL) compresa tra i 3m e i 15m, ai fini della salvaguardia delle procedure di volo dell’Aeroporto di Milano Malpensa, è necessario inviare comunque ad ENAV Spa, con preavviso di almeno 30 giorni dall’inizio dei lavori, sintetiche informazioni mediante la modulistica resa disponibile negli allegati B e C da parte del tecnico abilitato incaricato di gestire il progetto.
  - c. Per manufatti permanenti di altezza fuori terra (AGL) superiore a 10m e manufatti temporanei di altezza fuori terra (AGL) superiore ai 15m dovrà essere avviato il consueto iter valutativo per il rilascio dell’autorizzazione ENAC.

#### **Art. 38. Norme speciali per i distributori di carburanti (H)**

1. Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di SL complessiva non superiore a 150 mq), sono consentibili nelle zone non residenziali (Zone D1 e D2), ad una distanza minima di 10 mt dalle zone residenziali esistenti e previste (Zone A, B).
2. Sono altresì consentibili nell’ambito di aree destinate a parcheggi pubblici di rilevante interesse comunale o sovra comunale e, compatibilmente con le esigenze ambientali e funzionali, nonché a titolo precario, nelle fasce di rispetto stradale come definite dal vigente codice della strada.
3. I distributori di carburanti sono sempre ammessi nelle fasce di rispetto stradale esterne al perimetro del centro abitato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al DPR n.280 del 12/01/1971 e D.P.R. n.340 del 24/10/2003.
4. L’installazione di nuove stazioni per la distribuzione di carburanti o di semplici distributori, è ammessa esclusivamente su aree di adeguate dimensioni in posizione tale da non recare intralcio alla circolazione veicolare e pedonale, né di essere in contrasto con l’ambiente e l’estetica cittadina.

5. Le autorizzazioni all'installazione degli impianti per la distribuzione dei carburanti e le concessioni per le relative costruzioni, si considerano di natura precaria e possono essere revocate in qualsiasi momento per motivi di interesse pubblico.
6. Tali impianti e le costruzioni accessorie (chioschi, magazzini, servizi igienici, con esclusione di abitazioni), sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e dei seguenti indici:
  - IF = 0,30 mc/mq
  - IC = 10%
  - H = 6,00 mt
  - Distanza dai confini = 5,00 mt
  - Arretramento dal filo stradale = 10,00 mt
7. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime fra gli impianti collocati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti e del Ministero dell'Attività Economiche.
8. Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con le stesse, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 39. Installazione di impianti per le telecomunicazioni, la telefonia mobile e la radiotelevisione**

1. L'installazione di questi impianti dovrà collocarsi ad una distanza minima di 150 metri da luoghi e ricettori sensibili, quali scuole, asili, chiese e oratori, ospedali e case di cura, impianti sportivi, come individuati da apposita tavola allegata al Piano dei Servizi.
2. L'installazione degli impianti per le telecomunicazioni, la telefonia mobile e la radiotelevisione dovrà essere armonizzata con il contesto circostante, salvaguardando i caratteri del tessuto urbano esistente; gli impianti potranno essere collocati su edifici esistenti nel rispetto dei valori e dei caratteri morfologici e tipologici.
3. Per quanto non espressamente disposto dal presente articolo, si rimanda alle disposizioni contenute nella L.R. n° 11/2001, relativi allegati, modifiche e integrazioni, alla vigente normativa di settore ed ai criteri per l'installazione definiti dal Regolamento Edilizio.

#### **Art. 40. Ambiti disciplinati dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi**

1. La disciplina di intervento riguardante aree interessate da processi di trasformazione è prevista all'interno del Documento di Piano e in particolare nella normativa e nelle schede delle aree di trasformazione del Documento di Piano.
2. Le indicazioni del Documento di Piano non determinano effetti sul regime giuridico dei suoli.
3. Le aree interessate da processi di trasformazione di iniziativa pubblica per la realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse collettivo e generale esistenti e di progetto sono disciplinate dal Piano dei Servizi (B7 Norme di Attuazione).
4. Le previsioni del Piano dei Servizi determinano effetti sul regime giuridico dei suoli.

