

# COMUNE DI SESTO CALENDE

## 12<sup>^</sup> VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

### All. 2U bis Norme Tecniche di Attuazione

#### Testo sinottico integrato

Legenda [sottolineato blu = link/collegamento ipertestuale](#)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		
INDICE		p. 1

<b>1.1 Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI</b>		
Art. 1	Finalità delle norme	p. 4
Art. 2	Ambito di applicazione del piano	p. 5
Art. 3	Deroghe	p. 6
Art. 4	Partecipazione di organi comunali all’attuazione del P.R.G.	p. 6
Art. 5	Indici urbanistici ed edilizi	p. 7
Art. 6	Aree asservite	p. 12
Art. 7	Destinazioni d’uso	p. 12
Art. 8	Definizione degli interventi	p. 15
	8.A – ATTIVITA’ EDILIZIA LIBERA	p. 15
	8.B – INTERVENTI DI CONSERVAZIONE, CONSOLIDAMENTO, SOSTITUZIONE DEL TESSUTO URBANO :	p. 15
	8.B.1 – Interventi di manutenzione ordinaria	p. 15
	8.B.2 - Interventi di manutenzione straordinaria	p. 16
	8.B.3 - Interventi di restauro e risanamento conservativo	p. 17
	8.B.4 - Interventi di ristrutturazione edilizia	p. 18
	8.B.5 - Ristrutturazione mediante ricostruzione	p. 18
	8.B.6 - Interventi di ristrutturazione urbanistica	p. 18
	8.B.7 - Interventi di demolizione	p. 18
	8.B.8 - Interventi di variazione della destinazione d’uso	p. 18
	8.C – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA	P. 19
	8.C.1 - Interventi di nuova costruzione ed ampliamento	p. 19
	8.C.2 - Interventi di pertinenza e accessori	p. 20
	8.C.3 - Interventi relativi ad aree scoperte	p. 21
Art. 9	Aree a corredo: parcheggi e verde privato	p. 21
<b>Titolo II – ATTUAZIONE DEL P.R.G.</b>		
Art. 10	Strumenti di attuazione	p. 22
Art. 11	P.P.A.	p. 22
Art. 12	Piani attuativi	p. 22
Art. 13	Zone di recupero	p. 24
Art. 14	Piani di recupero urbanistico ambientale	p. 24
Art. 14 bis	Piani attuativi comprendenti insediamenti commerciali per la vendita al dettaglio e attrezzature complementari	p. 25
Art. 14 ter	Standard di spazi pubblici nei piani attuativi	p. 25
<b>1.2 Titolo III – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO</b>		
Art. 15	Classificazione del territorio in zone omogenee	p. 27
Art. 16	Zona A1	P. 30
Art. 17	Zona A2	p. 33
Art. 18	Zona A3	p. 36
Art. 19	Zona B (B1 – B2 – B3 – B4)	p. 40
Art. 20	Zona C1	p. 50
Art. 21	Zona C2	p. 53

Art. 22	Zona D1	p. 56
Art. 23	Zona D2_1	p. 59
Art. 23 bis	Zona D2.2	p. 62
Art. 24	Zona E1	p. 65
Art. 25	Zona I	p. 68
Art. 26	Zona F1	p. 71
Art. 27	Zona F2	p. 74
Art. 27 bis	Zona F.S.	p. 76
Art. 28	Zona SP0	p. 77
Art. 28 bis	Zona SP1	p. 79
Art. 28 ter	Zona SP2	p. 82
Art. 28 quater	Zona SP3	p. 83
Art. 29	Zona AP0	p. 86
Art. 29 bis	Zona AP1	P. 88
Art. 29 ter	Zona AP2	p. 90
Art. 29 quater	Zona APCU 0	p. 92
Art. 29 quinqüies	Zona APCU 1	p. 93
Art. 30	Zona G	p. 95
Art. 30 bis	Zona H	p. 98
Art. 31	Zone E2	p. 101
Art. 32	Zone F3	p. 103
Art. 32 bis	Zona F 4	p. 104
Art. 33	Vincoli	p. 105
Art. 33 bis	Prevenzione del rischio geologico ed idrogeologico	p. 105
Art. 34	Disciplina del reticolo idrico – fasce di rispetto dei corsi d’acqua	p. 108
Art. 35	Fasce di salvaguardia paesaggistica e della vegetazione esistente	p. 113
Art. 35 bis	Fasce di salvaguardia delle emergenze vegetazionali	p. 114
Art. 36	Aree destinate alla viabilità e spazi ad essa accessori	p. 115
Art. 37	Interventi sui fabbricati preesistenti nelle aree stradali e relative fasce di rispetto	p. 117
Art. 37 bis	Tutela della viabilità storica	p. 117
Art. 38	Rispetto ferroviario	p. 117
Art. 39	Rispetto cimiteriale	p. 117
Art. 40	Fasce di rispetto relative agli elettrodotti	p. 118
Art. 41	Cabine di trasformazione dell’energia elettrica e di servizio alle altre reti tecnologiche pubbliche	p. 118
Art. 42	Ampliamenti in deroga	p. 118
Art. 43	Norme transitorie	p. 119
Art. 44	Disposizioni finali	p. 119
APPENDICE	NTA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO	
	P.I.I. ex-Avir	p. 121

	P.I.I. Lotto A del PIP	p. 128
	P.I.I. ex-Albergo Sempione	p. 133
	P.I.I. Q8/Nocciolina	p. 136

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

---

### ART. 1 – FINALITA' DELLE NORME

1.1 - Le presenti norme tecniche di attuazione integrano ed esplicitano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del Piano anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

1.2 - Costituiscono il Piano Regolatore Generale i seguenti elaborati, in parte sostituiti o integrati dagli elaborati delle successive n° 12 varianti:

