

Comune di Motta Visconti
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

VARIANTE GENERALE
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
L.R. 12/2005

Responsabile
tecnico

Ing. Stefano Franco

PIANO DELLE REGOLE

Elaborato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PR1

Data: Luglio 2025

L'elaborato contiene le Norme Tecniche di Attuazione della variante al Piano di Governo del Territorio di Motta Visconti (MI)

I contenuti del testo, l'impostazione metodologica e grafica sono coperti dai diritti di proprietà intellettuale dell'autore a norma di legge.

Incarico tecnico conferito a:

Stefano Franco *Ingegnere* | *Albo Ingegneri Provincia di Varese n. 2783*
Responsabile di progetto

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sy' followed by a stylized 'D' and a horizontal line.

con

Silvia Ghiringhelli *Architetto*
Alessia Garbi *Dottore in Pianificazione Territoriale*

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	5
Articolo 1 Applicazione del Piano.....	5
Articolo 2 Elaborati grafici di Piano	6
Articolo 3 Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi	6
Articolo 4 Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade e dai confini di proprietà	6
Articolo 5 Categorie di destinazione d'uso	8
Articolo 6 Modalità di intervento sugli edifici esistenti	9
Articolo 7 Ampliamento degli edifici esistenti	10
Articolo 8 Costruzioni esistenti in contrasto con le presenti norme.....	10
Articolo 9 Efficacia del Piano e rapporti con gli altri Piani	10
TITOLO II. ZONE A VINCOLO SPECIALE	12
Articolo 10 Rispetto stradale.....	12
Articolo 11 Rispetto corsi d'acqua	12
Articolo 12 Rispetto pozzi e sorgenti	13
Articolo 13 Rispetto impianti tecnologici e trattamento delle acque	13
Articolo 14 Rispetto cimiteriale.....	13
Articolo 15 Siti Radio Base	14
Articolo 16 Rispetto agli elettrodotti	14
TITOLO III. DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	15
Articolo 17 Identificazione ambiti e modalità di intervento	15
Articolo 18 Recinzioni.....	15
Articolo 19 Interventi minori.....	16
Articolo 20 Opere di urbanizzazione	16
Articolo 20bis Parcheggi.....	17
Articolo 21 Piani attuativi e Programmi Integrati d'intervento all'interno del tessuto urbano consolidato	18
Articolo 22 Piani attuativi e Programmi Integrati d'intervento in vigore.....	18
DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	19
Articolo 23 Applicabilità delle presenti norme	19
Articolo 24 Modalità di attuazione degli interventi	19
Articolo 25 Unità minime di intervento	19
Articolo 26 Disciplina delle destinazioni d'uso.....	20
Articolo 27 Modalità d'intervento sulle aree scoperte di pregio	20
Articolo 28 Indicazioni progettuali per gli interventi edilizi	21
Articolo 29 Norme edilizie particolari	21
Articolo 30 Piani attuativi e Programmi integrati d'intervento all'interno del nucleo di antica formazione.....	24

TITOLO IV - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE	26
Articolo 31 Aree agricole.....	26
Articolo 32 Edifici esistenti in ambito agricolo non connessi all'attività agricola	28
Articolo 33 Aree boscate.....	28
TITOLO V - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICO	29
Articolo 34 Parco Lombardo della Valle del Ticino.....	29
TITOLO VI – DISCIPLINA COMMERCIALE PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	29
Articolo 35 Oggetto e definizioni generali	29
Articolo 36 Settori merceologici.....	29
Articolo 37 Definizione di media struttura di vendita.....	29
Articolo 38 Attività soggette ad autorizzazione – Attività soggette a comunicazione –Attività soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).....	30
Articolo 39 Conformità urbanistica	31
Articolo 40 Insediamento delle medie strutture di vendita.....	31
Articolo 41 Domande di autorizzazione per medie strutture di vendita	31
Articolo 42 Adempimenti del Comune relativamente alle domande per media struttura di vendita...	32
Articolo 43 Documentazione da allegare alla domanda di autorizzazione per media struttura di vendita.....	33
Articolo 44 Accesso alla documentazione.....	34
Articolo 45 Inizio attività	34
TITOLO VII - NORME PARTICOLARI E FINALI.....	35
Articolo 46 Volumi tecnici ed impianti tecnologici	35
Articolo 47 Norme per l'esercizio degli impianti stradali per la distribuzione dei carburanti e a servizio della viabilità stradale.....	35
Articolo 48 Fabbricati oggetto di condono edilizio	37
Articolo 49 Recupero di sottotetti ai fini abitativi.....	37
Articolo 50 Interventi di tutela e sviluppo del verde urbano	37
Articolo 51 Norme transitorie di raccordo con il precedente PGT.....	38
Articolo 52 Modalità di entrata in vigore delle presenti norme	38
TABELLE E SCHEDE.....	39
TABELLA A - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	39
TABELLA B - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO	44
SCHEDA D'AMBITO N.1 AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	45
SCHEDA D'AMBITO N.2 VERDE PRIVATO PERTINENZIALE.....	46
SCHEDA D'AMBITO N.3 AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO ARTIGIANALE	47
SCHEDA D'AMBITO N.4 AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE	49
SCHEDA D'AMBITO N.5 BENI STORICO-ARTISTICI MONUMENTALI	50

SCHEDA – PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII)	51
SCHEDA PII 1	51
SCHEDA PII 2	51
SCHEDA PII 3	52
SCHEDA PII 4	52
SCHEDA PII 5	53
SCHEDA – PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI (PCC)	54
SCHEDA PCC 1	54
SCHEDA PCC2	54
SCHEDA PCC3	55
SCHEDA PCC4	55
ALLEGATO COMMERCIALE - NORME E PARAMETRI URBANISTICI	56

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 Applicazione del Piano

1. Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) definisce, a norma dell'art. 7 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni (tale legge è di seguito indicata con L.R. 12/05), l'assetto dell'intero territorio comunale.
2. Il Piano delle Regole è un atto del P.G.T. e deve fornire le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione in grado di garantire sia le forme di tutela dei centri storici, sia l'omogeneità del tessuto consolidato, sia la qualità della città futura indirizzando i connotati funzionali, morfologici e tipologici dei progetti.
3. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Eventuali deroghe alle presenti Norme di Piano sono ammissibili soltanto nei casi e con le procedure di cui all'art. 40 della L.R. 12/05.
4. Nel caso si rilevi contrasto tra i vari atti e documenti che formano il P.G.T. prevalgono le indicazioni della tavola in scala di maggior dettaglio e nel caso di divergenza tra tavola grafica e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
5. Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme di Piano (in seguito chiamate N.d.P.), alle disposizioni dei Regolamenti Comunali.
6. Gli interventi edilizi (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica e nuova costruzione) sono definiti e disciplinati, per quanto di competenza, dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
7. Gli strumenti di attuazione delle previsioni del PIANO DELLE REGOLE sono quelli previsti dalla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale. Essi sono:
 - 7.1. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO | (titoli abilitativi previsti dalla legge comunque denominati);
 - 7.2. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA | (Piani Attuativi Comunali, Programmi integrati d'intervento, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale); altri strumenti di programmazione convenzionata previsti dalla legislazione nazionale e regionale.
8. Possono essere assoggettate ad intervento di pianificazione attuativa anche quelle porzioni di territorio in cui il PIANO DELLE REGOLE non preveda tale procedura, qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuova l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di un più congruo disegno urbano ed edilizio, per un più agevole reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo comunale competente per legge a deliberare.
9. Nelle aree del territorio comunale interne al Perimetro del Parco Lombardo della Valle del Ticino, così come individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento, si osservano le disposizioni contenute nella D.G.R. n. 7/5983 del 2 agosto 2001 i cui contenuti risultano prevalenti sullo strumento urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 18 comma 4 della L.R. 86/83.
10. Le modalità di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici, le limitazioni, le distanze, le destinazioni non ammissibili, le eventuali norme particolari per i vari ambiti o edifici sono individuate nella presente normativa e nelle schede d'ambito allegata e sono parte integrante delle stesse.

Articolo 2 Elaborati grafici di Piano

1. Le tavole individuano i vincoli noti, le particolari limitazioni o quelle limitazioni che occorre tenere presenti nella progettazione degli interventi consentiti dalle tavole prescrittive, assumendo vincoli e limitazioni al ruolo di sistemi condizionanti i progetti.
2. Qualora i fattori esterni alla progettazione urbanistica assunti come dati di fatto e la cui presenza determina particolari vincoli (localizzazione pozzi, elettrodotti, metanodotti, arterie stradali, etc.) dovessero essere rimossi o eliminati, i particolari vincoli ad essi collegati perdono di efficacia.
3. Ai fini della corretta applicazione delle previsioni di PGT., tra gli atti e gli elaborati che costituiscono l'insieme dello strumento urbanistico, sono considerati prescrittivi, oltre le presenti norme, fatte salve le esplicite deroghe in esse previste, i seguenti atti ed elaborati approvati secondo i modi e le forme di legge:

A. DOCUMENTO DI PIANO

- DP 1 Quadro ricognitivo e conoscitivo
- DP 2 Quadro strategico
- DP 3 Carta delle previsioni di Piano

B. PIANO DEI SERVIZI

- PS 1 Relazione del Piano dei Servizi
- PS 2 Sistema dei servizi esistenti ed in progetto
- Rete ecologica comunale

C. PIANO DELLE REGOLE

- PR 1 Norme tecniche di attuazione
- PR 2 Relazione sul consumo di suolo e Bilancio Ecologico del Suolo
- PR 3 Disciplina del territorio
- PR 4 Carta del consumo di suolo al 2014
- PR 5 Carta del consumo di suolo della Variante PGT e Bilancio Ecologico del Suolo
- PR 6 Carta dei vincoli
- PR 7 Modalità di intervento all'interno del NAF

Articolo 3 Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi

1. Per tutti gli aspetti riguardanti i parametri urbanistici ed edilizi e per le definizioni ad essi legate si rimanda al Regolamento edilizio Comunale redatto secondo lo schema adottato dalla Regione Lombardia con D.G.R. n. XI/69524 ottobre 2018.
2. Ai fini esemplificativi viene riportata in allegato alle seguenti Norme, la Tabella A contenente le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi.

Articolo 4 Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade e dai confini di proprietà

1. La distanza (D) tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà sono disciplinate come segue, fatto salvo quanto previsto dall'art. 873 e segg. c.c. e dall'art. 9, comma 1, n. 2 D.M. 1444/1968:

Distanze minime tra fabbricati - (Df)

- In tutte le zone è prescritto che la distanza minima tra le pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) sia pari alla semisomma delle altezze delle fronti prospicienti, con un minimo di metri 10,00. Una parete è considerata finestrata quando in essa sono praticate aperture atte a garantire il rapporto aeroilluminante prescritto dalla regolamentazione edilizia per i locali dell'edificio.

- Tale parametro si applica anche nel caso in cui una sola parete sia finestrata. Non si applica nel caso di pareti prospicienti entrambe non finestate purché la distanza tra esse non sia inferiore a metri 6,00; in questo caso la distanza minima da rispettare è pari a metri 6,00. La presente disposizione non si applica nel caso di scaffali di uno stesso edificio (nicchie, verande, logge).
- Nel nucleo di antica formazione, in caso di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i fabbricati preesistenti, (solo nel caso in cui non siano previsti sopralzi e/o maggiori altezze rispetto alla situazione esistente), considerati senza tenere conto delle parti aggiuntive e incongrue prive di qualsiasi valore storico, artistico o ambientale e comunque non superiori a ml. 1,50 di oggetto.

Distanze minime dalle strade - (Ds)

- Distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie di ingombro del lotto edificabile dal ciglio stradale delimitante la zona destinata alla viabilità, costituita dagli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendenti dunque, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fossi (anche intubati da privati) e scarpate, spazi di parcheggio, ecc.
- Sono computabili al fine del raggiungimento dell'arretramento richiesto dal Piano, gli spazi pedonali o di parcheggio di proprietà privata e di uso pubblico.
- Le distanze previste non si applicano nel caso di piano attuativo e nel caso in cui particolari condizioni di allineamento giustificano una deroga ai valori previsti. La distanza minima tra fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici e insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte nella presente normativa, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di 5,00 ml per lato per strade di larghezza inferiore ai 7,00 ml, di 7,50 ml per lato per strade di grandezza compresa tra i 7 e i 15 ml.
- Per gli impianti tecnologici ed in particolare le cabine di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas, del telefono, è ammessa deroga dal rispetto delle distanze dalle strade.

Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà - (Dc)

- La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza delle fronti dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo assoluto di metri 5,00, ad eccezione delle fasce di rispetto dove è ammessa l'edificazione al limite del confine di zona.
- Tale distanza può essere annullata a metri 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato, o se preesiste edificio con pareti in confine. In questo caso si applicano gli artt. 858 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni.
- Qualora esistano edifici la cui distanza dai confini sia inferiore a quanto previsto sopra, le nuove costruzioni su lotti di completamento limitrofi possono essere realizzate ad una distanza dai confini pari alla metà della propria altezza, con un minimo assoluto di metri 5,00, e ad una distanza minima di metri 6,00 dai fabbricati medesimi. Edifici accessori esistenti in confine, la cui fronte non ecceda i metri 2,80 di altezza (misurata all'estradosso del colmo più alto), non sono considerati agli effetti della determinazione della distanza per i nuovi edifici da edificare sui lotti limitrofi.
- Le distanze dei fabbricati dai confini e da altri fabbricati si misurano ortogonalmente a questi dalle parti di facciata più sporgenti o dai suoi componenti quali balconi, scale esterne, pensiline e gronde; questi, quando abbiano aggetti inferiori a metri 1,50 non si considerano.
- È consentita l'edificazione in fregio al confine con spazi privati di autorimesse private e di spazi accessori nelle zone residenziali consolidate, di cui al successivo art. 20, aventi altezza massima di 2,80 ml (misurata all'estradosso del colmo più alto; tale edificazione dovrà avere un'estensione

non superiore ad 1/3 della lunghezza complessiva del confine di proprietà con spazi privati di terzi.

- Qualora tali opere ricadano nel Nucleo di antica formazione anche in regime di subdelega, sarà possibile la costruzione con copertura a due o più falde. Nei casi in cui tali costruzioni fronteggino anche solo in parte pareti finestrate di altri edifici, dovrà essere rispettata una distanza minima di metri 5,00.
- Per gli impianti tecnologici ed in particolare le cabine di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas e del telefono, è ammessa deroga dal rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

Articolo 5 Categorie di destinazione d'uso

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla concessione edilizia, ovvero dall'autorizzazione, ovvero dal permesso di costruire rilasciata ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento (o accatastamento comunque precedente l'entrata in vigore della L. 6 agosto 1967 n° 765); solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.
2. Le categorie di destinazione aventi rilevanza urbanistica vengono elencate nella allegata Tabella. B (parte integrante delle presenti norme). Tale elenco è da intendersi di massima e non esaustivo. Nel caso in cui si presenti la necessità di costruire edifici o organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti nella Tabella B, si procede per analogia, assimilando i nuovi usi a quelli previsti nel presente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi pubblici e privati. La determinazione degli usi assimilabili spetta al Settore Gestione del Territorio.
3. Si definisce destinazione del fabbricato quella prevalente in termini di SL ad essa dedicata.
4. Le schede d'ambito, che costituiscono parte integrante delle presenti norme, indicano le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali dei singoli ambiti o di immobili; in tutti gli altri casi ogni destinazione d'uso o mutamento di essa, è ammessa (come evidenziato nella Tabella B).
5. In ogni caso, oltre alle destinazioni conformi con il carattere dell'ambito, sono consentite destinazioni accessorie e/o complementari utili o necessarie per il miglior funzionamento dell'insediamento, con i limiti eventualmente indicati nelle schede d'ambito allegate che formano parte integrante delle presenti norme.
6. Per le destinazioni d'uso ammesse nelle aree ricadenti nel Parco Lombardo della Valle del Ticino si rimanda a quanto disciplinato dall'art.1 comma 9 delle presenti Norme.
7. Non sono ammesse sul territorio attività di logistica.