5. Fino all'adozione degli strumenti urbanistici attuativi degli ambiti di trasformazione urbanistica, gli edifici esistenti che vi ricadono all'interno potranno essere oggetto degli interventi previsti alle lettere a), b) dell'art. 27 della L.R. 12/05, compresa la sola demolizione.

#### **Art. 41. Strategie e incentivi per le aree di rigenerazione urbana**

1. Nel presente articolo sono riportati gli incentivi previsti dal PGT per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Tali incentivi non possono essere sommati tra loro.
2. Per tutti gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente Piano (esterni ai NAF e agli ambiti agricoli) sono previsti incentivi volumetrici, nella misura di SL aggiuntiva pari alla SL di un piano, in deroga al parametro edilizio dell'altezza massima dell'ambito di appartenenza dell'edificio limitatamente al massimo di un piano aggiuntivo, finalizzati alla realizzazione di interventi di riduzione delle emissioni e di efficientamento energetico. Sono interessati a questa misura di incentivazione gli edifici residenziali oggetto di interventi di ristrutturazioni importanti di primo livello (secondo la definizione e i parametri definiti dalla legislazione regionale in tema di efficientamento energetico).
3. Qualora l'edificio residenziale oggetto di intervento non abbia saturato tutta l'edificabilità ammessa dall'applicazione dell'indice fondiario proprio della zona di appartenenza, l'applicazione dell'incentivo di cui al comma precedente può avvenire anche in deroga al parametro edilizio del rapporto di copertura massimo ammesso.
4. Sono esclusi dalla misura di incentivazione di cui ai precedenti commi 3 e 4 gli edifici che abbiano già usufruito dell'applicazione della normativa regionale in materia di sottotetti.
5. Per interventi finalizzati al recupero dell'edificio esistente, che non prevedano demolizione e ricostruzione, è prevista una riduzione nel calcolo della SL pari al 20% della superficie degli spazi comuni previsti nel progetto, al fine di agevolare il recupero.

#### **Art. 42. Rete ecologica comunale in aree private**

1. Nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole – C7 e C8, sono individuati, con apposito segno grafico, gli ambiti di tutela dei corridoi ecologici che si sviluppano su aree di proprietà privata.

Tali aree sono da mantenere allo stato attuale evitando la riduzione delle aree a verde e delle piantumazioni esistenti. È vietato, fatto salvo quanto indicato al comma successivo, l'aumento della impermeabilizzazione dei suoli attraverso la realizzazione di pavimentazioni e strutture di qualsiasi tipo.

2. Qualora si dimostri che l'estensione dell'ambito di tutela impedisce in tutto o in parte l'intervento edilizio, è consentita una riduzione dell'ambito purché vengano individuati criteri idonei a mantenere comunque la funzionalità e continuità del corridoio stesso. A tale fine, in sede di predisposizione del progetto edilizio dovrà essere prevista la realizzazione di opere e/o articolazione degli spazi liberi che compensino la riduzione dell'ambito di tutela; tali interventi possono riguardare, a titolo esemplificativo, la realizzazione di un progetto del verde lungo il perimetro dell'area interessata, della profondità di almeno 2 metri, con alternanza di siepi e arbusti al fine di creare una quinta alberata; la realizzazione di tetti verdi o di pareti verdi verticali di superficie complessiva almeno pari alla riduzione planimetrica operata sul corridoio ecologico. Non concorrono alla riduzione dell'ambito di tutela del corridoio ecologico la

realizzazione dei passaggi pedonali, massimo 2 m e carrai massimo 6 m di larghezza, di accesso alle proprietà.

3. Le tavole di azionamento del Piano delle Regole sono quindi da interpretarsi in maniera indicativa applicando, in caso di modifiche dell'assetto planimetrico del lotto, quanto previsto al precedente comma 2.
4. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi edilizi (comunque denominati) che coinvolgono le aree esterne degli edifici (ovvero gli interventi riguardanti nuove costruzioni) devono evitare la realizzazione di nuove recinzioni impermeabili: secondo le indicazioni tecniche del Regolamento Edilizio, le recinzioni esistenti devono essere sostituite con recinzioni permeabili alla fauna (qualora quelle esistenti non lo siano); devono essere preferibilmente utilizzate specie arboree ed arbustive autoctone che incrementino la biodiversità locale; la progettazione di fasce verdi private deve essere, possibilmente, posta in continuità con quelle adiacenti (se esistenti).