#### 1.2.1 elaborati descrittivi:

- a) Relazione
- c) Controdeduzioni
- 1 – tavola-Corografia scala 1:100.000
- 2 – tavola-Inquadramento territoriale scala 1:25.000
- 3 – tavola-Stato di fatto: reti tecnologiche scala 1:5.000
- 4 – Tavola-Stato di fatto: vincoli e rispetto scala 1:5.000
- 5 – Tavola-Stato di fatto: perimetri urbanistici scala 1:5.000
- 6 – Tavola-Stato di fatto: sintesi dello stato di fatto scala 1:5.000
- 7A/B/C/D – Tavole-Stato di fatto: numeri civici: localizzazioni scala 1:2.000
- 8A/B/C/D – Tavole-Stato di fatto: destinazione ed uso del territorio scala 1:2.000
- 15 – Tavola-Grafico delle osservazioni scala 1.2.000
- scala 1:5.000
- 9bis – Tavola-Progetto: proposta di modifica perimetro IC scala 1:5.000
- 14bis A/B/C/D – Tavola Progetto: verifica della capacità insediativa teorica scala 1:2.000
- Relazione illustrativa 1^ variante (centro sportivo)
- Relazione illustrativa 2^ variante (N.T.A.)
- Relazione illustrativa 3^ variante (centro lavoro SIP)
- 1v - Relazione (4° Variante – aree produttive)
- 1vbis - Relazione controdeduzioni (4° Variante)
- 1w - Relazione (5° Variante – adeguamenti con LR 23/97)
- 1x bis – Relazione di controdeduzioni alle osservazioni (6^ variante), con allegata tavola “fasce di rispetto paesaggistico” scala 1:10.000
- 1Y - Relazione (7^ variante- commercio e standard)
  
- Relazione illustrativa 8^ variante (altezze)
- 1s – Relazione illustrativa (9^ variante)
- 1s/bis – Relazione di controdeduzioni (9^ variante)
- 3sA/bis – 3sB/bis – Sistema produttivo industriale artigianale e relativi servizi (9^ variante)
- 4sA/ter – 4sB/ter – Progetto del Piano dei Servizi adottato, con indicate le osservazioni
- Relazione illustrativa 10^ variante (direzionale in zone I e calcoli planivolumetrici per i loggiati)
- Relazione illustrativa ed allegati cartografici 11^ variante (piscina)
- Ratifica variante PRG con procedura Sportello Unico per le Imprese (variante 11 bis – DCC n.38/2007 ampliamento produttivo ATOS)

- 1Ubis Relazione di controdeduzioni alle osservazioni 12^ variante PRG
- 3U/a-b bis – Azzonamento del PRG vigente, con evidenziate le variazioni, scala 1:5.000
- 4U/a-b bis – Proposta di adeguamento del perimetro di iniziativa comunale, scala 1:5.000
- 5U/a-b bis – Viabilità del PRG vigente, con evidenziate le variazioni, scala 1:5.000
- 11U/a-b bis – Stato attuale aree di interesse pubblico

#### 1.2.2 elaborati prescrittivi:

- 2 U bis – Norme Tecniche di Attuazione (testo sinottico integrato)
- 6U/a-b bis – Azzonamento modificato (12^ variante), scala 1:5.000
- 7U/a-b-c-d-e-f-g-h bis – Azzonamento modificato (12^ variante), scala 1:2.000
- 8U/a-b bis – Viabilità modificata (12^ variante), scala 1:5.000
- 9U/a-b bis – Vincoli modificati ricognizione da precedenti varianti PRG
- 9U/a-b ter – Vincoli modificati aggiornamento e correzione della effettiva consistenza
- 10U/a-b bis – Viabilità storica, scala 1:5.000
- 12U/a-b bis – Sintesi p.t.c.p., scala 1:5.000
- 13U/a-b bis – Aggiornamento piano dei servizi, scala 1:5.000

#### 1.2.3 – elaborati relativi all'assetto idrogeologico e alla compatibilità ambientale:

- Ug 0 – Relazione geologica
- Ug A/B/C – Carta dei dissesti con legenda uniformata P.A.I., scala 1:5.000
- Ug 1/a-b-c – Carta litologica e della dinamica geomorfologia, scala 1:5.000
- Ug 2/a-b-c – Carta idrogeologica, scala 1:5.000
- Ug 3/a-b-c – Carta degli elementi idrografici, ideologici ed idraulici, scala 1:5.000
- Ug 4/a-b-c – Carta di prima caratterizzazione geotecnica, scala 1:5.000
- Ug 5/a-b-c – Carta della pericolosità sismica locale, scala 1:5.000
- Ug 6/a-b-c – Carta dei vincoli, scala 1:5.000
- Ug 7/a-b-c – Carta di sintesi, scala 1:5.000
- Ug 8/a-b-c – Carta della fattibilità geologica, scala 1:5.000
- Ur 0 bis – Studio del reticolo idrico comunale (relazione)
- Ur 1/a-b-c – Determinazione del reticolo idrografico, scala 1:5.000
- Ur 2/a-b-c-d-e-f-g-h-i-l – Individuazione delle fasce di rispetto, scala 1:2.000
- 1d-1e-1f-1g- Determinazione del reticolo idrografico – scala 1:2.000
- Uv 0 – Valutazione di incidenza – Relazione
- Uv 1 bis – Valutazione di incidenza – sintesi delle previsioni di Piano potenzialmente incidenti, scala 1:5.000
- Uv 2 bis - Valutazione di incidenza – Individuazione delle zone che prevedono interventi soggetti a V.Inc.A., scala 1:5.000

## **ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO**

2.1 - Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

2.2 - Tutte le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali.

### **ART. 3 - DEROGHE**

3.1 - Sono consentite deroghe al presente Piano Regolatore Generale limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico ed ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nel rispetto delle procedure previste dall'[art. 40 della L.R. 12/2005](#).

### **ART. 4 - PARTECIPAZIONE DI ORGANI COMUNALI ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE**

4.1 - All'attuazione del PRG partecipano gli organi istituzionali (Consiglio Comunale, Giunta Comunale e Commissione Consiliare competente) e i cittadini nei modi previsti dallo Statuto).

## ART. 5 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

I seguenti indici, con le relative definizioni generali, disciplinano l'organizzazione planivolumetrica ed urbanistica delle varie zone di attuazione del P.R.G.:

### 5.0 - QT = Quota del terreno (ml.)

E' la quota naturale del terreno in ciascun punto dell'area oggetto di intervento, riferita alla data di adozione del PRG (25.3.85), come desumibile dalla cartografia di base ovvero da elaborati grafici comprovanti; nell'ambito dei soli Piani Attuativi può essere sostituita dalla "quota zero" di progetto assegnato dai Piani stessi. La rappresentazione delle quote del terreno deve essere agganciata ad uno o più punti esterni alla proprietà oggetto di intervento, facilmente identificabili ed inamovibili, possibilmente su area pubblica.