Articolo 6 Modalità di intervento sugli edifici esistenti

1. Al fine di promuovere lo svolgimento delle varie attività urbane della comunità, il P.G.T. agevola il riuso e il mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente per un'equilibrata organizzazione plurifunzionale del territorio. Per contrastare il degrado, indotto dal sottoutilizzo e prodotto dalla dismissione, il piano facilita il cambio di destinazione d'uso connesso alla riqualificazione edilizia dei tessuti urbanistici caratterizzati da una resistente rigidità funzionale.
2. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, attuato con o senza opere, deve sempre avvenire nel rispetto delle limitazioni eventualmente previste per i vari ambiti e soprattutto dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza necessari e previsti per la nuova funzione. Al cambiamento d'uso deve conseguire il necessario aggiornamento catastale della/e unità immobiliare disposto dalla vigente legislazione.
3. Ai sensi del comma 2 dell'art. 51 della L.R. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, il mutamento di destinazione d'uso attuato con opere edilizie da qualsiasi a commerciale (salvo trattarsi di esercizi di vicinato ex art. 4 D.Lgs. 114/98) comporta un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.
4. È altresì previsto dall'art 51 bis della medesima legge, richiamata al comma precedente, l'utilizzo temporaneo di aree ed edifici dismessi o inutilizzati, previa stipula di una convenzione, allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione. Tale uso temporaneo, non comporta il mutamento di destinazione d'uso e non è soggetto alle disposizioni previste dall'art.51 della L.R. n.12 /2005.
5. Negli edifici esistenti, ricadenti all'interno del Parco Lombardo della Valle del Ticino, si applicano i contenuti del P.T.C. del Parco Lombardo della Valle del Ticino, così come indicato al Titolo IV delle presenti Norme.
6. Negli edifici esistenti, fermi restando i vincoli a tutela dei beni storici e artistici e il precedente comma 6, sono ammissibili tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nel rispetto delle norme specifiche d'ambito.
Sono ammessi altresì gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, secondo quanto disciplinato dall' art.38 delle presenti Norme al quale si rimanda.
7. È sempre ammesso il recupero a fini residenziali o a servizio alla residenza (punto 1 della Tabella B allegata) dei volumi di tipo rurale, attualmente non utilizzati, rispettando però le grandezze e quantità urbanistiche ed edilizie (non aumento dell'altezza esistente, non aumento della Sc e del Rc, mantenimento distanze esistenti). Tale recupero configura aumento di SL ma non è soggetto al rispetto dell'indice fondiario dell'ambito di appartenenza. Tale recupero, che si configura quale intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dell'art. 27, L.R. 12/05, non può comportare la demolizione e ricostruzione totale o parziale senza il rispetto della sagoma dell'edificio originario e della volumetria preesistente.
8. Sugli immobili compresi in aree soggette a piani attuativi, fino all'approvazione dei relativi piani, e nel rispetto dei vincoli storici e artistici, sono comunque sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.
9. Gli interventi di variante di destinazione urbanistica possono essere intrapresi anche mediante Programma Integrato di Intervento (PII), nel rispetto della legislazione vigente.
10. Nel Tessuto residenziale consolidato di cui al successivo Titolo III, il mutamento della destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche è sempre consentito, purché gli stessi usi siano previsti dalla normativa specifica di zona, e solo tramite provvedimento abilitativo ai sensi della normativa vigente. Il mutamento di destinazione all'interno del Nucleo di antica formazione è disciplinato dall'articolo 26 delle presenti norme.

Articolo 7 Ampliamento degli edifici esistenti

1. L'indice di edificabilità fondiaria (IF), può essere superato, nel caso di interventi di solo ampliamento di edifici residenziali e servizi alla residenza (punto 1 Tab. B), di edifici per la residenza dell'imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell'Allegato A della L.R. n. 31/08, di edifici legati alle attività agricole definite dal punto 2 dell'Allegato A della L.R. n. 31/08 e di edifici dei dipendenti dell'azienda agricola, costituiti da un massimo di 3 unità abitative, esistenti alla data di approvazione delle presenti norme (ove tale indice di edificabilità (IF) risulti saturato) entro il limite di 30,00 mq di superficie lorda (SL) per unità immobiliare. Tale ampliamento è consentito "una tantum" e non è consentita la cessione dell'utilizzo di tale ampliamento ad altre unità immobiliari.
2. La facoltà di ampliamento prevista dal precedente comma può essere esercitata una sola volta, ancorché l'ampliamento realizzato sia più contenuto di quello ivi consentito, non può dar luogo ad un edificio comunque separato da quello oggetto di ampliamento e non può dar luogo alla costituzione, anche successivamente, di una nuova unità immobiliare.
3. Tale facoltà rappresenta intervento edilizio di cui al comma 1, lettere e) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. Nella realizzazione degli ampliamenti previsti dal presente articolo devono comunque essere rispettate le norme di cui al precedente art. 4.
4. La facoltà di ampliamento prevista dai precedenti commi non riguarda gli edifici che ricadono nel Nucleo di Antica Formazione, nelle fasce di rispetto e i beni culturali vincolati.
5. Per gli edifici ricadenti all'interno del Parco Lombardo della Valle del Ticino sono sempre fatte salve le possibilità di ampliamento previste dalle norme del Piano Territoriale di Coordinamento, in particolare l'art. 7 del D.G.R. n. 7/5983.

Articolo 8 Costruzioni esistenti in contrasto con le presenti norme

1. Le costruzioni esistenti, in contrasto con le destinazioni definite dal PGT, ove non sia previsto l'intervento mediante piano attuativo o la destinazione di PGT non preveda l'esproprio, possono subire interventi per adeguarsi alle norme e alle destinazioni delle rispettive zone. Salvo quanto disposto dal successivo comma, sono altresì consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento della Superficie lorda ed il mantenimento della destinazione d'uso.
2. Per gli edifici destinati ad attività insalubri di prima classe, ai sensi della vigente normativa, e ad attività che per emissione di gas o di altre esalazioni, vapori, fumi, scoli di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumore, possono essere cagione di molestia alle persone, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e sono anche ammessi interventi di manutenzione straordinaria purché finalizzati alla eliminazione dei motivi di insalubrità, molestia e nocività.
3. Per gli edifici situati nelle zone di rispetto delle sedi stradali esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza mutamento della destinazione d'uso.
4. Le costruzioni esistenti in contrasto con le presenti norme possono essere oggetto, oltre a quanto previsto dal precedente comma 1, di interventi volti all'adeguamento rispetto alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche o a qualsiasi norma relativa all'impiantistica ed alla sicurezza.

Articolo 9 Efficacia del Piano e rapporti con gli altri Piani

1. Il Piano delle Regole, in relazione alle strategie fondamentali assunte per la gestione dei soprassuoli fa riferimento generale ai seguenti piani, progetti e studi di settore che saranno avviati, e progressivamente sviluppati dalla Città Metropolitana di Milano e degli altri enti territoriali interessati:
 - a. Studi di approfondimento in materia di assetto idrogeologico e difesa del suolo relativi alle fasce fluviali, all'analisi e valutazione di pericolosità, alla definizione degli aspetti normativi;

- b. Componente agricola del PTM finalizzato alla individuazione delle politiche e delle risorse per la tutela ed il miglioramento dell'attività agricola e dell'allevamento;
- c. Componente delle infrastrutture di mobilità del PTM;
- d. Componente del rischio industriale rilevante (RIR);
- e. Piano Cave Provinciale;
- f. Piano di indirizzo forestale (PIF) di Città Metropolitana

TITOLO II. ZONE A VINCOLO SPECIALE

Articolo 10 Rispetto stradale

1. Le fasce di rispetto stradale sono individuate graficamente negli elaborati di P.G.T., come definite dagli artt. 16, 17 e 18 del D.Lgs. 285/92 e dagli artt. 26, 27 e 28 del D.P.R. 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di strade esistenti, alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, alla sistemazione a verde, alla rimodellazione del suolo a fini paesaggistici e ambientali e alla realizzazione di barriere antirumore.
3. Ove il piano preveda la sovrapposizione delle zone destinate a fasce di rispetto stradale con altra zona di piano, quest'ultima è per intero computabile ai fini edificatori. In tali fasce è consentita l'edificazione di recinzioni, parcheggi o impianti per la distribuzione di carburante con i relativi accessori, previa stipula di una apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.
4. In tali fasce di rispetto si applicano – anche per l'ampiezza - in ogni caso le disposizioni, le classificazioni e le norme vigenti.

Articolo 11 Rispetto corsi d'acqua

1. Si tratta degli ambiti:
 - a. vincolati ai sensi della legislazione paesistico - ambientale vigente, individuati nelle tavole di P.G.T.;
 - b. dispositivo del reticolo idrico minore.
2. Gli ambiti di cui al comma 1.a sono soggetti alle procedure autorizzative ed ai pareri definiti dalla vigente legislazione nazionale e regionale.
3. Gli ambiti di cui al comma 1b ricadono nell'esercizio di polizia idraulica comunale e assoggettati a regolamentazione dedicata.
4. In generale – sempre nel rispetto della presente normativa - vanno rispettate le seguenti indicazioni:
 - entro la fascia di 10 mt dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:
 - la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna;
 - gli scavi;
 - entro la fascia di 4 mt dai limiti come sopra definiti:
 - le piantagioni;
 - i movimenti di terreno.
 - Sono ammesse, a distanza di 4 mt dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formati da pali di legno.
5. Nelle zone di pertinenza dei corsi d'acqua come sopra definite sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.
6. Sono altresì ammesse, previa autorizzazione, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato R.D. 523/1904.
7. Inoltre, in tutto il territorio comunale dovrà essere effettuata una regolare manutenzione e pulizia della rete idrologica e viene vietato qualunque intervento di deviazione, copertura e restringimento delle sezioni idrauliche libere senza preventiva autorizzazione.

Articolo 12 Rispetto pozzi e sorgenti

1. Le zone di rispetto per approvvigionamento idrico sono individuate nelle tavole prescrittive del piano, nonché nella specifica analisi geologica specialistica, alla quale si rimanda per le prescrizioni di dettaglio.
2. Tali zone hanno lo scopo di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare a consumo umano. In dette zone si applica quanto previsto dagli artt. 5 e 6 del D.P.R. n.236/1988, che impongono divieti per attività e destinazioni d'uso dei suoli in esse compresi.
3. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del citato decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognatura, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5, comma 6, del D.L. 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n.6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.
4. In relazione ai pozzi di emungimento acqua potabile, nelle cui fasce di rispetto vigono i vincoli previsti dal D.Lgs 152/06 (per quanto concerne la disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano), nonché di quanto previsto dalla D.G.R. 7/12693 del 10/04/2003, che all'Allegato 1 riporta le "Direttive per l'attività all'interno delle fasce di rispetto", deve essere prevista la verifica delle condizioni relative alla realizzazione delle fognature, opere di edilizia, delle opere viarie, e di infrastrutture di servizio e dell'attuazione delle pratiche agronomiche.

Articolo 13 Rispetto impianti tecnologici e trattamento delle acque

1. Le fasce di rispetto per il trattamento delle acque sono individuate nelle tavole prescrittive del piano, nonché nella specifica analisi geologica specialistica, alla quale si rimanda per le prescrizioni di dettaglio. Queste zone sono vincolate ai sensi della vigente normativa e permane vincolo di inedificabilità.
2. Per gli impianti tecnologici viene prescritta una fascia di rispetto di 10 metri di inedificabilità assoluta.
3. Per quanto concerne l'impianto di depurazione comunale, vige il vincolo di inedificabilità assoluta nella fascia di 100 metri, calcolata dalla recinzione del suddetto impianto, previsto al punto 1.2 dell'allegato 5 alla Delibera Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento del 04/02/1977.

Articolo 14 Rispetto cimiteriale

1. Si tratta delle fasce di rispetto dei cimiteri, delimitate da specifici provvedimenti di approvazione, all'interno delle quali non sono consentite nuove costruzioni se non quelle a destinazione cimiteriale. Le fasce di rispetto cimiteriale sono destinate esclusivamente a cimiteri e relative aree di rispetto, vigendo le limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U della Legge Sanitaria 27/07/1934 n. 1265 e successive integrazioni.
2. Per gli eventuali edifici compresi all'interno di tali fasce sono consentite le manutenzioni ordinarie e straordinarie. Se all'interno delle fasce ricadono zone edificabili previste dal Piano, l'edificabilità consentita in tali zone (secondo i parametri previsti specificatamente dalle norme di zona) potrà essere trasferita all'esterno della fascia di rispetto.
3. Nelle fasce di rispetto cimiteriali potrà essere costruita, previo il parere positivo degli enti competenti, la realizzazione di servizi di interesse generale (parcheggi e verde pubblico) o di uso pubblico a servizio del cimitero (chioschi, edicole, fioristi, ecc.)

Articolo 15 Siti Radio Base

1. Si tratta delle localizzazioni comunali dei siti radio base a supporto della telecomunicazione. Le fasce di rispetto generate hanno un raggio di 150 metri. Questi impianti sono assoggettati alle normative vigenti ed a un regolamento locale.

Articolo 16 Rispetto agli elettrodotti

1. Si tratta dei volumi di rispetto generati dagli elettrodotti. La loro dimensione, ai sensi della legge vigente, è proporzionale alla potenza dell'infrastruttura.

TITOLO III. DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Articolo 17 Identificazione ambiti e modalità di intervento

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme gli ambiti ricadenti all'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato:
 - a. Il Nucleo di Antica Formazione (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 23 al 30)
 - b. Gli ambiti a carattere prevalentemente residenziale (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 18 al 22 e la scheda d'ambito n.1)
 - c. Il Verde privato pertinenziale (vedi la scheda d'ambito n.2)
 - d. Gli ambiti a carattere prevalentemente produttivo artigianale (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 18 al 22 e la scheda d'ambito n.3)
 - e. Gli ambiti a carattere prevalentemente commerciale (vedi la scheda d'ambito n.4)
 - f. I beni storico-artistici monumentali (vedi schede d'ambito n.5)
 - g. Le attrezzature pubbliche e di uso pubblico (vedi Piano dei Servizi)
 - h. Gli impianti per la distribuzione di carburante (vedi articolo 37)
 - i. I Piani attuativi e Programmi Integrati d'intervento in vigore (vedi articolo 21)
 - j. Gli Ambiti da attuare attraverso permesso di costruire convenzionato
2. Le modalità di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici, le limitazioni, le distanze, le destinazioni non ammissibili, le eventuali norme particolari per i vari ambiti o edifici sono individuate negli articoli del TITOLO II e nelle schede d'ambito allegate alle presenti norme, che sono parte integrante delle stesse.
 - SCHEDA D'AMBITO n.1 | AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
 - SCHEDA D'AMBITO n.2 | VERDE PRIVATO PERTINENZIALE
 - SCHEDA D'AMBITO n.3 | AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO ARTIGIANALE
 - SCHEDA D'AMBITO n.4 | AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE
 - SCHEDA D'AMBITO n.5 | BENI STORICO-ARTISTICI MONUMENTALI

Articolo 18 Recinzioni

1. Nelle zone soggette a Piani Attuativi, le recinzioni, se previste, verranno prescritte dagli strumenti attuativi medesimi.
2. In tutte le altre zone del Tessuto Urbano Consolidato, le recinzioni devono avere un'altezza non superiore a 2,80 m, costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima di 0,70 m, misurata dalla quota naturale del terreno sui confini verso la proprietà privata e dalla quota di marciapiede adiacente (esistente o da realizzarsi) verso le proprietà pubbliche.
3. Le recinzioni tra la proprietà privata ed aree pubbliche:
 - devono avere un aspetto decoroso;
 - devono essere contenute completamente all'interno della proprietà privata;
 - non possono avere elementi che pregiudichino la visibilità, turbino l'estetica e creino pericolo (filo spinato, cocci di vetro, ecc.).
4. Le recinzioni tra proprietà private:
 - sono consentite limitatamente alle aree di pertinenza degli edifici
 - devono essere realizzate con materiali tali da non creare contrasto con i caratteri del contesto e in modo da non compromettere il paesaggio urbano.
 - le siepi adiacenti alle recinzioni non possono in alcun modo superare l'altezza stabilita e devono essere mantenute in modo che non invadano gli spazi pubblici o proprietà altrui;
 - è ammesso che sui lati comuni tra privati siano realizzati manufatti ciechi di altezza massima 2,20 m; è comunque fatto divieto d'uso di materiali deperibili o di recupero.

5. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.
6. In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque rispettare un minimo di smusso di 3,00 ml su ogni lato, opportunamente maggiorato nel caso che i due lati formano un angolo diverso da quello retto, salvo diverse prescrizioni che si rendessero utili per esigenze viabilistiche.

Articolo 19 Interventi minori

1. Sono considerati minori i seguenti interventi:
 - a) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - b) coperture stagionali destinate a proteggere le colture, i piccoli animali allevati all'aria aperta nelle aree destinate all'agricoltura e gli allevamenti equini connessi alle attività agricole definite dal punto 2 dell'Allegato A della L.R. n. 31/08;
 - c) strutture temporanee di cantiere.
2. Tali interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo purché nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D.lgs. 42/2004.

Articolo 20 Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.
2. Si definiscono opere di urbanizzazione primaria:
 - Strade residenziali; le strade, che devono essere idonee al transito veicolare, al servizio, interno e per l'allacciamento alla viabilità principale, dei lotti edificabili.
 - Spazi per la sosta; spazi pubblici necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, al servizio e in rapporto alle caratteristiche dei singoli insediamenti.
 - Parcheggio; aree pubbliche o ad uso pubblico e private, al di fuori delle piazze e delle sedi stradali, adeguatamente attrezzate per accogliere la sosta degli autoveicoli. Possono essere realizzati a livello stradale, in elevazione o nel sottosuolo. In queste aree è vietata qualsiasi forma di edificazione permanente.
 - Autorimesse; costruzioni accessorie coperte, di uso esclusivo, localizzate all'interno di pertinenze residenziali, la cui altezza interna non superi i 2.40 m e la cui superficie coperta complessiva non ecceda i 50 mq.
 - Rete della fognatura; rete costituita da tutti i manufatti adibiti alla raccolta e allo scorrimento delle acque nere e meteoriche fino all'allacciamento dei singoli insediamenti alla rete principale urbana nonché dagli impianti di depurazione o di primo trattamento relativi.
 - Rete dell'acquedotto; rete costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, di allacciamento dei singoli insediamenti alla rete principale urbana, nonché da una quota di competenza per gli impianti di captazione, sollevamento e opere accessorie.
 - Rete dell'energia elettrica e del gas; rete costituita dagli impianti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi produttivi e domestici e del gas combustibile per uso domestico, di allacciamento dei singoli insediamenti alla rete principale urbana.
 - Cavedi multiservizi e cavidotti – in generale - per il passaggio di reti.

- Pubblica illuminazione; rete costituita dagli impianti per una illuminazione sufficiente e razionale delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.
 - Rete telefonica; costituita dagli impianti per l'allacciamento dei singoli insediamenti ai servizi telefonici generali.
 - Spazi di verde attrezzato; spazi, in prossimità e al servizio delle abitazioni, mantenute a verde con alberature, dotate di un minimo di attrezzature per il gioco e il riposo, la cui manutenzione è di competenza dei privati proprietari.
3. L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere, e relative attrezzature tecnologiche, che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile della comunità. Tali opere sono: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.

Articolo 20bis Parcheggio

1. Negli interventi edilizi di nuova edificazione, negli ampliamenti e negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, si devono prevedere superfici per parcheggi privati di pertinenza nella quantità minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, salvo quanto successivamente specificato. Per la verifica della dotazione di spazi per parcheggi di pertinenza, il volume di riferimento è il Volume Urbanistico VU ricavato moltiplicando la SL per l'Altezza Urbanistica AU fissata nella misura di m 3,00 per ciascun piano per tutte le destinazioni d'uso, indipendentemente dalle altezze reali.
2. Ferme restando le disposizioni del precedente comma, per le destinazioni d'uso di seguito indicate, si prescrive altresì la verifica che le superfici per parcheggi privati di pertinenza garantiscano le seguenti dotazioni, comprensive delle dotazioni disposte al 1° comma del presente articolo:
 - a. per la residenza - posti auto (stalli) nel numero di:
 - 1 posto auto per ogni alloggio fino a mq 100 mq di SL;
 - 2 posti auto per ogni alloggio con SL > mq 100.
3. Si intende per "posto auto" una superficie di almeno mq 12,50 (m 2,50 x 5), idonea allo stazionamento del veicolo, al netto delle pareti divisorie e perimetrali e degli spazi di accesso e manovra. Per detti posti auto dovrà essere documentata l'adeguatezza e la funzionalità degli spazi di accesso e di manovra.
4. La verifica della dotazione disposta al presente comma deve essere effettuata anche nel caso di cambio d'uso di fabbricati esistenti senza incremento della SL, quando si verifica maggior fabbisogno determinato dalla nuova destinazione d'uso.
5. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di rispettare le prescrizioni del presente articolo, gli interventi saranno assentiti previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi, in analogia a quanto disposto all'art. 64, comma 3, della LR 12/2005 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Articolo 21 Piani attuativi e Programmi Integrati d'intervento all'interno del tessuto urbano consolidato

1. È facoltà dei privati predisporre un Piano urbanistico attuativo anche nei casi in cui ciò non sia richiesto espressamente dalle presenti Norme.
2. I soggetti, sia pubblici sia privati, che abbiano interesse a presentare richiesta di approvazione di Piani Attuativi e Programmi integrati d'intervento, di cui all'art.1 comma 7 dovranno seguire le procedure previste dalle vigenti leggi così come dovranno prevedere i contenuti definiti dalle vigenti leggi.
3. I piani attuativi devono essere corredati con la documentazione prevista dalla vigente legislazione statale e regionale; in particolare sarà obbligo del Proponente sottoporre a valutazione d'incidenza tutti quei progetti previsti all'interno o in adiacenza sia dei Siti di Importanza Comunitaria (SIC) che delle Zone a Protezione Speciale (ZPS).
4. Per le aree residenziali, gli standard urbanistici da cedere obbligatoriamente ammontano ai 30 mq/ab e la quota di volume per abitante è pari a 150 mc/ab. Questi standard possono essere soddisfatti in tutto o in parte all'interno del comparto. Il soddisfacimento della quota eccedente quella azionata nel comparto potrà essere raggiunto con la monetizzazione e/o con la cessione di aree fuori comparto regolati da convenzione. Le specifiche del presente comma vanno rispettate anche per le aree soggette a permesso di costruire convenzionato
5. Il soggetto attuatore di P.A. deve inoltre reperire aree destinate a parcheggio privato direttamente accessibili da spazi pubblici o comunque da strade carrabili ancorché private nella misura di un posto auto per ogni 100,00 mq di SL. Si intende per posto auto una superficie di almeno mq 12,50 (m 2,50 x 5), idonea allo stazionamento del veicolo, al netto delle eventuali pareti divisorie e perimetrali e degli spazi di accesso e manovra. In caso di comprovata impossibilità di reperire tali spazi nei P.A., gli stessi potranno essere monetizzati con la medesima modalità prevista per le aree destinate ad attrezzature pubbliche.
6. All'interno dei P.A. trova altresì applicazione l'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di un incremento fino ad un massimo del 10% della SL ammessa dall'ambito. Tale incremento viene così articolato:
 - fino ad un massimo del 5% agli interventi aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento;
 - fino ad un massimo del 5% ai fini del recupero di aree degradate o dismesse di cui all'art. 1, comma 3bis della L.R. 12/2005 e/o ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/04;

Articolo 22 Piani attuativi e Programmi Integrati d'intervento in vigore

1. Sono fatti salvi i piani attuativi approvati e/o convenzionati alla data di adozione delle presenti norme per il periodo di validità degli stessi, ad eccezione del P.L. 1.17 che, a seguito dell'accordo sottoscritto in data 30 settembre 2015, viene considerato completato nella sua attuazione e a cui viene ammessa la possibilità di ampliare la SL esistente nella misura massima del 10% della medesima.
2. Per i permessi di costruire e/o Segnalazione certificata di inizio attività, relativi a edifici all'interno di piani attuativi già approvati e non scaduti alla data di adozione delle presenti norme, rimangono in vigore le definizioni edilizie ed urbanistiche vigenti alla data di approvazione del piano stesso.
- ~~3. È fatta salva la possibilità, da parte del soggetto interessato, di adeguare i piani attuativi alle norme sopravvenienti entro il periodo di validità degli stessi.~~

DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE
--

Articolo 23 Applicabilità delle presenti norme

1. Le norme dal presente articolo fino al successivo art. 30 disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica all'interno del Nucleo di Antica Formazione come individuati dalle tavole del Piano delle Regole.
2. Tale area è individuata, ai sensi dell'art. 27 L. 457/78, come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Articolo 24 Modalità di attuazione degli interventi

1. In queste zone il PGT si attua in generale per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente, da applicarsi alle unità minime di intervento, di cui al successivo, individuate con apposita retinatura negli elaborati grafici.
2. Per le modalità di intervento prescritte negli elaborati grafici, si applicano le definizioni richiamate al precedente art.1 comma 6.

Articolo 25 Unità minime di intervento

1. Il PGT definisce la dimensione minima degli interventi da attuarsi nel nucleo di antica formazione, prevedendo apposite "unità minime di intervento", relative prevalentemente agli edifici, che risultano individuati nell'elaborato "PR 2 – Modalità d'intervento all'interno del NAF". L'individuazione del nucleo di antica formazione fa riferimento ai criteri previsti dalla normativa vigente.
2. Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non è previsto alcun limite dimensionale agli interventi.
3. Per gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione e Ricostruzione, l'unità minima di intervento è rappresentata dall'insieme delle proprietà catastali, comprese le aree pertinenziali, interessate dall'intervento, con le prescrizioni di cui ai successivi artt. 27 e 28, individuate con specifico simbolo grafico nell'elaborato "PR 2 – Modalità d'intervento all'interno del NAF".
4. In deroga a quanto precedentemente espresso, sono consentiti interventi su parte dell'Unità Minima previo parere favorevole del Settore tecnico comunale. Le deroghe dovranno comunque essere concesse nei casi in cui particolari situazioni proprietarie e/o morfologiche - tipologiche degli edifici consentano interventi limitati a porzioni dell'Unità Minima di Intervento. In ogni caso, tali interventi dovranno:
 - riguardare una parte significativa (quantitativamente, morfologicamente e tipologicamente) dell'Unità Minima di Intervento;
 - salvaguardare e/o ripristinare le caratteristiche morfologiche e tipologiche originarie-soprattutto esteriori degli edifici.
5. Gli interventi successivi al primo dovranno a questo adeguarsi, al fine di definire un insieme coordinato, organico ed integrato.
6. Gli interventi relativi alle unità minime di intervento dovranno inoltre rispettare le disposizioni di carattere generale e la disciplina degli usi di cui alla Tabella B e all'articolo 6 delle presenti norme.

Articolo 26 Disciplina delle destinazioni d'uso

1. Costituisce destinazione d'uso funzionale prioritaria la residenza.

Usi previsti: Residenza, pubblici esercizi, uffici, artigianato, sportelli bancari, direzionali;

Usi regolati: Commercio di vicinato e al dettaglio, pubblici servizi, servizi, sportelli bancari, direzionali max 30% Volume esistente, artigianato max 10% Volume esistente;

Usi non ammessi: Tutti gli usi non esplicitamente ammessi sono vietati; vengono inoltre escluse tutte le attività che dal punto di vista quantitativo (per spazi utilizzati, macchinari installati, numero di addetti, materie prime, ecc.), possano configurarsi come laboratori artigianali e/o industriali; sono successivamente da escludere: a) dalla categoria "vetrai/corniciai" le "vetrerie artistiche" (in quanto classificabili insalubri, genericamente di 2° Classe e, per specifiche voci, di 1° Classe ai sensi del D.M. 05/09/1994; b) dalla categoria "tappezzieri" le attività che comportano lavorazioni classificabili insalubri di 2° Classe ai sensi del D.M. 05/09/1994 svolte da più di 3 addetti (compresi titolare/soci/familiari); c) l'insediamento di esercizi pubblici e/o club privati che facciano uso di impianti di diffusione/amplificazione musicale/sonora correlati anche ad esibizione "dal vivo", ritenendo ammissibile la sala musica filodiffusa; d) per le categorie lavanderie/tintorie (classificabili come insalubri di 2° classe ai sensi del D.M. 05/09/1994), le attività industriali svolte a favore di terzi (industrie, imprese, enti, istituzioni) con numero di addetti superiore a 3 (compresi titolare/soci/familiari); e) dalla categoria "istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico curativa", le attività individuabili come "impianti sportivi" ai sensi del D.M. 18/03/1996, le attività comportanti l'utilizzo di impianti/apparecchiature particolari (es. palestra di pesistica). Inoltre è posto in essere il divieto di svolgere le attività ricomprese al punto e) in ambienti posti a piani superiori al piano terra.

2. L'artigianato è previsto con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque di carattere incompatibile con la residenza ai sensi della normativa. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite definibili per legge industrie insalubri fatta salva eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.
3. Ai fini della verifica del rispetto della percentuale massima di volumetria da destinare alle funzioni compatibili si prendono in esame aree unitarie delimitate da altre zone o da strade pubbliche individuate sulle tavole del Piano delle Regole.
4. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso funzionali ammesse. È altresì previsto l'utilizzo temporaneo di aree ed edifici dismessi o inutilizzati, previa stipula di una convenzione, allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione come previsto dall' art 51 bis della L.R. 12/2005.
5. Sono escluse dall'applicazione del precedente comma i fronti commerciali individuati nella tavola PR 2. In tali ambiti del territorio comunale, è previsto il mantenimento della destinazione commerciale ai piani terra degli immobili specificati nella medesima tavola.

Articolo 27 Modalità d'intervento sulle aree scoperte di pregio

1. Per le aree scoperte di pregio sono previste specifiche modalità di intervento (da attuarsi attraverso le Unità minime di intervento di cui al precedente art. 25 finalizzate alla tutela dei caratteri esistenti, al potenziamento del verde privato e alla permeabilità delle sistemazioni cortilizie, di seguito indicate e specificatamente individuate negli elaborati grafici.
2. *Conservazione e valorizzazione dei giardini privati storici di pregio*
Per i parchi e i giardini privati che rivestono caratteristiche di significato storico, architettonico e ambientale, gli interventi sulle aree scoperte dovranno tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie. Gli interventi su tali luoghi, specificatamente vincolati ai sensi della vigente normativa, dovranno essere assentiti a norma di legge.

3. *Conservazione e valorizzazione del verde privato pertinenziale*
Per il verde privato pertinenziale, gli orti e il verde privato di significativa consistenza, si prevede la conferma della situazione in atto. Pertanto, le aree scoperte così classificate non potranno essere pavimentate e ogni intervento dovrà tendere all'incremento della dotazione arborea ad eccezione della realizzazione dei percorsi pedonali e/o carrabili.
4. Nel caso di semplici spazi aperti privati, privi delle valenze di cui ai commi precedenti sarà possibile la realizzazione di box pertinenziali nei limiti previsti dalle vigenti norme.

Articolo 28 Indicazioni progettuali per gli interventi edilizi

1. Il PGT definisce la classificazione qualitativa degli edifici del tessuto storico nell'elaborato "PR 2 – Modalità d'intervento all'interno del NAF". Tale classificazione individua sei categorie di edifici:
 - ETS: edifici del tessuto storico minore;
 - EP: edifici di pregio storico architettonico;
 - EMR: edifici ammessi alla ristrutturazione;
 - EV: edifici vincolati;
 - ER: edifici recenti non in contrasto;
 - ERC: edifici recenti in contrasto.La classificazione deriva dagli approfondimenti della fase conoscitiva del PGT e come tale è servita ai fini della determinazione delle tipologie di intervento ammissibili.
2. Le tipologie di intervento - di cui al comma precedente – assegnano agli edifici del tessuto storico tre livelli di intervento:
 - Edifici soggetti a vincolo: sono gli edifici – ed eventualmente le loro pertinenze – vincolati a i sensi della vigente normativa. Gli interventi ammessi sono quelli connessi al mantenimento delle caratteristiche storiche e della tradizione ai sensi all'art. 3, comma 1, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 "Definizioni degli interventi edilizi".
 - Edifici soggetti a ristrutturazione con prescrizione: sono quegli edifici, che per loro pregio e immagine nell'ambito del tessuto storico e ammessa, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia; quest'ultima con la limitazione di mantenere le altezze preesistenti e le caratteristiche morfologiche di facciata e copertura esistenti.
 - Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia: sono quegli edifici per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ai sensi delle presenti norme e della vigente legislazione nazionale e regionale. È altresì consentita la demolizione e ricostruzione in sagoma e per le facciate valgono le norme edilizie particolari di cui al successivo articolo.