## **TITOLO IV - Piano Paesaggistico Comunale**

### **Art. 43. Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi.**

1. L'intero territorio comunale è classificato nella Tavola C9 – sensibilità paesistica dal Documento di Piano in base della sensibilità paesistica dei luoghi.
- 2.
2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla DGR 8 novembre 2002 – n. 7/11045 e alla DGR 22 dicembre 2011 n° 9/2727 a partire dalla Carta condivisa del paesaggio del Documento di Piano.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale, di cui all'art. 38 delle norme del Piano Territoriale Regionale e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

### **Art. 44. Verifica dell'incidenza dei progetti**

1. La procedura ed i criteri di valutazione dell'incidenza, in aderenza alle disposizioni regionali in materia sono quelli contenuti nella DGR 8 novembre 2002 – n. 7/11045 e nella DGR 22 dicembre 2011 n° 9/2727.

### **Art. 45. Infrastrutture tecnologiche.**

1. Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti tecnologici e di telecomunicazione di qualsiasi tipo.
2. Gli interventi per l'installazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza di cui all'art.39 delle norme del Piano Territoriale Regionale.
3. La realizzazione delle infrastrutture tecnologiche e per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo.
4. Non sono ammesse nuove linee aeree ad alta tensione, ma esclusivamente linee interrato.

### **Art. 46. Norme per la tutela e la conservazione dei sentieri pedonali e ciclabili.**

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

**Art. 47. Disciplina dei caratteri geologici, idrogeologici e sismici.**

1. Parte integrante del Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi sono le prescrizioni contenute nello studio geologico, idrogeologico e sismico, che prevalgono e integrano la disciplina degli insediamenti del tessuto consolidato, degli ambiti di trasformazione e delle restanti porzioni di territorio.
2. La disciplina dei singoli caratteri e le relative prescrizioni sono contenute nello studio specialistico.

**Art. 48. Rinvio alla normativa sovracomunale**

1. Si rimanda alle leggi nazionali e regionali o di settore per tutto ciò che non è previsto nelle presenti norme in materia urbanistica, edilizia e igiene ambientale.



## **TITOLO V – Norme per il commercio**

### **Art. 49. Normativa specifica per il commercio ed attività equiparate**

1. Le norme del Titolo V hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area esistente a destinazione d'uso commerciale, costituiscono recepimento della normativa nazionale e regionale in materia di commercio e contengono le disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali e paracommerciali, nonché alla valutazione della compatibilità urbanistica ai fini commerciali.
2. Per tutto quanto non specificamente riportato nel presente titolo, le attività commerciali, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ed equiparate sono assoggettate alle norme generali del Titolo III.
3. In caso di contrasto, le norme di questo titolo, in quanto normativa speciale, saranno comunque prevalenti su quelle generali del Titolo III.

### **Art. 50. Destinazioni d'uso commerciali ed equiparate**

1. Nell'ambito della presente normativa si considerano destinazioni d'uso commerciali od equiparate, indipendentemente dal titolo giuridico dell'attività e dalla natura dell'operatore:
  - a) le attività relative alle vendite di merci suddivise in esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita;
  - b) le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
  - c) le attività paracommerciali;
  - d) le attività di commercio all'ingrosso;
  - e) le attività di produzione per la commercializzazione diretta sul posto negli stessi locali o in altri adiacenti.
2. Sono destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da persone fisiche o giuridiche, a condizione che gli spazi siano idonei a garantire costantemente:
  - la presenza del personale addetto alla vendita
  - il deposito e la conservazione delle merci poste in vendita nell'esercizio
  - l'accesso al pubblico.
3. Sono considerate come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e strutturalmente collegati all'area di vendita, salvo quanto previsto dall'art. 50 delle presenti norme.
4. Non sono da considerarsi come destinazioni commerciali i casi in cui l'attività si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta del pubblico. In tal caso, i locali adibiti a tale attività sono qualificati come uffici e ricadono nella destinazione direzionale.
5. Non si considerano a destinazione commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri, spazio per la vendita delle proprie pubblicazioni all'interno di cinema, teatri,

musei, uffici pubblici, ecc.). In tal caso la disciplina sarà quella della destinazione dell'attività principale.