### 5.1 - ST = Superficie territoriale (mq.)

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.R.G. ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

In essa non sono comprese le aree e gli spazi già acquisiti ad uso pubblico.

### 5.2 - IT = Indice di fabricabilità territoriale (mc./mq.)

E' il volume costruibile per mq. di superficie territoriale (ST) interessata dall'intervento: tale indice deve essere applicato solo per i piani attuativi.

### 5.3 - SF = Superficie fondiaria (mq.)

Essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

### 5.4 - IF = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc./mq.)

E' il volume costruibile per mq. di superficie fondiaria (SF) interessata dall'intervento: tale indice deve essere applicato per le singole concessioni edilizie in assenza di piani attuativi.

### 5.5 - UF = Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)

E' il rapporto fra la massima superficie lorda di pavimento costruibile come definita al successivo punto 5.8, e la superficie fondiaria (SF).

### 5.6 - SC = Superficie coperta (mq.)

5.6.1. E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate al di sopra della quota del terreno QT, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, e costituite da singoli elementi orizzontali o inclinati, come balconi, sporti di gronda e simili, purchè tali sporgenze non superino ml. 2,00; qualora le sporgenze eccedano tale misura, le superfici correlative si computano detraendo comunque una fascia di larghezza ml. 2,00; per le tettoie isolate non si detrae la fascia in franchigia di m. 2,00. Sono incluse nel calcolo della SC le serre ed i tunnel, che eccedano la definizione di coperture stagionali di cui al successivo art. 8.A.

5.6.2. Sono escluse dal calcolo della SC i maggiori spessori dell'involucro edilizio ai fini di coibentazione termo-acustica di cui alla [L.R. 26/95](#) e le serre e logge bio-climatiche di cui all'art. 4 della [L.R. 39/2004](#), purché limitate ad una larghezza massima lorda di m. 2,00.

5.6.3. – sono comunque incluse nel calcolo della SC i corpi scala, anche esterni al servizio di edifici con più di 2 livelli di SLP abitabile

#### **5.7 - RC = Rapporto di copertura (%)**

E' il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta (SC) e superficie fondiaria (SF).

#### **5.8 - SLP = Superficie Lorda complessiva di pavimento (mq.)**

E' la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi, nonché delle altre superfici coperte, nei seguenti limiti:

5.8.1 - sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra ed accesso, nelle quantità minime previste dal successivo art. 9;

5.8.2 - nel caso di piani interrati, vanno computate le superfici adibite a laboratori, ufficio, sale di riunione, locali agibili con permanenza continua di persone; sono invece escluse quelle adibite ad usi accessori, quali cantine, depositi, magazzini ed ai servizi tecnici dei fabbricati, purché l'estradosso della relativa soletta di copertura non sporga dalla quota del terreno QT per oltre ml.2,40 e l'altezza interna sia inferiore a m. 2,50, oppure tali vani siano totalmente interrati ed abbiano rapporto aeroilluminante inferiore a 1:20, fatte salve maggiori aperture prescritte dalla normativa antincendio; si considerano totalmente interrati anche i vani che abbiano una sola parete libera per una quota non superiore al 33% della superficie laterale complessiva del vano stesso (al netto delle rampe carrabili) fermo restando il limite massimo del rapporto aeroilluminante di cui sopra.

5.8.3 - non sono inoltre computati gli aggetti aperti, i sottotetti non abitabili cioè di altezza massima inferiore a m. 2,40 (ferma restando l'altezza massima di cui al successivo art. 5.15.3) e/o con rapporto aeroilluminante inferiore a 1:20 ed i volumi tecnici al di sopra delle coperture. Le logge ed i portici sono computati qualora siano racchiusi da pareti per oltre il 50% del loro perimetro, non computando pilastri e colonne isolate, ed abbiano una profondità superiore a m. 2,00 dal profilo esterno dell'elemento di copertura. Sono escluse dal calcolo della SLP i maggiori spessori dell'involucro edilizio ai fini di coibentazione termo-acustica di cui alla [L.R. 26/95](#) e le serre e logge bio-climatiche di cui all'art. 4 della [L.R. 39/2004](#), purché limitate ad una larghezza massima lorda di m. 2,00.

5.8.4 – sono comunque incluse nel calcolo della SLP i corpi scala, anche esterni al servizio di edifici con più di 2 livelli di SLP abitabile.

#### **5.9 - V = Volume (mc.)**

Il volume delle costruzioni è da ricavarsi moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (SLP) dei singoli piani per l'altezza virtuale di interpiano di ml.3,00, salvo quanto disposto dagli artt. 16-17-18 per le zone A.

#### **5.10 - S1 - Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq.)**

E' la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione primaria.

#### **5.11 - S2 - Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq.)**

E' la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione secondaria.

#### 5.12 - **RF - Rapporto plurifunzionale in percentuale (%)**

E' il rapporto massimo in percentuale consentito all'interno della stessa zona per le funzioni diverse da quella prevalente indicata con riferimento alla SLP: tale indice deve essere applicato solo per i piani attuativi.

5.13 - I criteri come sopra indicati per la determinazione del volume (V) e della superficie lorda di pavimento (SLP) sono utilizzati anche ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione e per la determinazione della quantità di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, fatto salvo quanto previsto [dall'art. 44.6 e 44.7 della L.R. 12/05.](#)

#### 5.14 - **SP = Superficie permeabile (%)**

E' la quota di superficie fondiaria né coperta né comunque pavimentata che deve essere mantenuta permeabile, in modo tale da consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche per il ravvenamento della falda freatica, e deve essere sistemata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

5.14.1 - Le pavimentazioni a prato armato si considerano permeabili al 80%; le pavimentazioni con masselli di pietra naturale o di calcestruzzo posate su letto di sabbia al 40%; tali percentuali di permeabilità sono da documentare con il deposito delle relative schede tecniche di fabbricazione dei materiali.

5.14.2 - Le costruzioni totalmente interrato anche se ricoperte con manto erboso, si considerano come superficie non permeabile.