Articolo 29 Norme edilizie particolari

1. Altre prescrizioni riguardanti gli interventi nell'ambito del nucleo di antica formazione.
 - **Per gli edifici soggetti a ristrutturazione con prescrizioni (individuati nell'elaborato grafico PR2), è imposto il vincolo d'impianto, garantendo la linea di continuità dell'immagine architettonica e preservando i fronti di pregio** - è fatto obbligo di mantenere l'allineamento dei fronti edilizi prescritti; è fatto obbligo di conservare i fronti principali degli edifici preservandone il valore significativo per l'assetto tipologico e ambientale del Nucleo di antica formazione. Non possono pertanto essere modificate le partiture delle facciate, le aperture e le eventuali cornici marcapiano o i decori ornamentali, così come devono essere conservati gli infissi e le porte esterne originali, le direzioni delle falde e le pendenze delle coperture. Negli edifici, nei quali sono state compromesse le caratteristiche architettoniche originarie, gli interventi devono essere finalizzati al ripristino delle stesse. Si devono, inoltre, impiegare materiali caratteristici della tradizione costruttiva locale. Sarà comunque possibile variare le altezze massime di gronda per obbligate necessità igienico - edilizie di altezza interna del piano, da valutare, per ogni caso, in sede di rilascio autorizzativo.

- **Per gli edifici soggetti a ristrutturazione senza prescrizioni** - È consentita nell'ambito di interventi di ristrutturazione che prevedono la demolizione e la ricostruzione di un immobile, di mutare le aperture esistenti nelle facciate, modificando disegno e dimensioni, con la possibilità di inserire delle logge, fermo restando l'obbligo di una soluzione formalmente ordinata dell'intera facciata, della conservazione in vista degli eventuali elementi decorativi e architettonici. Nei progetti finalizzati al recupero del sottotetto a fini abitativi, i nuovi volumi aggiunti dovranno armonizzarsi con l'edificio esistente e con i suoi principi compositivi originari. La quota di gronda e quella del colmo potranno essere innalzate esclusivamente fino a raggiungere l'altezza del fabbricato adiacente più alto. Per gli interventi di sostituzione degli edifici esistenti che comprendano sottotetti recuperabili a fini abitativi, potrà essere realizzata direttamente una superficie abitabile in sottotetto, nella misura consentita all'edificio originario prima della demolizione.
- **Superfacciate esistenti** - è fatto obbligo di eliminare tutte le superfacciate esistenti non armonizzate con gli edifici originari e realizzate con materiali, forme e tipologie non coerenti con le caratteristiche del centro storico, costituite da: tettoie, parti aggettanti chiuse, tamponamenti di logge, ballatoi, balconi e porticati.
- **Passaggi pubblici e privati** - è fatto divieto di chiudere i passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici e cortili ed altri spazi di pertinenza.
- **Parchi, giardini ed orti esistenti** - è fatto obbligo di mantenere e sistemare le aree inedificate e destinate attualmente a parco, giardino ed orto con la facoltà di trasformare gli orti in giardini e non viceversa mediante un appropriato progetto di piantumazione. I progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare la vegetazione esistente. L'abbattimento di alberi ad alto fusto esistenti è rigorosamente vietato tranne che per la tutela della pubblica incolumità ed in caso di sostituzione di elementi malati. Le essenze delle nuove piantumazioni dovranno essere scelte tra quelle tipiche della zona.
- **Aree inedificate esistenti** - è fatto obbligo di mantenere e sistemare le aree inedificate e destinate attualmente a cortile. Per le nuove pavimentazioni sono ammessi i ciottoli di fiume, la breccia, il porfido e le altre pietre, la terracotta. Gli interventi di sistemazione successivi al primo, realizzati all'interno dell'Unità urbanistica, dovranno adeguarsi, al fine di definire un insieme coordinato e organico. È ammessa la sistemazione a verde degli spazi non pavimentati.
- **Aree scoperte di risulta** - è fatto obbligo di sistemare a verde le aree scoperte risultanti da demolizioni.
- **Materiali prescritti** – Le presenti norme delineano i criteri operativi e le prescrizioni da osservare per quanto concerne intonaci, elementi architettonici e decorativi di facciata, coloriture e tinteggiature, nel caso di interventi che riguardano sia le sole facciate che l'edificio nella sua globalità, imponendo sia la conservazione e il restauro degli elementi originari di facciata che la eliminazione delle finiture disambientate. Gli interventi alle facciate devono obbligatoriamente essere eseguiti globalmente, omogeneamente e contemporaneamente almeno per singola unità minima di intervento (UMI), che si deve intendere come la minima parte omogenea di tessuto edilizio. L'unità minima di intervento può corrispondere ad uno o più mappali o ad una singola parte di mappale, dal momento che individua non la proprietà dell'edificio ma la sua tipologia. Le norme si applicano sia nella scelta degli intonaci, degli elementi architettonici e decorativi, delle coloriture e tinteggiature, che negli eventuali interventi modificativi di alcuni elementi di facciata che allo stato di fatto risultano inadeguati all'ambiente. Qualsiasi intervento sulle facciate, quindi, sia di semplice pulizia, che di manutenzione ordinaria o straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo o di ricomposizione della facciata, dovrà essere realizzato applicando la presente normativa.
In tutti gli interventi è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali per le parti esterne dell'edificio. Si prescrive pertanto, tranne che nei casi di Restauro e Risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato, l'impiego originario di materiali diversi:

- per le coperture: l'uso del coppo in laterizio;
- per i rivestimenti esterni: l'uso dell'intonaco civile con eventuale zoccolatura in beola o in serizzo o altra pietra locale non levigata. È vietato l'uso di intonaci plastici e di rivestimenti in materiali riflettenti di qualsiasi tipo.

Il colore dell'intonaco civile dovrà essere concordato con gli Uffici tecnici comunali, sulla base di gamme cromatiche che facciano riferimento prevalente, alle tinte delle terre locali. Per gli interventi ricadenti nel Parco del Ticino, le gamme cromatiche proposte per le facciate e per gli elementi di finitura dovranno richiamare anche le indicazioni del PTC del Parco.

- per i serramenti delle finestre: l'uso di infissi, telai e di imposte in legno e del tipo a persiana. È inoltre consentito il PVC e l'alluminio purché abbiano un effetto legno;
- per le porte esterne: l'uso di telai in legno e di battenti in legno o in alternativa PVC e l'alluminio purché abbiano un effetto legno;
- per le vetrine dei negozi l'uso di telai in legno e/o in metallo verniciato o da verniciare;
- per i canali di gronda: l'uso del rame o della lamiera verniciata;
- per le tinte di facciata: l'uso di colori e tonalità che riprendano quelle preesistenti, se documentabili e comunque da concordare con il Settore Gestione del Territorio;
- per le cornici, le soglie e i davanzali delle finestre, delle porte esterne e delle vetrine: è vietato l'uso di pietra levigata, di marmo o di qualsiasi altro materiale riflettente;
- per le insegne dei negozi e fatto obbligo di conservare il supporto di quelle esistenti, se pregevoli e va limitato l'uso di insegne a bandiera luminose.

▪ **Distanze fra edifici, degli edifici dai confini e dagli edifici dalle strade**

- interventi di tipo conservativo: valgono le distanze esistenti;
- interventi di ristrutturazione edilizia: le distanze minime non debbono essere inferiori alle distanze esistenti.

▪ **Limiti di densità edilizia** - tutti gli interventi definiti di nuova costruzione, anche in seguito a demolizione sul lotto di proprietà, dovranno rispettare il seguente limite massimo di densità edilizia pari a 1 mc/mq quale 50% dell'indice medio identificato della zona. Non è mai ammesso l'incremento della SL esistente, eccetto i seguenti casi:

- Interventi di adeguamento igienico – sanitario – tecnologico, la cui necessità dovrà essere documentata all'atto di presentazione del titolo edilizio;
- Recupero dei rustici di origine agricola tramite interventi di ristrutturazione, il calcolo della SL esistente si effettua computando le parti di superficie di pavimento comprese entro il profilo ideale determinato dalla struttura portante verticale;
- Recupero di sottotetto a fini abitativi con la conservazione della sagoma esistente, salvo adeguamento delle quote di gronda e colmo fino all'allineamento con il fabbricato adiacente;
- Interventi di recupero con riqualificazione energetica, è assegnata una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 10% della SL esistente, a condizione che non comporti un incremento della superficie coperta e che non si tratti di edifici soggetti a vincolo, come individuato nell'elaborato grafico PR2.

▪ **Limiti di altezza** - tutti gli interventi non subordinati a Piano Attuativo dovranno rispettare i limiti di altezza, anche in seguito a demolizione, degli edifici precedentemente demoliti e comunque non superiore agli edifici circostanti aventi carattere storico - artistico.

▪ **Recinzioni** - le recinzioni potranno essere eseguite esclusivamente in muratura piena, intonacata e/o a vista, o in elementi metallici verniciati o da verniciare nel caso di corti e di cortili comuni; sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi di cemento o altri manufatti di cemento prefabbricato o non. Le recinzioni non potranno avere altezza superiore m 2,00, salvo particolari esigenze visuali o ambientali o di sicurezza stradale. Nelle corti storiche possono essere realizzate recinzioni come quelle preesistenti, o in mancanza, come quelle adiacenti o limitrofe al punto d'intervento, purché riconducibili alla tradizione costruttiva locale e nel rispetto delle prescrizioni (ove previste) dal PGT. Andranno inoltre rimossi gli elementi architettonici e vegetali incongruenti e salvaguardate le specie arboree e arbustive storiche.

- **Autorimesse private ed altri locali accessori** - le autorimesse private e gli altri locali accessori sono consentiti esclusivamente nei seguenti casi:
 - a. le autorimesse sotterranee sono ammesse:
 - quando già esistono;
 - quando siano previste totalmente sottostanti alla parte edificata fuori terra;
 - gli altri locali accessori (cantine, ripostigli, locali per impianti tecnologici) sotterranei sono sempre ammessi.
 - b. le autorimesse fuori terra sono ammesse:
 - al piano terreno degli edifici principali; nel caso di interventi relativi a edifici a corte, le autorimesse sono ammesse utilizzando esclusivamente gli androni e i passaggi carrabili esistenti;
 - sono altresì ammissibili se ricavate al piano terra di immobili non residenziali o ex rurali (es. fienili) pur nel rispetto dei diritti di passaggio di terzi e delle norme sui beni vincolati;
 - in costruzioni addossate all'edificio principale o a confine, nel limite di 10 mq ogni 100 mc dell'edificio principale ed a condizione che il rapporto di copertura nell'unità di intervento non sia superiore al 50%.
 - c. in tutti i casi valgono le seguenti norme:
 - devono essere realizzati in muratura con copertura inclinata e manto in coppi;
 - materiali: devono inoltre essere coordinati con quelli dell'edificio principale ed avere serramenti adeguati alle caratteristiche del centro storico e del materiale prescritti dalle presenti norme; l'utilizzo di serramenti metallici è ammesso solo se tinteggiati e finalizzati al contenimento energetico;
 - altezza: nel caso di costruzione isolata o in aderenza a facciate prive di aperture, l'altezza, misurata al colmo della copertura, non può essere superiore a m 2,80.

Articolo 30 Piani attuativi e Programmi integrati d'intervento all'interno del nucleo di antica formazione

1. Possono essere assoggettate ad intervento urbanistico preventivo (P.A.) qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuove l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di poter usufruire, mediante un progetto planivolumetrico, delle possibilità previste dalle leggi nazionali e regionali, o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo comunale competente per legge a deliberare.
2. Per gli eventuali interventi previsti dai Piani attuativi si dovranno utilizzare i seguenti parametri urbanistico-edilizio:
 - a) *Limiti di densità edilizia*
Per interventi di ristrutturazione edilizia, il volume geometrico non deve superare quello esistenti; per interventi di ristrutturazione urbanistica il volume geometrico non deve superare quello esistente; in quest'ultimo caso è fatta salva l'applicazione dell'utilizzo dell'istituto dell'incentivazione urbanistica di cui al punto 7 dell'art. 17. delle presenti Norme.
 - b) *Limiti di altezza degli edifici*
Per interventi di ristrutturazione edilizia le altezze massime non devono superare quelle esistenti; per interventi di ristrutturazione urbanistica l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti presenti all'interno del Nucleo di Antica Formazione. Tali limiti di altezza devono essere rispettati anche nel caso di interventi riconosciuti come "opera di alta qualità architettonica".
 - c) *Limiti di distanza*
Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
3. Per tutti gli interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione - previsti in fase di attuazione nei PII del tessuto storico— anche in seguito a demolizione sul lotto di proprietà - il limite massimo di densità edilizia sarà quello negoziato/convenzionato con un max ammissibile di 3 mc/mq. Le altezze

massime consentite saranno concordate nel rispetto del contesto di intervento e comunque nell'eventualità di prossimità a edifici aventi carattere storico - artistico mai superiore all'altezza di tali immobili. Le distanze fra edifici, degli edifici dai confini e dagli edifici dalle strade non debbono essere inferiori alle distanze esistenti.

TITOLO IV - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE

Articolo 31 Aree agricole

1. Sono definite aree agricole, le aree destinate a preservare l'ambiente naturale a confine con le aree di espansione dell'edificato. In questa zona vige l'inedificabilità. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici esistenti. Eventuali interventi di nuova edificazione saranno ammessi, in deroga al presente comma, soltanto per esigenze improrogabili di ampliamento infrastrutturale e residenziale dell'azienda agricola, da realizzarsi in prima prossimità (non maggiore di ml 20,00) agli insediamenti infrastrutturali dell'azienda già esistenti. Le esigenze dovranno essere dimostrate mediante adeguata documentazione a sostegno della eventuale richiesta.
2. Il Piano delle Regole individua puntualmente le aree agricole già destinate ad attività specifiche orto-floro-vivaistiche.
3. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola è di norma vietata la realizzazione di recinzioni fisse, che possono essere autorizzate in semplice rete metallica con paletti di sostegno e senza muretto continuo solo nei casi di lotti edificati.
4. In queste zone sono comunque ammesse recinzioni costituite da siepi vive e staccionate in legno senza cordoli in calcestruzzo.
1. Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dalle vigenti norme nazionali e regionali.
2. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:
 - 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto – floro - vivaistica specializzata;
 - 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
 - 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.
3. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto – floro - vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.
4. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T., i parametri di cui ai commi 2 e 3 sono incrementati del 20 per cento.
5. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.
6. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.
7. I limiti di cui al comma 3 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

8. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
9. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:
 - a. all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1 L.R. 12/2005 e s.m. e i. a titolo gratuito;
 - b. in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
 - c. limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della L.R. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1 L.R. 12/2005 e ss.mm.ii..
10. Il permesso di costruire è subordinato:
 - d. alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
 - e. all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
 - f. limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma precedente, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.
11. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione ai sensi della normativa vigente.
12. Per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento occorre presentare la richiesta di permesso di costruire.
13. Per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici è possibile inoltrare al comune SCIA.
14. La disciplina di cui al comma 6 dell'articolo precedente si applica anche ai fini della realizzazione di edifici di piccole dimensioni, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale - boschivo, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente. La SL massima assoluta dell'edificio non potrà superare i 20 mq – una tantum per azienda - e le sue caratteristiche dovranno rispettare le caratteristiche della tradizione con un'altezza massima di 3 m copertura a doppia falda inclinata, copertura in coppi e superficie esterna finita a intonaco civile. Il colore dell'intonaco civile dovrà essere concordato con gli Uffici tecnici comunali, sulla base di una "mazzetta" di colori che faccia riferimento prevalente, anche se non esclusivo, alle tinte delle terre locali anche in richiamo alle indicazioni del P.T.C. del Parco.