6. Sono considerate destinazioni di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o aperti, per lo svolgimento di attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo sul posto che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica della normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi siano in grado di consentire costantemente:
  - la presenza del personale addetto alla somministrazione (salvo in caso di locali adibiti esclusivamente all'installazione di distributori automatici);
  - lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
  - l'accesso al pubblico (anche se limitato a particolari categorie di utenti).
7. Sono considerate come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, locali per il lavaggio delle stoviglie, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.
8. Non si considerano a destinazione di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande quei locali in cui l'attività ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altre attività (mensa all'interno di stabilimento, bar/ristoro all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, di cinema, teatri, musei, ecc.).
9. Sono considerate destinazioni equiparate al commercio, le attività paracommerciali di servizio e/o di produzione svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano per il consumo immediato, caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quella delle attività commerciali vere e proprie, che consentano la presenza del personale addetto e l'accesso diretto degli avventori (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale o religiosa). Rientrano in questa categoria a titolo indicativo, i laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto dal pubblico, centri di telefonia/internet, ecc. ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano, purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive. Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività di intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali locali notturni, sale da ballo, sale da gioco o biliardo, bingo, bowling, bocciodromi, cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi.
10. Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al comma 1, i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, punti SNAI, sala scommesse o simili) e le attività di noleggio di beni mobili registrati e no.

**Art. 51. Definizione della superficie di vendita e di forme aggregative commerciali**

1. In relazione alle destinazioni commerciali, per superficie deve intendersi esclusivamente la SL (Superficie lorda), come definita nel Titolo I, art. 4 delle presenti norme, salvo che non sia diversamente esplicitato.
2. Per Superficie di Vendita (SdV) di un esercizio commerciale, ai sensi del D.Lgs. n° 114/98, si intende la porzione di superficie relativa agli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni di vendita. In tali superfici è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purchè si tratti di locali a cui il pubblico abbia libero accesso.
3. Non sono comunque da considerarsi come superficie di vendita:
  - a. i servizi igienici, sia per il pubblico sia per il personale;
  - b. i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
  - c. i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari, non sia consentita la permanenza di persone;
  - d. l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino a fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra);
  - e. gli spazi antistanti i mobili cassa.
4. In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza del pubblico durante le operazioni di vendita.
5. La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che sia richiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli articoli 8 e 9 del D.Lgs. n° 114/98 per l'intera superficie di vendita.
6. Le definizioni ed i criteri contenuti nei precedenti comma si applicano anche alle attività di somministrazione e alle attività paracommerciali o ad esse equiparate.
7. Per **Centro Commerciale**: di cui all'art. 4, primo comma, lettera "g" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, si intende una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi di somministrazione, paracommerciali e/o di terziario/direzionale, siano inseriti in una struttura edilizia specifica ed usufruiscano di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, e comunque rispondente ai requisiti di cui alla disciplina regionale in materia commerciale.
8. La superficie di vendita del centro commerciale è data dalla somma delle superficie di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui all'art. 51 e conseguentemente ne determina l'ammissibilità o meno nelle varie zone.