5.14.3 - La superficie permeabile SP deve essere costituita per almeno il 50% da prato, orto o giardino, preferibilmente con piantumazione di alberi o arbusti. Tale obbligo è escluso per le sostituzioni e manutenzioni delle pavimentazioni storiche delle zone A1 nelle quali gli indici di permeabilità sono da applicare solo alle preesistenti zone a verde.

#### 5.15 - **H = Altezza (ml.)**

E' la massima distanza, misurata in verticale, per ogni singolo corpo di fabbrica (cioè fabbricato o parte di fabbricato servita da un singolo sistema di distribuzione verticale, scale e/o ascensore) calcolata tra:

5.15.1 - il più basso dei seguenti punti: piani di pavimento che costituiscono SLP oppure intersezione con la quota del terreno QT.

5.15.2 il più alto dei seguenti punti: estradossi delle coperture soprastanti i piani che costituiscono SLP;

5.15.3 l'intradosso del colmo del tetto non può comunque sopravanzare di oltre ml. 3,30 il punto di altezza massima, al lordo delle travi, fatti salvi interventi parziali di raccordo a coperture preesistenti con porzioni di maggiore altezza; ai fini del presente articolo 5.15 non si considerano le sporgenze tecniche, quali gli extra-corsa degli ascensori

5.15.4 per le coperture realizzate in applicazione del P.R.G. approvato con DGR 29652/23-02-88 del 1988, fino alla IV variante approvata con DGR 33036/05-12-1997, la maggiore altezza delle coperture, fino a m. 4,00

all'estradosso del colmo, non influisce sul calcolo della SLP, anche in caso di rifacimento fedele della copertura; parimenti non influisce il diverso calcolo delle altezze al colmo introdotto dalla 12<sup>a</sup> variante del P.R.G.

5.15.5 Non si considera come aumento dell'altezza nominale di cui sopra l'effetto di eventuali interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia (esclusa la ricostruzione, anche fedele) che comportino la soppressione o la modificazione delle quote di solai intermedi, a parità di Sagoma fisica dei fabbricati.

#### 5.16 - DC = Distanza dai confini (ml.)

E' la distanza, calcolata a raggio in proiezione orizzontale, tra ogni punto del confine di proprietà ed ogni punto del perimetro della superficie coperta (SC) di un fabbricato; non si applica in presenza di atto di servitù con la proprietà confinante, regolarmente trascritto, che preveda o la possibilità di costruzione in aderenza oppure il rispetto del seguente indice DF, distanza tra fabbricati, e in ogni caso in cui preesista una costruzione con parete non finestrata a confine nel lotto adiacente per il tratto confinante, anche se la costruzione preesistente è di altezza inferiore al fabbricato in progetto.

#### 5.17 - DF = Distanza tra fabbricati (ml.)

5.17.1 E' la distanza, calcolata a raggio in proiezione orizzontale, tra ogni punto dei perimetri della Superficie Coperta (SC) dei fabbricati interessati; si applica *solo* alle pareti finestrate, considerando come tali quelle dotate di vedute, ai sensi dell'art. 900 e seguenti del [Codice Civile](#), con le seguenti specificazioni per interventi interessanti il patrimonio edilizio preesistente al 25.03.85; per le pareti non finestrate la distanza – se minore dell'indice DF - non deve essere comunque inferiore all'altezza H del fabbricato più alto

5.17.2 in caso di costruzione in aderenza la distanza tra le vedute è regolata esclusivamente dal Codice Civile;

5.17.3 nel caso in cui la costruzione preesistente sul fondo attiguo abbia distanza dai confini DC inferiore a quella prescritta dalle Norme di Zona, ogni nuovo intervento dovrà rispettare comunque le distanze prescritte dalle stesse Norme di Zona : è possibile rispettare la sola distanza DC in subordine ad impegno reciproco trascritto a non aprire vedute su ambedue le pareti antistanti e purché la distanza non sia inferiore all'altezza H del fabbricato più alto .

5.17.4 per i fabbricati preesistenti a distanza dai confini (DC) non regolare, sono ammessi sopralzi e pareti solo nel rispetto dell'indice di Distanza tra fabbricati DF.

5.17.5 in caso di fabbricati collegati da tettoie od altri elementi che costituiscono SC e non SLP, la distanza DF non si computa qualora la Superficie Coperta di collegamento abbia dimensione (ortogonale alla direzione della distanza minima tra i fabbricati), non minore di m. 6,00, al lordo della franchigia (salvo che la lunghezza della confrontanza tra i fabbricati sia minore di m. 6,00)

#### 5.18 - BF = Bassi Fabbricati (ml.)

5.18.1 Sono i corpi edilizi accessori che non sporgono più di ml. 2,50 dal punto più basso del terreno naturale all'estradosso della soletta; in caso di soprastante copertura inclinata (comunque non superiore a 30°), il colmo del tetto non può sopravanzare di oltre ml. 1,50 la quota di tale estradosso.

5.18.2 Per i bassi fabbricati (BF) non si applicano gli indici DC e DF bensì esclusivamente il Codice Civile, a condizione che il fronte del basso fabbricato rivolto verso il fondo finitimo non superi in alcun punto l'altezza di ml. 3,00, calcolata dalla quota naturale del terreno QT del fabbricato in progetto.

5.18.3 Per le costruzioni interrato non si applicano gli indici DC e DF bensì esclusivamente il Codice Civile.

#### 5.19 - **DS = Distanza dalle strade (ml.)**

E' la distanza, calcolata a raggio in proiezione orizzontale, tra ogni punto del perimetro della Superficie Coperta (SC) di un fabbricato ed il confine stradale esistente o di progetto, definito ai sensi [dell'art.3 d/10 del vigente Codice della Strada](#).

#### 5.20 - **SV = Superficie di Vendita (mq).**

5.20.1 - Ai sensi dell'art. 4 del [D.Lvo 114/98](#), nell'ambito degli esercizi commerciali la Superficie di Vendita SV è la parte della Superficie Utile Netta (come definita dal D.M. 10-5-77) effettivamente destinata alla vendita (compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili) ed esclusa quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

5.20.2 - La SV deve essere calcolata comunque in misura non inferiore al 50% della Superficie Lorda di Pavimento a destinazione Commerciale dell'insediamento, al netto delle superfici accessorie a disposizione dei consumatori, di cui all'art. 38, comma 3, del Regolamento regionale n° 3/2000: gallerie, scale mobili, moll, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta automezzi (anche coperte) e relativi corselli di manovra; si applicano inoltre i temperamenti di cui al comma 4 di tale articolo per la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e/o a consegna differita: mobili, autoveicoli, legnami, materiali edili e simili.