Articolo 32 Edifici esistenti in ambito agricolo non connessi all'attività agricola

1. Nel territorio aperto, al di fuori del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), il P.G.T. individua puntualmente nella cartografia del Piano delle Regole gli edifici esistenti in ambito agricolo che non hanno alcuna connessione con l'attività agricola e presentano differenti destinazioni d'uso.
2. Le modalità d'attuazione sono: Intervento edilizio diretto (titoli abilitativi previsti dalla legge comunque denominati)
3. La destinazione d'uso è quella esistente. Eventuali modifiche di destinazione d'uso sono ammesse unicamente verso la destinazione abitativa. Negli edifici esistenti in ambiti esterni al tessuto urbano consolidato possono essere previste, inoltre, destinazioni d'uso commerciali come la rivendita di prodotti agricoli a scala locale e di vicinato.
4. Per gli edifici non utilizzati a fini agricoli ed esistenti alla data di adozione del presente P.G.T., sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i nel rispetto delle destinazioni d'uso come esistenti.
5. Per gli edifici destinati a uso abitativo è anche ammessa, una tantum, la possibilità di ampliamento di mq 50 di S.U., nel rispetto del limite di altezza massima di m 8,50, di distanza dai confini di m 5,00, di distanza dai fabbricati di m 10,00, di distanza dalle strade di m 5,00. Resta anche ferma la possibilità di realizzazione di superfici accessorie (SA) per locali tecnologici e servizi vari, tra cui anche una piscina natatoria di superficie non superiore a mq 30. In ogni caso la superficie permeabile non deve mai essere inferiore al 50% della superficie complessiva di proprietà. Nel caso di edifici destinati a uso abitativo per i quali sia previsto il recupero e la destinazione al servizio della attività agricola, per alloggio degli agricoltori e dei salariati, la possibilità di ampliamento è estesa fino al 50% della SU, e, comunque, fino ad un massimo di mq 120 di S.U. nel rispetto degli altri limiti indicati al precedente comma, a condizione che vi sia un vincolo di destinazione d'uso al servizio agricolo per la durata di 10 anni, debitamente trascritto.
6. Per gli edifici destinati a uso produttivo, per attività di produzione e/o trasformazione di beni, è consentito il mantenimento delle attività, mediante gli interventi disciplinati, con le integrazioni recentemente introdotte all'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 06.06.2001, n. 380. Resta ferma la possibilità di realizzazione di superfici accessorie per locali tecnologici e servizi vari. Sono escluse le attività relative a industrie pesanti sottoposte alla normativa legge 105 (Seveso) Sono inoltre insediabili imprese denominate "micro" con massimo 10 addetti.
7. Per gli edifici destinati ad uso tecnologico, di impianti, strutture e servizi di interesse pubblico, sono ammessi anche interventi di ampliamento secondo le esigenze dettate dagli obiettivi di efficienza e funzionalità tecnologica derivanti dalle scelte degli organismi competenti, ferma restando la verifica di compatibilità ambientale e paesaggistica.

Articolo 33 Aree boscate

1. Nelle aree boscate presenti nelle aree destinate all'esercizio delle attività agricole, sia quelle effettivamente esistenti sia quelle individuate nelle tavole del Piano delle Regole, non è ammessa alcuna edificazione e le operazioni agricole sono limitate alla reintegrazione ed alla buona conduzione agro forestale; per ogni altro dettaglio di gestione occorre far riferimento alla L.R. 5.12.2008, n. 31 per quanto di competenza.

TITOLO V - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Articolo 34 Parco Lombardo della Valle del Ticino

1. Il PGT riconosce le aree a carattere agricolo e agro-forestale del Parco Lombardo della Valle del Ticino come aree paesaggistiche ed ecologiche.
2. Trattasi di aree con caratteri eterogenei, interessate da fattori specifici o dalla presenza combinata di aspetti fisici, naturalistici ed agrari, di valore congiunto. Pur nella loro connotazione a tratti antropizzata, questi ambiti conservano un ruolo significativo nella struttura ambientale rilevato dalla strumentazione urbanistica sovraordinata
3. Obiettivi per queste aree:
 1. consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici presenti;
 2. controllo e orientamento delle attività e delle trasformazioni secondo criteri di compatibilità.
4. Le aree ricomprese nel Parco sono assoggettate alla disciplina dettata dal Piano Territoriale del Parco, nella versione vigente, come approvato con D.G.R. n. 7/5983 del 2 agosto 2001. Il P.G.T. ne recepisce integralmente le disposizioni e rinvia ai suoi contenuti per ogni tipo di intervento nell'ambito considerato. Eventuali modifiche del Piano Territoriale del Parco saranno, di diritto, applicabili all'ambito territoriale da esso disciplinato, con prevalenza sulle norme del Piano delle Regole relative agli stessi immobili.

TITOLO VI – DISCIPLINA COMMERCIALE PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Articolo 35 Oggetto e definizioni generali

1. Il presente Titolo contiene le norme che disciplinano i criteri e il procedimento relativo al rilascio di autorizzazioni per nuove medie strutture di vendita.

Articolo 36 Settori merceologici

1. I settori merceologici sono i seguenti:
 - settore alimentare;
 - settore non alimentare.

Articolo 37 Definizione di media struttura di vendita

1. È considerato “media struttura di vendita” un esercizio commerciale la cui superficie di vendita sia compresa tra i 151 e i 1.500 mq, così come prevede la normativa vigente per i Comuni con meno di 10.000 abitanti.
2. Non avendo superato la soglia di 10.000 abitanti il limite massimo per la superficie di vendita è fissato a 1.500 mq.; oltre tale valore l'esercizio commerciale ricadrà nella categoria delle “grandi strutture di vendita”, disciplinate con specifiche regole dettate dalla normativa nazionale e regionale.
3. Per superficie di vendita si intende l'area effettivamente destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi

corselli di manovra). L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

4. La superficie di vendita delle medie strutture che presentano una superficie lorda di pavimentazione superiore al doppio della superficie di vendita oggetto di richiesta di autorizzazione, viene incrementata di una quantità pari al 50% della superficie lorda di pavimentazione eccedente il predetto rapporto; la superficie lorda di pavimento è quella riferibile alla sola funzione commerciale con l'esclusione delle altre funzioni urbanisticamente ammesse e delle aree comuni a disposizione dei consumatori.
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 e tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. 31 marzo 1998 n.114 per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Nei casi di vendita non autorizzata di merci diverse, è applicata la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del d.lgs. 31 marzo 1998 n.114.
6. Al fine dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente regolamento, le autorizzazioni per le attività di media struttura di vendita sono riferite ai settori merceologici ALIMENTARE e NON ALIMENTARE. Si considerano NON ALIMENTARI le attività che utilizzano non più del 5% della loro superficie di vendita per prodotti del settore alimentare; il richiedente l'autorizzazione dovrà comunque disporre dei prescritti requisiti professionali e la richiesta di autorizzazione alimentare implica rinuncia contestuale ad una pari superficie di vendita non alimentare.

Articolo 38 Attività soggette ad autorizzazione – Attività soggette a comunicazione – Attività soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

1. Sono soggette ad autorizzazione l'apertura e tutte le modificazioni (trasferimento di sede, ampliamento della superficie di vendita, aggiunta o variazione di settore merceologico), di medie strutture di vendita.
2. L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di cui al precedente articolo 3, comma 1, di una media struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal comune competente per territorio.
3. Sono soggette a comunicazione l'apertura per sub ingresso, la riduzione della superficie di vendita, la riduzione di settore merceologico e la cessazione dell'attività per le medie strutture di vendita NON ALIMENTARI.
4. Sono soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) unica di cui al D.Lgs. 126/16 e 222/16, l'apertura per sub ingresso, la riduzione della superficie di vendita, la riduzione di settore merceologico per le medie strutture di vendita ALIMENTARI.
5. Per esercizi commerciali con superficie lorda di pavimento maggiore di 400 mq o per attività che ricadono nell'Allegato 1 del D.P.R. 151/11, deve essere presentata contestualmente SCIA per prevenzione incendi.
6. Tutte le istanze devono essere presentate con le modalità indicate nel portale <https://www.impresainungiorno.gov.it>, nel rispetto del D.P.R. 160/2010 e s.m.i. e relativi provvedimenti attuativi.

7. Per le attività di cui al precedente comma 4.1, il decorso del termine di 90 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza senza adozione di alcun provvedimento, equivale a provvedimento di accoglimento dell'istanza per silenzio assenso.

Articolo 39 Conformità urbanistica

1. Il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita è subordinato alla conformità delle iniziative con previsioni compatibili con il vigente strumento urbanistico comunale e, in particolare, con le disposizioni contenute nel Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio e nell'*Allegato Commerciale – Norme e parametri urbanistici* al presente documento.

Articolo 40 Insediamento delle medie strutture di vendita

1. L'insediamento di medie strutture di vendita è consentito solo laddove non sia esclusa la specifica destinazione d'uso, nelle aree sottoposte a piano attuativo e/o programma integrato di intervento e nelle aree ove la vigente destinazione urbanistica prevede la destinazione commerciale. L'insediamento dovrà avvenire nel rispetto degli indici, parametri e dotazioni di aree a servizi previste nello strumento urbanistico vigente al momento della presentazione della domanda e nell'*Allegato Commerciale – Norme e parametri urbanistici* al presente documento. Viene fatta salva l'individuazione di ulteriori ambiti nei quali sia consentito l'insediamento di medie strutture di vendita, effettuata a seguito di procedura di variante urbanistica; tale individuazione non richiede e/o rappresenta modifica al presente regolamento.
2. Il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita è subordinato alla conformità delle iniziative con previsioni compatibili con il vigente strumento urbanistico comunale e, in particolare, con le disposizioni contenute nel Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio e nell'*Allegato Commerciale – Norme e parametri urbanistici* al presente documento.
3. L'istanza dovrà essere corredata dalla documentazione meglio specificata ai successivi articoli, che permetta una valutazione degli effetti di impatto della media struttura di vendita sul contesto territoriale, urbanistico, paesistico e ambientale, così come previsto dall'art. 3 della D.G.R. Lombardia VIII/6024 e s.m.i.

Articolo 41 Domande di autorizzazione per medie strutture di vendita

1. Al fine dell'ottenimento dell'autorizzazione di cui all'art. 8 del D.Lgs. 114/98 per l'apertura o la modificazione di una media struttura di vendita, il soggetto interessato deve inoltrare domanda allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) competente utilizzando la modulistica di cui all'art. 10, comma 5 del D.Lgs. 114/98 e/o da ogni diverso successivo provvedimento nazionale e regionale attuativo delle disposizioni in materia di commercio e relative procedure di SUAP.
2. Nella domanda di autorizzazione per media struttura di vendita dovranno essere contenuti, a pena di inammissibilità:
 - Dati anagrafici del richiedente (Nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, nazionalità, codice fiscale. In caso di società anche denominazione e ragione sociale, sede legale e partita iva);
 - Certificazione o, nei casi previsti dalla legge, autocertificazione del possesso dei requisiti morali, nonché di quelli professionali in caso di richiesta di autorizzazione per il settore merceologico alimentare, ai sensi dell'art. 71, comma 6 del D.Lgs. 59/2010 e s.m.i.;
 - Esatta ubicazione dell'esercizio commerciale;
 - Dichiarazione di assenza delle condizioni ostative all'esercizio dell'attività commerciale previste dall'art. 71, comma 1 del D.Lgs. 59/2010 e s.m.i.;
 - La superficie di vendita dell'esercizio, con indicazione del settore/i merceologici oggetto della domanda.
3. L'istanza di autorizzazione deve essere sottoscritta in originale dal richiedente, con le modalità, anche telematiche, previste dalle normative vigenti, a pena di nullità;

4. In caso di società il possesso dei requisiti professionali per la vendita di prodotti del settore alimentare è richiesto con riferimento al legale rappresentante o ad altra persona preposta specificatamente all'attività commerciale e designata nella domanda;
5. In relazione alle strutture unitarie, la domanda di nuova apertura, trasferimento di sede, variazione di superficie di vendita e di settore merceologico, può essere presentata anche da un soggetto promotore. In caso di vendita di prodotti ricompresi nel settore merceologico alimentare, ai soli fini della presentazione della domanda, il promotore può non dichiarare il possesso dei requisiti professionali ai sensi dell'art. 71, comma 6 del D.Lgs. 59/2010 e s.m.i.; in questo caso, prima del rilascio delle singole autorizzazioni per le attività di vendita di generi alimentari ricomprese nella struttura unitaria, il richiedente originario dovrà essere sostituito con soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 71, comma 6 del D.Lgs. 59/2010 e s.m.i.; tale fattispecie non costituisce caso di sub ingresso;
6. Le domande di insediamento di medie strutture di vendita articolate in forma unitaria sono soggette alle procedure di verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) ai sensi degli artt. 6 e 20 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e successive disposizioni attuative e modificative nazionali e regionali;
7. L'istanza per l'insediamento della media struttura di vendita singola o in struttura unitaria, dovrà essere corredata, ove necessario, dalla documentazione di cui al punto 5.1, comma 2, lett. d) della D.G.R. X/1193 e s.m.i., che attesti che, per l'area in oggetto, non vi è superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento di suolo, sotto suolo, acque superficiali e acque sotterranee. Per le medie strutture di vendita, il paragrafo 4.5 del Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PTSSC) e la D.G.R. Lombardia VIII/6024, prevede che tale verifica debba essere effettuata soltanto in caso di nuove aperture o modificazione di strutture esistenti da realizzarsi su aree non già effettivamente utilizzate a fini commerciali.

Articolo 42 Adempimenti del Comune relativamente alle domande per media struttura di vendita

1. A seguito della presentazione della domanda, sarà dato riscontro dell'avvio del relativo procedimento con le modalità previste dalle vigenti normative del SUAP, che procederà alla verifica della sussistenza dei requisiti formali e alla verifica della validità della sottoscrizione dell'istanza. Il Responsabile del procedimento è individuato nel Responsabile del SUAP.
2. Qualora il SUAP rilevi l'insussistenza dei requisiti formali o la mancanza di validità della sottoscrizione dell'istanza, entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza, provvede con preavviso di diniego ai sensi dell'art. 10 bis della Legge 241/90 e s.m.i., assegnando un termine di ulteriori 10 giorni per la presentazione delle osservazioni.
3. Qualora il SUAP rilevi l'incompletezza o l'irregolarità della documentazione richiesta dall'art. 9 del presente regolamento richiede all'interessato, interrompendo i tempi del procedimento, la necessaria documentazione integrativa che dovrà pervenire entro il trentesimo giorno successivo alla relativa richiesta.
4. In caso di ulteriore carenza dei requisiti formali o di decorrenza del termine per l'integrazione documentale, entro sessanta giorni dalla data di ricevimento dell'istanza, il SUAP procederà attraverso preavviso di diniego ai sensi dell'art. 10 bis della Legge 241/90 e s.m.i., assegnando un termine di 10 giorni per la presentazione delle osservazioni. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e atto di notorietà falsi e/o mendaci dovranno essere formalizzati i prescritti provvedimenti interdittivi.
5. Nel caso di domande riguardanti medie strutture con attrattività sovralocale come definita dalla vigente normativa, il SUAP procede ad acquisire il parere dei Comuni contermini comunicando agli stessi l'avvio del procedimento, l'Ufficio presso il quale è possibile richiedere accesso o copia dei

documenti istruttori e assegnando un termine non superiore ai 10 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento per l'espressione del parere di competenza, trascorso il quale il parere si intenderà espresso favorevolmente.

6. In caso di regolarità dell'istanza e di verificata completezza della comunicazione, acquisiti, anche attraverso procedura di Conferenza di Servizi interna, i pareri e le valutazioni degli Uffici Comunali competenti, si provvede al rilascio dell'autorizzazione entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione dell'istanza, fatti salvi gli eventuali periodi di sospensione del procedimento.