9. Si applicano ai centri commerciali le norme regionali vigenti in materia, se non in contrasto con norme più restrittive previste nella presente normativa.
10. Per **Parco Commerciale** si intende un insieme di più esercizi al dettaglio, inseriti in uno o più edifici, fisicamente e funzionalmente integrati fra di loro, o che facciano parte di un unico piano attuativo, in cui la prevalente destinazione commerciale può anche essere integrata da servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di svago e intrattenimento. Il parco commerciale dovrà essere costituito, per la parte strettamente commerciale, prevalentemente da medie strutture di vendita, collegate alla rete viaria pubblica mediante un numero limitato di accessi su cui confluisce l'intero traffico generato da tutto il complesso.
11. Per gli esercizi commerciali ricadenti all'interno di un parco commerciale di cui al comma 10, le autorizzazioni commerciali potranno essere rilasciate separatamente, ma le aree da cedere per i servizi pubblici dovranno essere comunque richieste in funzione della dimensione complessiva.
12. Le tipologie di Centro Commerciale, di cui al comma 7, o di Parco Commerciale, di cui al comma 10, si ritengono generalmente ammissibili in tutti i casi in cui siano ammesse medie strutture di vendita della corrispondente fascia dimensionale e merceologica, salvo esclusioni espressamente indicate nelle norme di zona o di ambito.
13. Per **Sistema Commerciale**, di vario livello, si intende un insieme di agglomerati di attività commerciali, paracommerciali e terziarie, generalmente presenti su uno o tutti e due i fronti di una strada o di reticoli stradali urbani di diversa genesi, conformazione e articolazione.
14. Per **Distretto Urbano del Commercio**, secondo quanto previsto dall'art. 5 della L.R. n° 6/2010, si intende un'entità innovativa che definisce ambiti e iniziative nelle quali i cittadini, le imprese e le formazioni sociali liberamente aggregati sono in grado di fare del commercio il fattore di innovazione, integrazione e valorizzazione di tutte le risorse di cui dispone il territorio, per accrescere l'attrattività, rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle sue polarità commerciali.

## Art. 52. Categorie di destinazioni d'uso commerciali

1. Ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole zone urbanistiche, nonché degli standard e degli altri requisiti da rispettare, le destinazioni commerciali (dettaglio e ingrosso), di pubblico esercizio ed equiparate, si suddividono nelle seguenti categorie:
  - **esercizi di vicinato - EV**: di cui all'art. 4, primo comma, lettera "d" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita inferiore o uguale a 250 mq;
  - **media struttura di vendita di prossimità – MSV1**: di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita compresa tra 251 mq e 500 mq;
  - **media struttura di vendita di rilevanza locale – MSV2**: di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita compresa tra 501 mq e 1.000 mq;
  - **media struttura di vendita di interesse territoriale – MSV3**: di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita compresa tra 1.001 mq e 2.500 mq;

- **grande struttura di vendita - GS:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "f" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita superiore a 2.500 mq.
2. La specifica previsione commerciale, secondo le diverse tipologie distributive sopra indicate, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico-edilizi e commerciali. La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato come sopra definiti.
  3. Laddove sia consentito l'insediamento commerciale di una specifica tipologia di attività, di cui al precedente comma 1, sono sempre ammesse tipologie di attività aventi superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
  4. Le dotazioni di aree di interesse pubblico devono essere previsti nella misura definita all'art. 7 del Piano dei Servizi – B7 Norme di Attuazione.

### Art. 53. Addensamenti

1. Al fine di aumentare l'attrattività del sistema commerciale di Somma Lombardo e consolidare il sistema multipolare degli esercizi di vicinato nelle tavole di azionamento Piano delle Regole – C7 e C8 sono individuati gli addensamenti commerciali così denominati:
  - **Addensamenti commerciali dei centri cittadini**
  - **Addensamenti commerciali di livello locale**
  - **Addensamenti commerciali di livello sovracomunale**
2. Gli ambiti di cui al comma 1 riguardano zone lungo gli assi principali del sistema urbano dove sono concentrati gli esercizi commerciali, terziari e direzionali di Somma Lombardo e delle altre frazioni che il PGT intende rafforzare concentrando in esse le nuove strutture commerciali previste nel Piano nonché promuovendo la localizzazione delle attività direzionali.
3. Al fine di gestire le attività commerciali di parcheggio connesse all'aeroporto di Malpensa e al fine di coordinare la corretta distribuzione sul territorio comunale, nelle tavole di azionamento Piano delle Regole – C7 e C8 sono individuati gli ambiti in cui è possibile realizzare strutture a parcheggio per la sosta non rientranti tra le attrezzature a servizi (ancorché private), anche di natura temporanea. Tali ambiti sono identificati come **addensamenti delle aree per parcheggi commerciali**.
4. L'apertura, il subentro, cambio di gestione o il trasferimento di nuove attività destinate al parcheggio di veicoli, in qualsiasi articolazione prevista dal Piano e dalla disciplina vigente, può avvenire solamente all'interno degli addensamenti di cui al comma precedente. Sono fatte salve le attività già regolarmente autorizzate ed esistenti anche in altri ambiti del tessuto urbano consolidato