#### 5.21 - **Sagoma**

Ai fini dell'applicazione dell'art. 27.1/e e 42.1 della [L.R. 12/05](#) e dell'art. 22.2 del [D.P.R. 380/01](#), , si definisce come Sagoma del fabbricato il solido geometrico definito dalla proiezione verticale del perimetro della Superficie Coperta (al netto degli sporti in franchigia), a partire dal piano più basso che costituisce SLP, fino all'intersezione con la più alta struttura di copertura, per ciascun punto della suddetta superficie.

## **ART. 6 - AREE ASSERVITE**

6.1 - Sono aree asservite le superfici che vengono utilizzate in base alle prescrizioni di P.R.G. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici; i trasferimenti di diritti edificatori sono ammessi solo tra lotti contigui della medesima zona omogenea, oppure in presenza di Piani Attuativi o di Programmi Integrati di Intervento.

6.2 - Un'area asservita si definisce satura quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato l'edificabilità concessa dagli indici urbanistici previsti per la stessa dal P.R.G. e dai Piani Attuativi ove esistenti.

L'asservimento permane con il permanere degli edifici e della corrispondente normativa urbanistica. L'Amministrazione Comunale archivia i dati relativi alle aree asservite in pubblici registri organizzati con criteri cartografici, cronologici ed alfabetici.

6.3 - Le aree asservite relative agli edifici esistenti potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità solo per saturare l'edificabilità prevista dalle norme urbanistiche vigenti o per il trasferimento a lotti contigui.

6.4 - Per gli interventi in zona agricola ai sensi [dell'art. 59 e seguenti della L.R. 12/2005](#) e nei casi di accorpamento delle volumetrie tra lotti contigui, le aree asservite sono assoggettate a specifico vincolo, quale servitù di diritto pubblico, da costituirsi a mezzo di atto soggetto a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei proprietari o degli eventuali aventi titolo.

L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

## **ART. 7 - DESTINAZIONE D'USO**

7.0 - Le aree, i fabbricati ed i manufatti esistenti o da realizzare hanno una o più delle seguenti destinazioni di uso, secondo quanto prescritto dal P.R.G.; gli strumenti di pianificazione attuativa individuano, tra più destinazioni previste dal P.R.G., quelle da attribuire ad un'area o ad un fabbricato od a parte degli stessi:

### **7.1 - R = Residenziale**

Consiste nell'uso per l'abitazione ed usi assimilati e compatibili (studi professionali, laboratori domestici) purché inclusi nelle abitazioni ed inferiori a 25 mq. di superficie lorda; sono compresi gli accessori anche se ubicati in fabbricati separati.

### **7.2 - T = Turistico-ricettiva**

Consiste nell'uso per la permanenza temporanea di persone e la contestuale offerta dei necessari servizi di ristoro, con l'insediamento di:

**TA** = alberghi, pensioni, locande, ostelli, strutture ricettive turistiche alberghiere complementari, come definite dalla [L.R.15/2007](#)

**TB** = aziende ricettive all'aria aperta (campeggi e villaggi turistici) regolati dalla [L.R. 15/2007](#)

### **7.3 - P = Produttiva**

Consiste nell'uso per lo svolgimento di attività volte alla produzione di servizi od alla produzione e trasformazione di beni, con il relativo deposito dei materiali da lavorare e dei prodotti, con l'insediamento di:

- 7.3.1 - **PA** = unità produttive e relativi impianti e depositi anche scoperti, escluse quelle di cui al successivo punto PB;
- 7.3.2 - **PB** = attività artigianali che utilizzano una superficie coperta non superiore a 600 mq. e che possano svolgere la propria attività in condizioni compatibili con la destinazione d'uso residenziale; sono inclusi i fabbricati con SC superiore a 600 m2 preesistenti al 25-03-1985, già adibiti ad attività produttiva e destinati a nuove attività artigianali
- 7.3.3 in ambedue le categorie sono compresi:  
- gli uffici fino ad una superficie lorda di 25 mq.  
- i servizi di ristoro e ricreativi situati all'interno delle unità produttive.

#### 7.4 - **D = Direzionale**

Consiste nell'uso per l'insediamento di:

- uffici amministrativi, tecnici, del settore del credito ed assicurativo, ecc.;
- studi professionali ed uffici appartenenti ad altre destinazioni, qualora superiori a 25 mq. di superficie lorda;

#### 7.5 - **C = Commerciale**

Consiste nell'uso per l'insediamento di:

- 7.5.1 - **CA** = attività di commercio al dettaglio (intesi quali esercizi di vicinato) e relativi depositi, inclusi i centri di telefonia in sede fissa, di cui [all'art. 98 bis della L.R. 12/05](#); a tale destinazione si considerano assimilate le attività artigianali di servizio locale e di servizio alle persone, qualora svolte in unità immobiliari di S.L.P. inferiore a 200 mq.;
- 7.5.2 - **CB** = attività di commercio al dettaglio svolta in medie strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali articolati in più esercizi, ai sensi dell'art. 4/g del [D.lvo 114/98](#) e conseguenti norme regionali
- 7.5.3 - **CC** = attività di commercio all'ingrosso e relativi depositi;
- 7.5.4 - **CD** = attività di somministrazione di alimenti e bevande (con esclusione di quelle annesse alle attrezzature ricettive) e relativi depositi;
- 7.5.5 - **CE** = discoteche o sale da ballo con superficie coperta > a 600 mq.;
- 7.5.6 - **CF** = attività di commercio al dettaglio svolta in grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali articolati in più esercizi, ai sensi dell'art. 4/g del [D.lvo 114/98](#) e conseguenti norme regionali

#### 7.6 - **A = Agricola**

Consiste nell'uso per l'insediamento di:

- 7.6.1 - **AA** = opere in funzione della coltivazione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti delle aziende agricole, nonché le attrezzature ed infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini e depositi;

7.6.2 - **AB** = locali per la lavorazione e vendita dei prodotti agricoli a cura delle aziende agricole, agriturismo e maneggi, allevamento, addestramento e pensionamento di animali;

7.6.3 - sono comunque esclusi gli allevamenti zootecnici intensivi ai sensi delle vigenti leggi, che vanno classificati tra le destinazioni produttive.