Articolo 43 Documentazione da allegare alla domanda di autorizzazione per media struttura di vendita

1. Le domande di autorizzazione e modificazione di medie strutture di vendita dovranno essere corredate dalla seguente documentazione:
 - descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento, indicazione di tutte le informazioni necessarie in merito all'ubicazione dell'area interessata e relazione illustrativa concernente la conformità e la compatibilità dell'insediamento con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali, con specificati gli estremi del provvedimento edilizio se già rilasciato;
 - al fine di assicurare la correlazione del procedimento di natura urbanistica con quello autorizzatorio commerciale di cui alla D.G.R. Lombardia 21 novembre 2007, n. VIII/5913, nel caso di medie strutture di vendita assentibili a seguito di permesso di costruire o altro atto abilitativo edilizio, dovrà essere prodotta la documentazione necessaria per l'ottenimento del permesso di costruire oppure planimetria in scala 1:100 o 1:50 dei locali sede dell'attività con indicazione della superficie di vendita; in alternativa dovrà essere dichiarato che non sono richiesti interventi edilizi o che si tratta di intervento non ricompreso nelle fattispecie di contestualità delle pratiche amministrative commerciali e di quelle urbanistiche edilizie;
 - planimetria in scala idonea attestante la dotazione di aree per servizi in conformità con quanto previsto dal Piano di Governo del Territorio vigente, oppure dichiarazione che si tratta di intervento che non comporta modifica della destinazione d'uso urbanistica già in essere;
 - specifico studio del sistema viario, di trasporti e di accesso (*studio sul traffico indotto*) riguardante l'area interessata dal progetto, indicando le eventuali ipotesi progettuali per le necessarie sistemazioni migliorative e relazione sulla dotazione degli standard urbanistici, con dichiarata la superficie di vendita, quella lorda di pavimento e quella destinata a parcheggi;
 - relazione socio occupazionale di valutazione delle ricadute sul sistema sociooccupazionale locale, che comprenda la verifica dei seguenti aspetti:
 - ricadute occupazionali del nuovo punto di vendita;
 - impatto sulla rete distributiva di vicinato;
 - integrazione con le altre tipologie di vendita.
 - in caso di attività con superficie lorda di pavimento superiore ai 400 mq, documentazione riferita alla prevenzione incendi dell'attività, comprensiva di relazione asseverata sottoscritta da tecnico abilitato, che dovrà essere trasmessa dal SUAP al Comando W.FF. territorialmente competente, ai sensi del D.P.R.151/2011, All. 1, punto 69.
 - relazione illustrativa sulla verifica di compatibilità ambientale e paesistica, valutando il rapporto della nuova struttura con le caratteristiche naturali, paesistiche ed ambientali dell'ambito interessato dall'intervento.
2. Al fine del rilascio delle autorizzazioni commerciali, sarà obbligatorio la stipula di apposite convenzioni che regolino le **compensazioni sociali e ambientali** (*ai sensi della delibera 21.11.2007 n. VIII/5913 della Giunta regionale Regione Lombardia "Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli Enti Locali in materia commerciale"*):
 - Assicurazione di adeguata dotazione di verde, aggiuntiva alle aree da destinarsi a parcheggi pubblici, da considerarsi:
 - componente essenziale delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;

- elemento qualificante della sistemazione delle aree scoperte e permeabili di proprietà privata, per una piantumazione nella misura di 2 essenze d'alto fusto ogni 100 mq di superficie fondiaria, oltre alla messa a dimora di essenze arbustacee quali componenti di un coerente progetto di sistemazione delle aree libere dall'edificazione;
- elemento di arredo e di qualificazione ambientale nelle aree destinate a parcheggio e lungo i bordi esterni dell'intervento, dove si obbliga la progettazione di spazi a verde per una profondità di almeno 10 metri.

È da ricordare che, come prevede la normativa vigente in materia, nel caso in cui fosse dimostrabile l'impossibilità di intervenire nel modo suddetto, tali compensazioni potranno essere previste sotto forma di monetizzazione.

- Verifica dell'adeguata dotazione di parcheggi e spazi pubblici; anche in questo caso, tale compensazione potrà essere prevista sotto forma di monetizzazione, salvo la quantità di parcheggi minimi previsti da normativa.
- Compensazioni a favore degli esercizi di vicinato presenti nell'area di intervento.
- Misure di facilitazione dell'accessibilità pedonale e ciclabile.
- Opportuna compensazione occupazionale nei confronti degli addetti assunti e residenti all'interno del Comune di Motta Visconti;

L'Amministrazione comunale si riserva, in ogni caso, di stabilire altre eventuali compensazioni da stabilirsi con il soggetto proponente, da inserirsi nelle relative convenzioni.

3. La documentazione di cui al precedente comma 9.1 non è richiesta nel caso di variazione del settore merceologico. In presenza del solo settore non alimentare la variazione deve essere limitata al 25% della superficie totale; la prima variazione è consentita dopo l'attivazione anche parziale della struttura di vendita, le successive variazioni sono consentite dopo due anni dalla variazione precedente.

Articolo 44 Accesso alla documentazione

1. I soggetti legittimati hanno titolo ad accedere alla documentazione afferente al procedimento secondo le procedure della Legge 241/90.
2. Qualora la richiesta di accesso pervenga prima della conclusione del procedimento ovvero in una fase istruttoria parziale o comunque carente, e la conoscenza dei documenti richiesti possa impedire o ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa, il responsabile del procedimento ha facoltà di differire l'accesso alla cessazione delle cause ostative; in tali casi il differimento sarà comunicato all'interessato per iscritto indicando i motivi dello stesso.
3. Il Responsabile del procedimento è individuato nel Responsabile del SUAP.

Articolo 45 Inizio attività

1. Il titolare dell'autorizzazione deve iniziare l'attività di vendita, pena la revoca dell'autorizzazione stessa, entro il termine di un anno dalla data di rilascio dell'autorizzazione amministrativa, fatti salvi eventuali termini diversi previsti dal Piano di Governo del Territorio vigente; potrà essere concessa, su istanza, proroga per un periodo ulteriore di un anno, per documentate cause di forza maggiore non dipendenti dalla volontà del richiedente.

TITOLO VII - NORME PARTICOLARI E FINALI

Articolo 46 Volumi tecnici ed impianti tecnologici

1. Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo dell'edificabilità ammessa, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
2. Si intendono gli impianti tecnologici che non si rendano indispensabili a seguito della revisione di impianti esistenti.
3. Tali interventi, purché non realizzati su aree/edifici vincolati ai sensi della normativa vigente per i quali occorre provvedimento abilitativo esplicito, sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), ai sensi della vigente L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.

Articolo 47 Norme per l'esercizio degli impianti stradali per la distribuzione dei carburanti e a servizio della viabilità stradale

1. Le attrezzature di cui al presente articolo sono gli impianti per la distribuzione del carburante con i relativi depositi, le pensiline e costruzioni di servizio ed integrative così come previste dalla normativa vigente di settore (Regolamento Regionale 13 maggio 2002 n.2 – D.C.R. 29 settembre 1999 n. VI/1309).

2. *Nuovi impianti stradali ad uso pubblico*

Tali attrezzature sono consentite all'esterno del perimetro di cui all'art.18 della L.N. 865/71 nelle zone Produttive; nelle zone agricole; in zone da individuarsi nella fascia di rispetto di cui all'art. 16 N.C.d.S. (d.lgs. 285/92 e successive modificazioni ed integrazioni) nei tratti di rettilineo ricordando che la fascia deve essere dimensionata secondo quanto previsto dal N.C.d.S. e quindi calcolata a partire dal confine della proprietà stradale come indicato all'art. 3.comma 1 voce 10 del regolamento di esecuzione ed attuazione del N.C.d.S.

È comunque consentita la volumetria massima edificabile, con esclusione delle pensiline e dei volumi tecnici, non superiore agli indici di edificabilità stabiliti per le zone all'interno delle quali ricadono. Per la zona agricola si applicano le modalità della zona residenziale di trasformazione. Nelle fasce di rispetto e nelle zone non normate, il rapporto di copertura, escludendo dal calcolo le pensiline ed i volumi tecnici, non potrà risultare superiore al 10% dell'area di pertinenza.

Il nuovo insediamento di impianto è assoggettato alla stipula di apposito atto convenzionato.

L'installazione di nuovi impianti è vietata ed incompatibile:

- a. nelle zone residenziali del P.G.T.;
- b. nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico e monumentale salvo autorizzazione dell'autorità competente alla tutela del vincolo, confermata dalla sovrintendenza ai sensi della vigente legislazione che definisca specifiche condizioni esecutive con particolare riferimento alla piantumazione attorno all'impianto per ridurre l'impatto visivo;
- c. nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, fatta eccezione per gli interventi conformi alla normativa vigente in possesso della specifica autorizzazione;
- d. nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto, di cui all'art. 16 commi 2) e 3) e art. 18 del N.C.d.S. (d.lgs. 285/92 e successive modificazioni ed integrazioni), concernenti rispettivamente le aree di visibilità nelle intersezioni stradali fuori dai centri abitati (art. 16 comma 2), le aree di rispetto in corrispondenza ed all'interno degli svincoli (art. 16 comma 3) e le aree di visibilità nei centri abitati (art. 18); nelle curve fuori dai centri abitati (art. 17), salvo nei casi in cui, su strade ANAS o Provinciali, il raggio di tali curve risulti superiore a mt. 300 tenuto conto delle eventuali limitazioni di cui alla circolare ANAS 56/99 del 10 novembre 1999 relativa alla localizzazione degli impianti di distribuzione carburanti in presenza di curve stradali.

Fatti salvi i predetti divieti e comunque in conformità alle disposizioni normative vigenti il potenziamento e la ristrutturazione degli impianti esistenti è consentita in fascia di rispetto di cui

all'art. 16 del N.C.d.S. nei tratti di rettilineo tenuto conto che la fascia deve essere dimensionata secondo quanto previsto dal N.C.d.S. e quindi calcolata a partire dal confine della proprietà stradale come indicato all'art.3.10 del Regolamento di esecuzione.

Superficie minima delle aree di impianto: 1.800 mq.

Le superfici devono essere agibili e praticabili dall'utente, ad esclusiva disposizione del punto vendita e misurate al netto di eventuali aree destinate a parcheggio.

Nella progettazione di nuovi impianti ricadenti in ambiti di interesse ambientale -paesaggistico al fine di mitigarne l'impatto visivo si dovrà porre particolare attenzione a:

- a. l'utilizzo di materiali e colori, nelle finiture, adeguate all'inserimento nell'ambiente circostante, sia costruito che naturale;
- b. il contenimento, nel numero e nelle dimensioni, di pali, cartelli, insegne luminose e non, ed altra segnaletica;
- c. la dotazione di aiuole e spartitraffico coltivati a verde, nonché di alberature adeguate ad ombreggiare le zone di parcheggio ed a mascherare l'impianto verso le aree contermini; la Regione promuove allo scopo iniziative di sensibilizzazione e qualificazione progettuale anche in collaborazione con gli operatori di settore.

Le distanze tra impianti, la presenza di servizi ed attività integrative dovranno rispettare le disposizioni della normativa di settore in relazione anche alla tipologia di carburante distribuito.

3. *Impianti esistenti stradali ad uso pubblico - Interventi di ampliamento, potenziamento, ristrutturazione*

Per gli impianti esistenti gli interventi di ampliamento, potenziamento e ristrutturazione sono vietati:

- a. nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico e monumentale salvo autorizzazione dell'autorità competente alla tutela del vincolo, confermata dalla sovrintendenza ai sensi della vigente legislazione che definisca specifiche condizioni esecutive con particolare riferimento alla piantumazione attorno all'impianto per ridurre l'impatto visivo;
- b. nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, fatta eccezione per gli interventi conformi alla normativa vigente in possesso della specifica autorizzazione;
- c. nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto, di cui all'art. 16 commi 2) e 3) e art. 18 del N.C.d.S. (d.lgs. 285/92 e successive modificazioni ed integrazioni), concernenti rispettivamente le aree di visibilità nelle intersezioni stradali fuori dai centri abitati (art. 16 comma 2), le aree di rispetto in corrispondenza ed all'interno degli svincoli (art. 16 comma 3) e le aree di visibilità nei centri abitati (art. 18); nelle curve fuori dai centri abitati (art. 17), salvo nei casi in cui, su strade ANAS o Provinciali, il raggio di tali curve risulti superiore a mt. 300 tenuto conto delle eventuali limitazioni di cui alla circolare ANAS 56/99 del 10 novembre 1999 relativa alla localizzazione degli impianti di distribuzione carburanti in presenza di curve stradali.

Fatti salvi i predetti divieti e comunque in conformità alle vigenti l'ampliamento, il potenziamento e la ristrutturazione degli impianti esistenti è consentita in fascia di rispetto di cui all'art. 16 nei tratti di rettilineo tenuto conto che la fascia deve essere dimensionata secondo quanto previsto dal N.C.d.S.

È comunque consentita la volumetria massima edificabile complessiva (esistente più nuova), con esclusione delle pensiline e dei volumi tecnici, non superiore agli indici di edificabilità stabiliti per le zone all'interno delle quali ricadono. Per la zona agricola si applicano le modalità della zona di trasformazione residenziale.

Il rapporto di copertura complessiva (edifici esistenti più nuovi), escludendo dal calcolo le pensiline ed i volumi tecnici, non potrà risultare superiore al 10% dell'area di pertinenza.

Gli impianti ricadenti all'interno di zone residenziali non potranno distribuire G.P.L. e/o metano.

Articolo 48 Fabbricati oggetto di condono edilizio

1. I fabbricati oggetto di condono, legittimati tramite il rilascio di autorizzazione o concessione o permessi di costruire in sanatoria, possono essere oggetto di trasformazione edilizia secondo le prescrizioni degli artt. 6 e 7 delle presenti norme.
2. In caso di intervento edilizio, a tali fabbricati possono sempre essere accorpate le pertinenze, per conseguire un miglioramento estetico e funzionale dell'edificio e per consentire una migliore utilizzazione degli spazi.
3. Le costruzioni sanate mediante le procedure autorizzative o concessorie previste dalla legge, potranno usufruire, ove consentito dalle norme di zona, di incrementi di volume e SL, secondo quanto previsto dalle presenti norme del Piano delle Regole o da altre normative di livello superiore.

Articolo 49 Recupero di sottotetti ai fini abitativi

1. Le norme del presente articolo si applicano ai soli interventi di recupero di sottotetti ai fini abitativi di cui al Capo I del TITOLO IV della L.R. 12/05 nel tessuto urbanizzato consolidato.
2. Con il termine sottotetto si identifica lo spazio destinato a solaio della costruzione, ossia il vano compreso tra l'ultimo piano abitabile della casa e il tetto, di solito adibito a ripostiglio o sgombero. Tale spazio sottotetto, contenuto nella sagoma dell'edificio sottostante al netto di balconi, gronde, ecc. è comprensivo di qualsiasi ulteriore suddivisione/partizione sia orizzontale che verticale esistente tra l'estradosso dell'ultimo piano abitativo del fabbricato e la copertura.
3. Il recupero abitativo dei sottotetti, anche in caso di modifica delle altezze in gronda e/o al colmo non deve osservare le distanze delle presenti NdP, deve risultare comunque rispettoso delle distanze prescritte nel Codice civile e della distanza minima tra i fabbricati di m. 10.
4. Le eventuali modifiche alla copertura sono ammesse solo ai fini di garantire che l'altezza media ponderale sia compresa tra ml. 2,40 e 2,70. Ne consegue che il recupero abitativo del sottotetto, in quanto disposto da una norma di "deroga", non comporta la realizzazione di un nuovo piano abitabile, per cui non vi è superamento della preesistente altezza dell'edificio.
5. La distanza minima tra costruzioni nelle istanze di recupero di sottotetti ai fini abitativi non può essere inferiore a metri 3,00 conformemente a quanto prescritto dal Codice civile.
6. La distanza minima dal confine per i recuperi di sottotetti ai fini abitativi non può essere inferiore a metri 1,50 conformemente a quanto prescritto dal Codice civile. In caso di preesistente costruzione a confine è ammessa la possibilità di sopralzare il muro a confine, nel rispetto di quanto previsto dal Codice civile unicamente per raggiungere un'altezza interna compresa tra ml. 2,40 e 2,70.