### Art. 54. Criteri per l'insediamento di medie superfici di vendita

1. Sul territorio comunale sono consentite, secondo le specifiche indicazioni del PGT, destinazioni commerciali per medie strutture, fino ad una dimensione massima di 2.500 mq di superficie di vendita.

2. L'apertura o il trasferimento di nuove medie strutture di vendita, in qualsiasi articolazione prevista dal Piano e dalla disciplina vigente, può avvenire solamente all'interno degli addensamenti commerciali di cui all'articolo precedente. Tali addensamenti possono accogliere l'apertura di nuove medie strutture di vendita secondo la seguente suddivisione:
  - **Addensamenti commerciali dei centri cittadini:** medie strutture di vendita di prossimità (MSV1), tra i 251 mq e i 500 mq di superficie di vendita;
  - **Addensamenti commerciali di livello locale:** medie strutture di vendita di rilevanza locale (MSV2), tra i 501 mq e i 1.000 mq di superficie di vendita;
  - **Addensamenti commerciali di livello sovracomunale:** medie strutture di vendita di interesse territoriale (MSV3), tra i 1.001 mq e i 2.500 mq di superficie di vendita.
3. Negli addensamenti commerciali di livello sovracomunale, considerato l'impatto e la complessità dell'intervento, l'apertura di una nuova media struttura di vendita nonché l'ampliamento, l'accorpamento, il trasferimento e il cambio di destinazione d'uso senza opere (qualora vi sia un aumento del fabbisogno di aree pubbliche) sono interventi subordinati alla approvazione di uno strumento attuativo.
4. Ogni proposta di nuovo insediamento di media struttura di vendita dovrà essere accompagnata da una adeguata relazione tecnica in ordine a:
  - verifica di accessibilità e contributo al miglioramento della qualità urbana;
  - valutazione di impatto sul sistema socio-economico;
  - illustrazione della qualità progettuale della struttura di vendita e della coerenza con il contesto urbano in cui si inserisce;
  - valutazione di coerenza dell'inserimento della struttura commerciale con i caratteri della rete distributiva tradizionale.
5. L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti, è sempre possibile, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:
  - non vengano interessate dall'ampliamento e/o accorpamento aree destinate a standard urbanistici;
  - non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;
  - la nuova dotazione di parcheggi pubblici derivante dall'ampliamento e/o accorpamento sia reperita in loco o in aree finitime nella misura minima del 50% di quella dovuta, con possibilità di monetizzazione della restante parte.
6. Il trasferimento di medie strutture di vendita già esistenti è possibile, a condizione che la nuova collocazione avvenga su un'area prevista dal PGT a specifica destinazione commerciale, compatibile con tale tipologia di esercizio e alle condizioni di cui all'articolo 52 e 53.

#### Art. 55. Grandi strutture di vendita

1. Il Piano di Governo del Territorio non individua nuove Grandi Strutture di Vendita. Tale scelta si pone in coerenza con gli indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale definiti da Regione Lombardia con DCR n° VIII/352 del 2007 e, in particolare, si evidenzia che le strategie, le scelte e le azioni del PGT, assumono i seguenti indirizzi generali:
  - congruenza delle previsioni con il livello di gerarchia urbana che contraddistingue Somma Lombardo;

- salvaguardia dell'equilibrio tra le diverse tipologie distributive;
- minimizzazione del consumo di suolo;
- compatibilità ambientale delle previsioni;
- adeguatezza del livello di accessibilità e di dotazione di servizi;
- conservazione degli esercizi e delle aree commerciali storiche.