7.7 - **AP** = Consiste nell'uso per attività private di carattere sociale di:

7.7.1 APP parcheggi coperti e autosilos - impianti privati aperti al pubblico per il ricovero e la custodia a pagamento di autoveicoli;

7.7.2 APC attrezzature culturali sanitarie assistenziali - scuole - sedi di associazioni culturali, politiche, sportive ricreative, ecc. - biblioteche, musei, locali per esposizioni temporanee di prodotti artistici, ecc. - centri e comunità assistenziali, case di cura e di riposo nonché presidi sanitari, ecc.;

7.7.3 APV attrezzature sportive - impianti per la pratica di ogni tipo di sport;

7.7.4 APS attrezzature per lo spettacolo - teatri, cinematografi, ritrovi ed attrezzature per lo svago ed il tempo libero, ecc.; locali con attività di ballo di SC < mq. 600

7.7 bis **APCU** attrezzature per il culto e per servizi religiosi, come definite dagli artt. [70 e 71 della L.R.12/05](#)

7.8 - **SP** = Consiste nell'uso per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di:

- parcheggi di autoveicoli;
- asili-nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e superiori;
- municipio ed altri servizi comunali;
- attrezzature culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, uffici pubblici in genere, ecc.;
- spazi a verde eventualmente attrezzati a parco, per il gioco e lo sport;
- spazi ed attrezzature al servizio degli addetti alle attività produttive, commerciali e direzionali;
- caserme ed altri edifici pubblici o di uso pubblico;
- cimiteri;
- servizi tecnologici: impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica e del gas, alle telecomunicazioni, all'acquedotto ed alla fognatura, ecc.

## ART. 8 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

### 8.A ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA.

8.A.1 - Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere ([D.Lgs 626/94](#) - [D.Lgs 494/96](#) - [D.Lgs 528/99](#)), della sicurezza degli impianti, delle disposizioni del [DLgs 42/2004](#) in materia di beni culturali e paesaggistici e di tutela dei Parchi ([L.394/91](#) e [L.R. 86/83](#)) e delle aree di interesse ambientale ([dgr 18/07/2007 n.8/5119](#) e [i provvedimenti in essa richiamati – BURL n.33 del 14/08/2007 - 1° Suppl. Straordinario](#)), possono essere svolti senza titolo abilitativo gli interventi di Manutenzione Ordinaria, di cui al successivo comma 8.B, ed i seguenti ulteriori, definiti [dall'art. 33 della L.R. 12/2005 e s.m.i.](#),

- interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche, che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la Sagoma dell'edificio, di cui all'art. 5.21

- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato

- realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura, esclusi comunque i tunnel che abbiano dimensioni tali da consentire la presenza lavorativa di persone

-strutture temporanee di cantiere,

nonché l'istallazione di depositi di Gas di Petrolio Liquefatti (GPL) di capacità complessiva non superiore a 13 mc, ai sensi [dell'art. 17 del Dlgs 128/2006](#)

### 8.B – INTERVENTI DI CONSERVAZIONE, CONSOLIDAMENTO, SOSTITUZIONE DEL TESSUTO URBANO

#### 8.B.1 - **Interventi di manutenzione ordinaria**

Sono di manutenzione ordinaria gli interventi così definiti [dall'art. 27/1/a della L.R. 12/2005](#)

8.B.1.1. -A titolo esemplificativo, rientrano in tale definizione:

a) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi);

b) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) e di altri elementi minori, semprechè vengano conservate le caratteristiche morfologiche esistenti:

- rifacimento e coibentazione manto di copertura e piccola orditura, anche con la modifica dei materiali, compresi grondaie, pluviali e comignoli;

- pulitura e rifacimento intonaci e/o tinteggiatura anche con la modifica del colore;

- sostituzione infissi, serramenti, ringhiere, inferriate anche con la modifica dei materiali;

- posa di tende pertinenziali a fabbricati;

- riparazione di balconi e terrazzi;

c) le opere necessarie a riparare parti delle strutture e delle coperture (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto), comprese:

- rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato;

- rifacimento vespai e scannafossi;

- riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;

d) le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti igienici e tecnologici esistenti e relative strutture e volumi esistenti (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, impianti ed apparecchi igienico-sanitari, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi);

e) le opere necessarie a riparare, sostituire o modificare le murature non portanti, comprese:

- l'apertura e chiusura di vani di porta all'interno di singole unità immobiliari;

- la costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti. Inserimento e spostamento di pareti mobili;

f) gli adeguamenti tecnologici e funzionali degli impianti produttivi (industriali, artigianali, commerciali, agricoli) che non comportino modificazioni alla morfologia delle costruzioni, comprese:

- riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;

- riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempre che non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili e coperte;

- realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, atte a proteggere apparecchiature ed impianti e spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti;

- realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;

- realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno, apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;

g) gli allacciamenti alle reti tecnologiche e gli spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti per abitazioni uni-bifamiliari;

h) la manutenzione e il rinnovamento del patrimonio arboreo:

- abbattimento di singole piante, filari, modifica giardini;

i) la sistemazione delle aree esterne di pertinenza dei fabbricati:

- sostituzione pavimentazioni, posa di manufatti ornamentali e di arredo dei giardini e dei cortili, patii e cavedi;

l) l'allestimento di feste e manifestazioni temporanee di interesse ricreativo, culturale, sociale, sportivo, politico, religioso, con le relative strutture provvisorie, se nell'ambito della programmazione comunale;

m) la posa di monumenti funebri nell'ambito cimiteriale.

8.B.1.2 - In ogni caso gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comprendere modificazioni al numero e all'estensione dei vani, ed agli accessi ai bagni ed anti-bagni.