Articolo 50 Interventi di tutela e sviluppo del verde urbano

1. L'abbattimento di alberi d'alto fusto (aventi diametro superiore a metri 0,50, misurato a metri 1,00 dal piano di campagna), con esclusioni di quelli connessi con le normali conduzioni agricole, è soggetto ad un nulla - osta del Settore Gestione del Territorio. Tale nulla - osta dovrà essere accompagnata da uno schema progettuale di risistemazione ambientale che preveda il ripristino, qualora ciò sia possibile, delle alberature con essenze adeguate.
2. L'abbattimento di alberi d'alto fusto può essere consentito solo in casi di pubblica utilità o per altra motivata giustificazione.
3. In tutti i progetti edilizi e in tutti i piani urbanistici attuativi, le alberature esistenti dovranno essere rilevate e indicate su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. Gli stessi progetti dovranno prevedere il rispetto delle alberature di pregio esistenti, avendo cura anche, per le parti interessanti il sottosuolo, di non offenderne l'apparato radicale e di non variarne il drenaggio e

il rifornimento idrico.

4. La sistemazione a verde degli spazi aperti rappresenta parte integrante del progetto edilizio. In ogni progetto di sistemazione a verde dovranno essere indicate le parti sistemate a prato, a giardino e le zone alberate, con l'indicazione delle essenze utilizzate; le essenze utilizzate dovranno appartenere alle specie autoctone della zona compatibili con le indicazioni delle essenze indicate dl Ente Parco; di queste, almeno il 70% dovrà essere a latifoglie.

Articolo 51 Norme transitorie di raccordo con il precedente PGT

1. Fino alla scadenza dei singoli Piani Attuativi di cui al precedente art. 22 comma 1, sia vigenti, sia approvati in regime del precedente P.G.T., sono fatte salve al loro interno tutte le specifiche prescrizioni.
2. I piani urbanistici attuativi approvati alla data di adozione del P.G.T. conservano la validità delle prescrizioni in essi contenuti sino alla loro scadenza; varianti di tali piani potranno essere ammesse purché non comportino incremento di volumetria e non alterino le caratteristiche urbanistico - edilizie dichiarate in approvazione e convenzionate.

Articolo 52 Modalità di entrata in vigore delle presenti norme

1. Le presenti norme sostituiscono totalmente e quindi abrogano le Norme Tecniche di Attuazione del previgente P.G.T. e tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e siano con le presenti incompatibili ad esclusione di quanto disciplinato nel precedente art. 41. Le presenti norme entrano in vigore a seguito della pubblicazione dell'atto di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.
2. Dalla data della delibera di adozione in Consiglio Comunale si applicano le misure di salvaguardia obbligatorie previste per legge.
3. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del Capo IV° della L. n. 47/ 85 e successive modificazioni ed integrazioni prescinderà, nei termini e nelle limitazioni della legge stessa, dal rispetto delle presenti norme.
4. I permessi e le autorizzazioni edilizie concesse in data antecedente l'adozione del piano, rimangono valide fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente. Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiedere nuovi permessi o autorizzazioni nel rispetto della precedente normativa, se la stessa risulta in contrasto con il presente piano.

TABELLE E SCHEDE

TABELLA A - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 – Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).		
11 - Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.		
12 - Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.		
13 -	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese		

Superficie lorda*		nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.		
14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.		
15 - Superficie accessoria*	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.SA	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzaria del muro comune.
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre

				delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	

29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto	NO	

		alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.		
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

Superficie a verde – (Sv)

- a. Parte della superficie fondiaria da destinare alla naturale filtrazione del terreno vegetale, che non deve essere interessata da alcun tipo di edificazione o opera, dentro o fuori terra, fissa o mobile, principale o accessoria, né da alcun tipo di pavimentazione o di sistemazione impermeabile del terreno, al di fuori delle normali operazioni di piantumazione.

Rapporto verde – (Rv)

- b. Rapporto minimo, espresso in percentuale, tra superficie a verde (Sv) e superficie fondiaria (Sf) corrispondente.

Densità arborea

- c. Il numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni ettaro di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme. Per la scelta delle essenze si dovrà fare esplicito riferimento a quelle Comune di Motta Visconti PGT Piano delle Regole - Le Norme AA08 12 autoctone anche su informativa del Parco Lombardo della Valle del Ticino. 9. Ar densità arbustiva Il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni ettaro di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme. Per la scelta delle essenze si dovrà fare esplicito riferimento a quelle autoctone anche su informativa del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Densità arbustiva

- d. Il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni ettaro di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme. Per la scelta delle essenze si dovrà fare esplicito riferimento a quelle autoctone anche su informativa del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

TABELLA B - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

1. Residenza e servizi alla residenza	1.1 Residenza: abitazioni; attrezzature ricettive; alberghi; residence; casa albergo; ostelli. Attività similari 1.2 Servizio alla residenza: esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande; sportelli bancari; attività ricettive e ristorazione; sale di spettacolo; agenzie; studi professionali; uffici; attività ricreative e sportive nel limite massimo di 150 mq; attività artigianali di servizio alla residenza che non risultino nocive o moleste nei confronti di quest'ultima e che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni e simili) né appositi fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali; magazzini e depositi di raccolta di piccola entità che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni e simili) né appositi fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali; centri culturali sociali e religiosi; cabine di trasformazione dell'energia elettrica; centrali telefoniche. Attività similari
2. Attività artigianali e produttive	tutte le attività produttive compatibili con le norme sanitarie ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo; depositi e esposizioni di merci al coperto ed a cielo aperto con o senza attività commerciali all'ingrosso ad eccezione di centri di raccolta di rottami; magazzini e commercio all'ingrosso con eventuali spacci aziendali; esposizione/vendita dei prodotti e manufatti connessi con l'attività produttiva svolta; uffici ove abbiano sede le funzioni direzionali dell'azienda; laboratori di ricerca; centri di calcolo e centri di servizio destinati all'industria e all'artigianato; impianti, cabine di trasformazione e impianti tecnologici; attività ricreative e sportive; aree per il rimessaggio coperto e/o scoperto per camper e/o roulettes; discoteche/locali notturni. Attività similari
3. Attività terziarie	medie strutture di vendita, centri commerciali; uffici direzionali; sale espositive e spazi espositivi all'aperto; centro congressi; discoteche/locali notturni; agenzie ippiche; sale gioco. Attività similari
4. Attività di tipo agricolo	residenze dell'imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell'Allegato A alla L.R. n. 31/08 e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli; allevamento (anche di animali domestici); florovivaismo, agriturismo. Attività similari
5. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale	uffici amministrativi pubblici; istituzioni e fondazioni pubbliche e private; case di riposo; terminali trasporti pubblici; biblioteche; cinematografi; teatri; sale per lo spettacolo; collegi; convitti; asili nido e scuole materne; scuole di ogni ordine e grado, comunque gestite; palestre ed attrezzature sportive pubbliche e private, chiuse o all'aperto, per il gioco e lo sport; centri di orientamento; parcheggi; mercato pubblico e/o di quartiere; presidi per la sicurezza pubblica. Attività similari

SCHEDA D'AMBITO N.1 | AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Scheda n. 1
AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

DEFINIZIONE DELL'AMBITO	Area abitata all'esterno del Nucleo di Antica formazione, edificata in epoca relativamente recente, destinata prevalentemente ad uso residenziale, l'insediamento si presenta diffuso e con densità territoriale relativamente bassa.
INTERVENTI AMMESSI	Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Intervento edilizio diretto o pianificazione attuativa
USI PREVISTI	Abitazioni, Residence e abitazioni collettive (Tab B. 1.1), Commercio di vicinato, Pubblici esercizi (Tab B.1.2), Attività terziarie (Tab B.3).
USI REGOLATI	Commercio al dettaglio con sup. di vendita fino a 150 mq ed espositiva fino a 1.500 mq, uffici e studi professionali, (Tab B.1.2); Attività artigianali e produttive (Tab B.2) max 30% Volume esistente.
DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI	Vetrai, corniciai, tappezzeri, lavanderie, attività industriali, impianti sportivi (punto 2 della tab.B); esercizi pubblici e/o club privati che facciano uso di impianti di diffusione/amplificazione musicale/sonora, palestre ed impianti per la ginnastica estetico curativa (punto 5 Tab.B).

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

INDICI Art. 3 delle NdA	Indice di edificabilità fondiaria	IF: 0,40 mq/mq
	indice di permeabilità	IP= 30%
	Indice di copertura	IC: 40%
	Rapporto Verde	RV: 25%
DISTANZE Art. 4 e 5 delle NdA	- Distanza tra edifici: 10.00 m (fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti) - Distanza dei confini 5.00 m (è ammessa la costruzione a confine nel caso che la nuova costruzione sia prevista in aderenza a una costruzione esistente a confine sul lotto contiguo- previo accordo dimostrato tra le parti) - Arretramento stradale $\geq$ 5.00 m (è ammessa nel caso di demolizione con ricostruzione, il mantenimento dell'allineamento precedente, per edifici costruiti in aderenza fatti salvi i casi che determinano pericolosità al traffico)	
ALTEZZE Art. 3 delle NdA	Max 7.50 m	
DOTAZIONE DI AREE A PARCHEGGIO	1 mq/10 mc di costruzione	

NORME DI DETTAGLIO

NORME PARTICOLARI	- Non sono consentite le attività inserite definibili per legge industrie insalubri fatta salva eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti. - Ai fini della verifica del rispetto della percentuale massima di volumetria da destinare alle funzioni compatibili si prendono in esame aree unitarie delimitate da altre zone o da strade pubbliche individuate sulle tavole del Piano delle Regole. - Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso funzionali ammesse. - Le aree libere dovranno avere un'adeguata piantumazione con essenze locali e/o tradizionali.
--------------------------	--

SCHEDA D'AMBITO N.2 | VERDE PRIVATO PERTINENZIALE

Scheda n. 2 VERDE PRIVATO PERTINENZIALE	
---	--

DEFINIZIONE DELL'AMBITO	Aree sistemate a verde (orti e giardini), prevalentemente interne ai tessuti urbani, che rivestono una particolare valenza ecologica nell'equilibrio dell'ambiente urbano.
INTERVENTI AMMESSI	Non sono ammesse nuove costruzioni. Interventi ammessi sugli edifici esistenti: Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Intervento edilizio diretto
DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (Tab. B punto 5)

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

INDICI	Indice di edificabilità fondiaria-	IF: esistente
DISTANZE	Per quanto concerne i limiti di distanza minima tra le costruzioni valgono quelli prescritti dall'art. 873 e seguenti del Codice Civile e dal D.M. del 1968, n. 1444 con le precisazioni all'art 4 e 5 delle NdA	
ALTEZZE	-	
DOTAZIONE DI AREE A PARCHEGGIO	-	

NORME DI DETTAGLIO

NORME PARTICOLARI	- È consentita la realizzazione di manufatti accessori assimilabili ad elementi di arredo delle aree pertinenziali di limitate dimensioni, avente destinazione d'uso ripostiglio per attrezzi; risulta essere sprovvisto di impianti e caratteristiche tali da poter consentire la permanenza umana, il cui unico scopo pare essere di mero deposito di oggetti (non idoneo al ricovero auto o mezzi). La S.L. massima assoluta dell'edificio non potrà superare gli 8 mq – una tantum per abitazione - e le sue caratteristiche dovranno rispettare le caratteristiche della tradizione con un'altezza massima di 2,40 metri compresa la copertura che dovrà avere una doppia falda inclinata con copertura in coppi. - Gli eventuali edifici presenti potranno essere ristrutturati, senza incremento della Superficie lorda. - Non sono consentite le attività definite insalubri fatta salva eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.
--------------------------	--

SCHEDA D'AMBITO N.3 | AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO ARTIGIANALE

Scheda n. 3

AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO ARTIGIANALE

DEFINIZIONE DELL'AMBITO	Ambiti destinati principalmente ad attività produttive industriali ed artigianali. Tessuto esistente con prevalenza di funzioni artigianali, con ricorrenti tipologie edilizie produttive.
INTERVENTI AMMESSI	Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Intervento edilizio diretto
DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI	Tutti gli usi non esplicitamente ammessi sono vietati
USI PREVISTI	Attività terziarie (Tab.B .3); Attività produttive (Tab.B .3); Attrezzature sportive e per il tempo libero (Tab B. 1.2);
USI REGOLATI	Commercio al dettaglio – unità di vicinato (superficie di vendita fino a 150 mq), Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 150 mq ed espositiva fino a 1.500 mq, Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero) (Tab. B 1.2); Attività terziarie (Tab.B .3): max 30% SL Attrezzature sportive e per il tempo libero (Tab. B.5) max 10%;

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

INDICI	nuova costruzione su lotto libero	Indice di edificabilità fondiaria-	IF: 0,50 mq/mq
		Indice di copertura	IC: 50%
		indice di permeabilità	IP: 30%
	In caso di demolizione e ricostruzione	Indice di edificabilità fondiaria-	IF: 0,50 mq/mq
		indice di permeabilità	IP: 15%
DISTANZE	- Distanza tra edifici: 10.00 m (fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti) - Distanza dei confini 5.00 m (10.00 m nel caso di adiacenza a zona residenziale). - Arretramento stradale ≥ 5.00		
ALTEZZE	8.50 m ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario		
DOTAZIONE DI AREE A PARCHEGGIO	<i>Da definire con Amministrazione Comunale</i>		

NORME DI DETTAGLIO

NORME PARTICOLARI	- È ammessa la presenza di abitazioni esistenti destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori. Sono ammessi nuovi alloggi – massimo uno per insediamento - da dedicarsi esclusivamente al personale di custodia con un massimo di 100 mq di S.I. da realizzarsi contestualmente o posteriormente all'intervento produttivo. - Per gli edifici presenti nel tessuto Produttivo industriale artigianale consolidato ricompreso nel perimetro del NAF saranno ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria - Per le aree soggette a P.C.C., il rilascio del permesso è subordinato alla presentazione da parte dei privati richiedenti di un progetto planivolumetrico e
--------------------------	---

	viario sull'intero comparto e di sistemazione delle opere di urbanizzazione primaria che contempli, tramite apposito atto unilaterale d'obbligo la realizzazione e le cessioni gratuite di spazi a destinazione pubblica richiesti. La dotazione minima di parcheggi pubblici e privati è 10 mq/100 mc (privato) 5% St o Sf (pubblico) e comunque gli standard totali parcheggi pubblici compresi, da individuare e/o cedere per queste aree obbligatoriamente ammontano al 20% della Sf nel caso di funzioni legate al settore secondario o 100% di s.l.p. nel caso di funzioni connesse con il settore terziario. Questi standard possono essere soddisfatti in tutto o in parte all'interno del comparto. Il soddisfacimento della quota eccedente quella azionata nel comparto potrà essere raggiunto con la monetizzazione e/o con la cessione di aree fuori comparto regolati dalla convenzione. - In ogni caso non sono ammesse le aziende appartenenti alle lavorazioni insalubri ai sensi della normativa vigente. - In queste zone non sono consentiti insediamenti di attività produttive che utilizzino sostanze inquinanti, definite di 1° classe dal TU delle Leggi Sanitarie, gli impianti dovranno essere altresì attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dai materiali solidi e liquidi di rifiuto. Gli impianti di trattamento dei rifiuti a seguito di autorizzazione unica ex art. 208 comma 6, d.lgs. n. 152 del 2006 svolgeranno l'attività rigorosamente nei limiti qualitativi, quantitativi e temporali consentiti dall'AUA stessa. In sede di Conferenza di Servizi per il rilascio dell'AUA, il Comune richiede specifiche azioni di mitigazione ambientale connesse all'insediamento di tale attività relativa al trattamento dei rifiuti.
--	--

SCHEDA D'AMBITO N.4 | AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE

Scheda n. 4	
AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE	

DEFINIZIONE DELL'AMBITO	Parti del territorio inedificate che prevedono una prevalente destinazione commerciale con eventuali presenze residenziali.
INTERVENTI AMMESSI	Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Intervento edilizio diretto
DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI	Tutti gli usi non esplicitamente ammessi sono vietati
USI PREVISTI	Attività terziarie (Tab.B .3); Attrezzature sportive e per il tempo libero (Tab B. 1.2);
USI REGOLATI	Commercio al dettaglio – unità di vicinato (superficie di vendita fino a 150 mq), Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 150 mq ed espositiva fino a 1.500 mq, Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero) (Tab. B 1.2); Attività terziarie (Tab.B .3): max 30% SL. Attrezzature sportive e per il tempo libero (Tab. B.5) max 10%.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