2. La grande struttura di vendita già autorizzata, indicata nella cartografia di piano con la lettera D2\*, è caratterizzata dai seguenti elementi descrittivi:

Sup. complessiva del comparto:	mq 33.248
SLP complessiva:	mq 19.450
Denominazione dell'esercizio commerciale:	Il Gigante
Superficie di vendita:	totale mq 8.000
	alimentare mq 1.745
	non alimentare mq 6.250
Parcheggi d'uso pubblico:	mq 19.450
Posti auto:	778

#### Art. 56. Requisiti generali degli spazi commerciali

##### Requisiti strutturali ed organizzativi: aree di carico/scarico e servizi

1. Ogni spazio commerciale o assimilato dovrà disporre di una adeguata superficie da adibire al carico e scarico delle merci, a deposito delle stesse e ad altri servizi per il personale. Lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato al deposito delle stesse, in modo tale che la merce in attesa di stoccaggio non debba mai occupare spazi pubblici o condominiali.
2. I requisiti specifici di tale area verranno valutati in relazione ai tipi di generi trattati nel negozio. Per gli esercizi che necessitino di mezzi pesanti per il rifornimento, l'area dovrà comunque essere di dimensioni e caratteristiche idonee a consentire la manovra di tali mezzi all'interno dell'area stessa. Questo specifico spazio non può essere ricavato negli spazi di manovra di competenza delle zone dedicate a parcheggio.
3. L'obbligo dell'area di carico e scarico sussiste anche quando la superficie di 2.500 mq venga raggiunta complessivamente da un insieme coordinato di negozi, qualunque sia la tipologia. In questo caso potrà essere prevista un'unica area di carico e scarico, di adeguate dimensioni e collocazione, per l'intero gruppo di spazi commerciali.
4. L'area di carico e scarico distinta da quella di parcheggio non è richiesta per le attività paracommerciali.

##### Requisiti strutturali e organizzativi: spazi pedonali

5. Gli spazi commerciali devono disporre di un'area destinata a spazio pedonale, salvo che per le attività prevalentemente basate su superfici all'aperto e per le attività site all'interno di aree private o recintate o di spazi prevalentemente destinati ad altre attività. Tale spazio deve estendersi lungo tutto il fronte principale e lungo gli altri fronti su cui si aprono uscite di sicurezza, quanto meno dall'uscita di sicurezza fino alla pubblica via o ad altra area sicura.

6. Negli interventi attuati mediante piano urbanistico, i suddetti obblighi di dotazione di spazi pedonali possono essere assolti anche con disposizione planimetrica e forma diversa a condizione che:
  - l'accesso del pubblico avvenga comunque da uno spazio pedonale e non direttamente dalla strada o dal parcheggio;
  - la superficie dell'area pedonale non sia inferiore al 5% della SL.

#### Requisiti di parcheggio

7. La quota di parcheggi privati pertinenziali dovrà essere garantita nelle quantità stabilite dall'articolo 11 delle presenti norme.
8. Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali non è consentito l'utilizzo delle aree ricadenti all'interno delle distanze di rispetto stradale; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione urbana-paesaggistica delle aree ricadenti entro la distanza di rispetto stradale, sia all'interno che all'esterno del centro abitato.
9. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'alberatura con essenze locali o tradizionali nella misura minima di una pianta ogni 4 posti auto.

#### **Art. 57. Situazioni esistenti**

1. La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT vengono confermate nella loro effettiva consistenza. Sono comunque ammessi i subingressi, cessioni di rami d'azienda o altra situazione dalla quale risulti un diverso insediamento di altra attività.
2. E' ammesso il trasferimento di attività commerciali di medie dimensioni insediate ed attive alla data di adozione del PGT, all'interno del territorio comunale, in edifici aventi destinazione funzionale compatibile e nel rispetto dei requisiti e della dotazione di cui all'art. 7 del Piano dei Servizi – B.7 Norme di Attuazione.
4. L'ampliamento di attività esistenti è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita, per una sola volta, purché con tale ampliamento non si superi il limite dimensionale della tipologia di appartenenza, come definita all'articolo 50.
5. Per la quota di superfici aggiuntive, entro i limiti di cui al comma 4, è richiesta comunque la cessione delle aree per servizi pubblici previste per la tipologia di appartenenza.