## 8.B.2- **Interventi di manutenzione straordinaria**

8.B.2.1 - Sono di manutenzione straordinaria gli interventi così definiti [dall'art. 27/1/b della L.R. 12/2005](#)

8.B.2.2 - A titolo esemplificativo, rientrano in tale definizione:

a) il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate alle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegno, architravi e solette, scale e rampe e , in generale, strutture verticali e orizzontali,

b) il rifacimento totale della copertura, anche con materiali diversi dai preesistenti,

c) le opere di parziale modifica delle aperture verso l'esterno e di cambiamento della tinteggiatura e delle decorazioni esterne,

d) l'aggiunta o modifica di balconi che non comportino aumento contabile della Superficie Coperta;

- e) le modifiche interne realizzate con pareti mobili ed i sopralci in metallo, legno, aventi consistenza di arredo;
- f) la posa di cartelli pubblicitari e insegne nell'ambito di fabbricati o elementi pertinenziali;
- g) la posa di tende e tendoni (escluse quelle di cui al punto b dell'elenco degli interventi di manutenzione ordinaria);
- h) le manifestazioni temporanee di interesse ricreativo, culturale, sociale, politico, religioso con le relative strutture provvisorie non inserite nella programmazione comunale;
- i) sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- l) realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, atte a proteggere apparecchiature ed impianti e spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti, per abitazioni plurifamiliari;
- m) realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;
- n) realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno, apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti per abitazioni plurifamiliari;
- o) realizzazione e adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili, realizzazione di volumi tecnici, quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie, interventi finalizzati al risparmio energetico;
- p) formazione vespai e scannafossi.

8.B.2.3 - Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali, commerciali, terziarie ed agricole) riguardano le opere di natura statica, igienica e funzionali eccedenti la "manutenzione ordinaria" di cui al precedente art. 8.B.1 e necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano e dell'ambiente circostante, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento, ovvero della superficie coperta.

8.B.2.4 sugli immobili vincolati come beni culturali dagli artt. 10 e seguenti del [D.Lgvo 42/2004](#), e su quelli classificati dal PRG ai sensi del successivo art. 13, gli interventi di manutenzione straordinaria devono tendenzialmente rispettare i criteri conservativi propri del restauro scientifico (vedi art. 8.B.3.3)

### **8.B.3 - Interventi di restauro e risanamento conservativo**

8.B.3.1 - Sono di restauro e risanamento conservativo (abbreviazione: "restauro") gli interventi così definiti [dall'art. 27/1/c della L.R. 12/2005](#)

8.B.3.2 - Le modifiche distributive ammesse negli interventi di restauro possono comportare la variazione dei confini e del numero delle unità immobiliari qualora il risultato dell'intervento sia complessivamente limitato a non più di 3 unità immobiliari e comunque la variazione del numero di unità immobiliare sia limitata ad una in più o in meno.

8.B.3.3 - Qualora il recupero di vani già accessori o rurali sia ammesso dagli strumenti urbanistici, è classificato all'interno delle operazioni di restauro e

risanamento conservativo a condizione che sia finalizzato al completamento funzionale delle unità immobiliari residenziali preesistenti e non determini:

- l'aumento del numero delle unità immobiliari oltre il suddetto massimo complessivo di 3

- l'ampliamento in misura superiore al 20% della Superficie Lorda di Pavimento nel complesso dell'intervento di recupero.

8.B.3.4 - Tali operazioni non devono comunque comportare una diminuzione della superficie disponibile e necessaria per autorimesse.

8.B.3.5 - In particolare sono classificati come "restauro scientifico" gli interventi che si limitano al ripristino dei caratteri originali delle costruzioni e relative pertinenze (strutture verticali ed orizzontali; scale, androni, logge e portici; finiture ed elementi decorativi esterni ed interni) ed agli adeguamenti tecnologici e sanitari per il rispetto di specifiche norme sopravvenute.

#### **8.B.4 - Interventi di ristrutturazione edilizia**

8.B.4.1 Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi così definiti [dall'art. 27/1/d della L.R. 12/2005](#)

8.B.4.2 - Sono compresi nella Ristrutturazione Edilizia anche gli interventi di ampliamento della SLP all'interno della Sagoma dei fabbricati (vedi art. 5. 8 e 5.21 delle presenti NTA) e gli interventi di recupero dei sottotetti di cui agli [artt. 63 e 64 della L.R. 12/05](#)

8.B.4.3 - Gli incrementi di SLP, anche interni alla Sagoma, nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione Edilizia devono rispettare gli indici di zona.

8.B.5 - Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono denominati di "ristrutturazione mediante ricostruzione" quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente (fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'eventuale adeguamento alla normativa antisismica), anche mediante traslazione, ma nell'ambito delle aree già asservite al fabbricato preesistente e comunque nella medesima zona omogenea, e nel rispetto di tutti gli indici e parametri di zona.

#### **8.B.6 - Interventi di ristrutturazione urbanistica**

Sono di ristrutturazione urbanistica gli interventi così definiti [dall'art. 27/1/f della L.R. 12/2005](#).

#### **8.B.7 - Interventi di demolizione**

Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni parziali da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per l'intervento del quale fanno parte.

#### **8.B.8 - Interventi di variazione della destinazione d'uso**

8.B.8.1 - Sono di variazione della classe di destinazione d'uso gli interventi volti - anche senza l'esecuzione di opere edilizie - a trasferire un immobile o una unità immobiliare, o comunque una superficie lorda di pavimento superiore a 25 mq., da una all'altra delle classi di destinazione d'uso definite dal precedente art.7; la disciplina dei mutamenti di destinazioni d'uso è definita [dall'art. 52 della L.R. 12/2005](#), salvo quanto in appresso specificato.

8.B.8.2 - Le destinazioni d'uso verso cui sono ammesse le variazioni sono specificate nelle norme relative alle singole zone territoriali omogenee, di cui al successivo titolo 3°.

8.B.8.3 – Ai sensi dell'art.[51 della L.R. 12/2005](#), si considerano variazioni di destinazione d'uso che comportano aumento o diminuzione del fabbisogno di standard quelle che trasferiscono porzioni di immobili superiori a 150 mq. di SLP da uno all'altro dei gruppi di destinazioni d'uso (definite dall'art. 7), come aggregati ed articolati dal seguente art. 14 ter: per tali interventi la cessione o monetizzazione delle aree a standard, al di fuori dei Piani Attuativi, avviene comunque con franchigia dei primi 150 mq. di SLP e solo quando gli interventi riguardino fabbricati realizzati dopo l'adozione del presente Piano Regolatore Generale (26-03-1985) oppure trasformati con interventi gravati da contributi concessori, sempre dopo tale data.