INDICI		<i>Da definire con Amministrazione Comunale</i>
DISTANZE	<i>Da definire con Amministrazione Comunale</i>	
ALTEZZE	<i>Da definire con Amministrazione Comunale</i>	
DOTAZIONE DI AREE A PARCHEGGIO	<i>Da definire con Amministrazione Comunale</i>	

NORME DI DETTAGLIO

NORME PARTICOLARI	-
--------------------------	---

SCHEDA D'AMBITO N.5 | BENI STORICO-ARTISTICI MONUMENTALI

Scheda n. 5
BENI STORICO-ARTISTICI MONUMENTALI

DEFINIZIONE DELL'AMBITO	Insedimenti urbani, nuclei minori, edifici e manufatti che rivestono carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario, comprese le aree circostanti, le quali costituiscono parti omogenee del territorio
INTERVENTI AMMESSI	Restauro
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Intervento edilizio diretto
DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI	attività artigianali e produttive (punto 2 della Tabella B); attività terziarie (punto 3 della Tabella B); attività agricole (punto 4 della Tabella B)

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

INDICI	Superficie permeabile	SP: esistente
	Indice di edificabilità fondiaria	IF: esistente
	Indice di copertura	IC: esistente
DISTANZE	tra i fabbricati = esistente dai confini = esistente da strada = esistente	
ALTEZZE Art. 3 delle NdA	H max = esistente - H min = esistente	
DOTAZIONE DI AREE A PARCHEGGIO	nessuna	

NORME DI DETTAGLIO

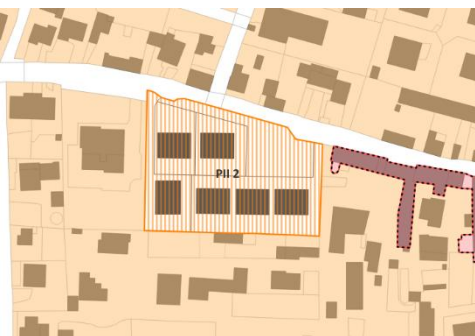
NORME PARTICOLARI	- Qualora il bene sia soggetto a tutela ai sensi del D.Lgs. 22.1.04, n. 42, è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 21 del predetto decreto legislativo; sono vietati INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA come descritti alla lettera b), comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA come descritti alla lettera d), comma 1, 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; le opere di restauro debbono essere effettuate, per quanto possibile, con i criteri del restauro scientifico nel rispetto delle prescrizioni della "carta del restauro" (C.M. del 6.4.1972 N.177) ed in particolare nel rispetto di quanto specificato per "la condotta dei restauri architettonici" e per "la tutela dei centri storici".
--------------------------	---

SCHEDE – PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII)

SCHEDA | PII 1

	DATI IDENTIFICATIVI	
	LOCALIZZAZIONE	Via Fiume
	SUPERFICIE TERRITORIALE	8.712 mq
	STATO DI FATTO	Area sottoutilizzata/dismessa nel TUC
	DATI DI PROGETTO	
	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale
	DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Produttivo
	STRUMENTO ATTUATIVO	Programma Integrato di Intervento
	OPERE DI URBANIZZAZIONE	Realizzazione di parcheggi in Via Rosselli, lungo il tratto di strada adiacente l'ambito di PII fino a Via Vittorio Veneto (extra-comparto)
	INDICI	IT: da 0,30 mq/mq a 1 mq/mq – da valutare in sede di convenzione Rapporto di copertura: 40% Permeabilità: 40% Rapporto verde: 30% Hmax: 7,50m
	ABITANTI TEORICI	Da 52 a 174 (a seconda dell'IT valutato in sede di convenzione)

SCHEDA | PII 2

	DATI IDENTIFICATIVI	
	LOCALIZZAZIONE	Via San Giovanni
	SUPERFICIE TERRITORIALE	4.326 mq
	STATO DI FATTO	Area sottoutilizzata/dismessa nel TUC
	DATI DI PROGETTO	
	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale
	DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Produttivo
	STRUMENTO ATTUATIVO	Programma Integrato di Intervento
	ABITANTI TEORICI	30 abitanti
	NOTE	Iter in corso

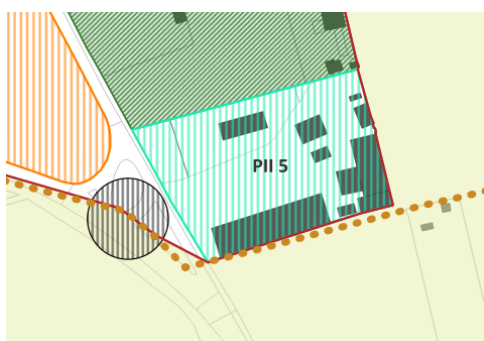
SCHEDA | PII 3

	DATI IDENTIFICATIVI	
	LOCALIZZAZIONE	Via A. Negri
	SUPERFICIE TERRITORIALE	2.392 mq
	STATO DI FATTO	Area sottoutilizzata/dismessa nel TUC
	DATI DI PROGETTO	
	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Attrezzatura scolastica Attrezzatura socio-assistenziale Attrezzatura sportiva
	DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Produttivo
	STRUMENTO ATTUATIVO	Programma Integrato di Intervento
	OPERE DI URBANIZZAZIONE	//
	PRESCRIZIONI	Intervento di sistemazione dei marciapiedi lungo via Greppi
	INDICI	IT: 0,30 mq/mq a 1 mq/mq – da valutare in sede di convenzione Rapporto di copertura: 40% Permeabilità: 40% Rapporto verde: 30% Hmax: 7,50m

SCHEDA | PII 4

	DATI IDENTIFICATIVI	
	LOCALIZZAZIONE	Viale Alcide de Gaspari
	SUPERFICIE TERRITORIALE	11.216 mq
	STATO DI FATTO	Area residua libera ai margini del TUC
	DATI DI PROGETTO	
	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Produttivo
	DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Residenziale
	STRUMENTO ATTUATIVO	Programma Integrato di Intervento
	NOTE	Iter in corso

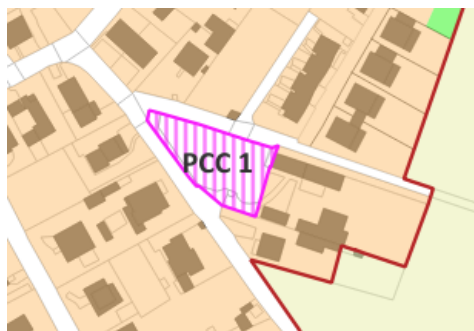
SCHEDA | PII 5



DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Piazzale del Cimitero
SUPERFICIE TERRITORIALE	8.378 mq
STATO DI FATTO	Area sottoutilizzata/dismessa ai margini del TUC
DATI DI PROGETTO	
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Produttivo
STRUMENTO ATTUATIVO	Programma Integrato di Intervento
CONVENZIONE	Convenzionato in data 21.06.2019 ed attuato per stralci funzionali ancora in corso; il cambio di destinazione urbanistica verrà eseguito nel corso dei dieci anni di validità della convenzione del PII, con le diverse istanze specifiche che verranno presentate nel corso degli anni a venire, fino all'esaurimento della superficie territoriale disponibile. Non potendo realizzare opere di interesse pubblico "a stralci", è stata richiesta la monetizzazione dello standard qualitativo. Tale monetizzazione, calcolata sulla totale ed effettiva capacità edificatoria disponibile, è stata in parte versata e, sulla restante parte, garantita da fidejussione a garanzia dell'adempimento totale del cambio di destinazione d'uso entro i dieci anni di validità del PII. Tale importo fideiussorio verrà proporzionalmente diminuito, a fronte di future realizzazioni di stralci funzionali, in relazione alla restante.

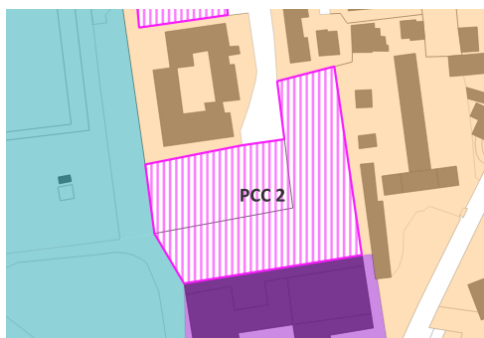
SCHEDE – PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI (PCC)

SCHEDA | PCC 1



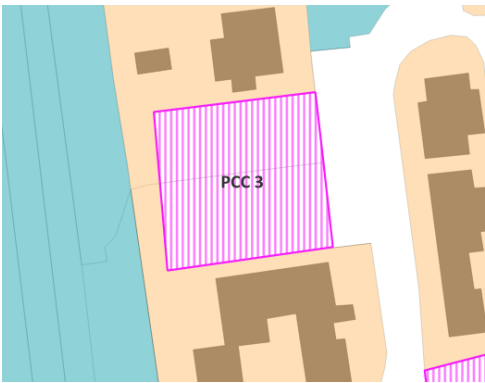
DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Via Padre Kolbe
SUPERFICIE TERRITORIALE	1.333 mq
STATO DI FATTO	Area residuale libera nel TUC
DATI DI PROGETTO	
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Produttivo
STRUMENTO ATTUATIVO	Permesso di Costruire Convenzionato
OPERE DI URBANIZZAZIONE	//
PRESCRIZIONI	Sistemazione della banchina e area verde adiacenti
INDICI	IT: 0,40 mq/mq Rapporto di copertura: 40% Permeabilità: 30% Rapporto verde: 25% Hmax: 7,50m
ABITANTI TEORICI	11

SCHEDA | PCC2

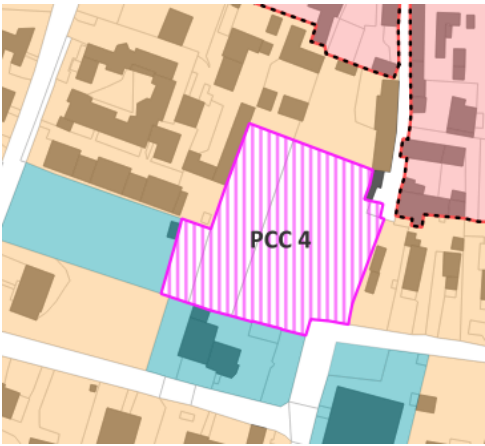


DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Via Ticinello
SUPERFICIE TERRITORIALE	3.361 mq
STATO DI FATTO	Area residuale libera nel TUC
DATI DI PROGETTO	
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Produttivo
STRUMENTO ATTUATIVO	Permesso di Costruire Convenzionato
OPERE DI URBANIZZAZIONE	//
PRESCRIZIONI	Mitigazione verde lungo il confine sud
INDICI	IT: 0,40 mq/mq Rapporto di copertura: 40% Permeabilità: 30% Rapporto verde: 25% Hmax: 7,50m
ABITANTI TEORICI	27

SCHEDA | PCC3

	DATI IDENTIFICATIVI	
	LOCALIZZAZIONE	Via Ticinello
	SUPERFICIE TERRITORIALE	883 mq
	STATO DI FATTO	Area residuale libera nel TUC
	DATI DI PROGETTO	
	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale
	DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Produttivo
	STRUMENTO ATTUATIVO	Permesso di Costruire Convenzionato
	OPERE DI URBANIZZAZIONE	//
	PRESCRIZIONI	//
	INDICI	IT: 0,40 mq/mq Rapporto di copertura: 40% Permeabilità: 30% Rapporto verde: 25% Hmax: 7,50m
	ABITANTI TEORICI	7

SCHEDA | PCC4

	DATI IDENTIFICATIVI	
	LOCALIZZAZIONE	Via Aldo Moro
	SUPERFICIE TERRITORIALE	4.209 mq
	STATO DI FATTO	Area residuale libera nel TUC
	DATI DI PROGETTO	
	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale
	DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Produttivo
	STRUMENTO ATTUATIVO	Permesso di Costruire Convenzionato
	OPERE DI URBANIZZAZIONE	Realizzazione strada di collegamento tra parcheggio attrezzato di Via Togliatti e via Aldo Moro
	PRESCRIZIONI	Allineamento con i tratti stradali esistenti attrezzato di Via Togliatti e via Aldo Moro
	INDICI	IT: 0,40 mq/mq Rapporto di copertura: 40% Permeabilità: 30% Rapporto verde: 25% Hmax: 7,50m
	ABITANTI TEORICI	34

ALLEGATO COMMERCIALE - NORME E PARAMETRI URBANISTICI

1. In tutte le zone in cui sia ammessa ed autorizzata da parte dell'Amministrazione comunale la destinazione commerciale, la progettazione degli interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione dovrà prevedere la contestuale realizzazione di fasce verdi di mitigazione paesaggistica degli interventi da realizzare con essenze arboree ed arbustive autoctone.
2. Per l'insediamento delle medie strutture di vendita è necessaria la presentazione all'Amministrazione comunale, di idonea convenzione ai sensi dell'articolo 9 del "Regolamento per il rilascio di autorizzazioni commerciali" del comune di Motta Visconti;
3. Le destinazioni d'uso prevalenti e quelle ammesse (con un carico urbanistico pari al 50% della SLP) nelle zone produttive ed artigianali e commerciali sono:
 - a. Destinazioni d'uso prevalenti: commerciale compresa la media struttura di vendita, terziario, terziario direzionale ed accessori (garage, cantine, ecc.).
 - b. Destinazioni ammesse: attività produttive ed artigianali, locali accessori in genere.
4. Sono destinate alle attrezzature commerciali e distributive o a centri vendita in genere nel rispetto dei seguenti indici:

<i>Uf (mq/mq)</i>	<i>Rapporto di copertura (mq/mq)</i>	<i>Altezza max - quota riferimento strada (ml)</i>
0,6	50%	9,60

5. È ammessa la realizzazione di superfici a destinazione commerciale e complementari, quali:
 - a. Spazi per esposizione, uffici, stoccaggio merci, ecc., secondo documentate esigenze aziendali;
 - b. Una residenza per ogni unità commerciale, di SLP pari alla destinazione commerciale, con il limite massimo di 130 mq (*tali residenze dovranno essere vincolate con atto registrato e trascritto e non potranno essere vendute separatamente dal relativo immobile produttivo*).
6. L'edificazione della porzione residenziale non potrà avvenire fine a se stessa, ma contemporaneamente o successivamente la realizzazione della unità commerciale.
7. La porzione residenziale, quando prevista nella progettazione, sarà inclusa come parte integrante dell'edificio commerciale e realizzata all'interno del perimetro lineare dello stesso.
8. Per tutte le trasformazioni legate alle destinazioni d'uso commerciale e terziario la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi e nei permessi di costruire convenzionati, è pari a:
 - a. il 100 % della Superficie lorda di pavimento (SLP) nel caso di **nuove unità di vicinato e di cambio di destinazione d'uso senza realizzazioni di opere**, da suddividersi nelle diverse tipologie di servizio urbano secondo le seguenti quote:

Quota standard	100%	di SLP
Di cui:		
a parcheggi pubblici	50%	di SLP

- b. il 200 % della Superficie lorda di pavimento (SLP) nel caso di **nuove medie strutture di vendita**, da suddividersi nelle diverse tipologie di servizio urbano secondo le seguenti quote:

Quota standard	200%	di SLP
Di cui:		
a parcheggi pubblici	100%	di SLP

9. In queste aree, l'identificazione delle superfici da dedicare a standard e/o cessione - prevalentemente aree stradali, a verde, a parcheggi sarà demandata alle specifiche del piano attuativo.
10. Valgono le seguenti disposizioni:
 - a. Monetizzazione parziale: il soddisfacimento della parte mancante di "quota standard", tra quella effettivamente realizzata in loco e quella globale potrà essere raggiunto con la monetizzazione e/o con la cessione di aree fuori comparto regolati da convenzione; per le medie strutture di vendita è consentita una quota di parcheggi pubblici monetizzabile fino ad un massimo del 50%.
 - b. Monetizzazione totale: qualora non risulti possibile o non sia ritenuto opportuno, da parte del Comune, realizzare in loco la quota standard prevista, il soddisfacimento della stessa potrà avvenire per mezzo di monetizzazione e/o cessione di aree fuori comparto regolati da convenzione.