8.B.8.4 – Ai sensi dell'art.[51 della L.R. 12/2005](#), se tali variazioni di destinazione d'uso avvengono senza opere edilizie, oppure con sole opere di manutenzione ordinaria, interferiscono con il fabbisogno di standard solo qualora prevedano la formazione o l'ampliamento di esercizi di vendita di media o grande distribuzione (CB o CF), nonché di esercizi di vendita all'ingrosso (CC) o di somministrazione di alimenti e bevande (CD), secondo le definizioni di cui al precedente art. 7

## 8.C – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA

### 8.C.1 - **Interventi di nuova costruzione ed ampliamento**

8.C.1.1 Sono di nuova costruzione gli interventi così definiti [dall'art. 27/1/e della L.R. 12/2005](#), ad esclusione pertanto di quanto definito come “pertinenza” nel successivo punto 8.C.2.

8.C.1.2 - Nell'ambito degli interventi di nuova costruzione, sono denominati “di ampliamento” gli interventi che – anche mediante ricostruzione - ne aumentano la SLP e la SC al di fuori della sagoma esistente, fino ad un massimo del 100%, fatte salve le quantità di incremento massime e minime definite per le singole zone;

8.C.1.3- Possono essere classificati come ampliamenti anche interventi costituiti da nuovi corpi di fabbrica fisicamente separati dal fabbricato principale ma ad esso connessi funzionalmente e tipologicamente, purchè tale rapporto di asservimento sia costituito a mezzo di atto soggetto a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei proprietari o degli eventuali aventi titolo.

L'atto di asservimento non è richiesto per interventi inferiori al 20% della SC ed SLP del fabbricato principale e per interventi parziali di trasferimento volumetrico o contabile tra diversi corpi di fabbrica preesistenti, di cui uno principale.

8.C.1.4 – Interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune.

8.C.1.5 – La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato.

8.C.1.6 – L'installazione di manufatti leggeri , anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

8.C.1.7 – Gli interventi pertinenziali di cui al successivo art. 8.C.2

8.C.1.8 – La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per le attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

## **8.C.2 - Interventi di pertinenza e accessori**

8.C.2.1 - Sono di pertinenza gli interventi volti ad ampliare o modificare la dotazione di un immobile in materia di accessori, manufatti ed impianti tecnologici complementari anche mediante modifiche della sagoma edilizia e/o della superficie coperta o pavimentata, a condizione che non determinino un aumento del Volume o della Superficie Lorda di Pavimento (come definiti dall'art. 5 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione), che non influiscano sui criteri di calcolo del contributo di costruzione e che si esplicino nell'ambito del lotto edificato (oppure anche per analogia su aree non edificate, qualora gli interventi siano ammessi dagli strumenti urbanistici).

8.C.2.2 - Tali interventi, in prossimità dei fabbricati, sono ammessi anche su lotti contigui classificati in altre zone omogenee e su aree assoggettate a Piani Attuativi.

Rientrano pertanto tra gli interventi di pertinenza, se non già classificati come interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria nei precedenti punti 8.B.1. e 8.B.2:

impianti tecnici esterni;

locali per impianti tecnici, cantine e autorimesse interrato (o comunque in deroga dal calcolo del volume);

scale esterne, balconi, terrazzi e porticati;

serre, tettoie, canili, voliere; vetrine, insegne;

recinzioni;

sistemazioni delle aree scoperte a giardino-cortile-parcheggio, manufatti ornamentali, cappelle, fontane;

piccoli impianti sportivi scoperti ad uso privato (tennis, bocce, piscine scoperte, ecc.);

darsene, moli, pontili, boe ed altri manufatti su aree demaniali costiere in concessione.

8.C.2.3 - Gli interventi di pertinenza devono rispettare il rapporto di copertura RC indicato dalle schede urbanistiche delle singole zone nonché il derivante rapporto di superficie permeabile; l'incremento di Superficie Coperta determinato dall'insieme degli interventi di pertinenza non può superare il 100% della SC del fabbricato principale.

## **8.C.3 - Interventi relativi ad aree scoperte**

8.C.3.1 - Sono definiti come interventi relativi ad aree scoperte quelli, non compresi nel precedente punto 8.C.2. (pertinenze), che comportino trasformazione del

suolo senza esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo, quali : scavi e reinterri, depositi di materiale od esposizioni di merci a cielo libero, impianti per attività produttive all'aperto.

8.C.3.2 - Gli allestimenti di aree per attività turistico-ricettive all'aperto (campeggi e villaggi turistici) sono assimilati a nuova costruzione.

## **ART. 9 - AREE A CORREDO: PARCHEGGI E VERDE PRIVATO**

9.1 - Le superfici minime per autorimesse e parcheggi privati, di cui all'art. 18 della [L. 765/67](#) (in aggiunta ai parcheggi individuati come standard di spazi pubblici dal presente Piano ovvero dai Piani Attuativi) sono determinate, in tutte le zone territoriali omogenee del territorio comunale, applicando le seguenti quantità alla superficie netta dei soli posti auto, al netto di murature, corselli di manovra ed altri accessori (la superficie obbligatoria, al lordo di tali spazi, permane esclusa dal calcolo della SLP ai sensi del precedente art. 5.8.1) :

9.1.1 - per la destinazione residenziale (R): 1 mq. per ogni 10 mc. di Volume V; con una quota aggiuntiva pari al 30% in area esterna alle recinzioni (tale quota aggiuntiva non è prescritta per le zona A);

9.1.2 - per le destinazioni produttive (P-A): 1 mq. per ogni 3 mq. di superficie SLP;

9.1.3 - per tutte le altre destinazioni (T-D-C-AP-SP): 1 mq. per ogni 2 mq. di superficie SLP.

9.1.bis - Per le destinazioni non residenziali, tali superfici devono risultare effettivamente disponibili agli addetti ed agli utenti delle attività, sia per conformazione che per organizzazione gestionale: in particolare per le destinazioni turistiche-alberghiere, commerciali, direzionali, pubbliche e di uso pubblico (TA-C-D-SP-AP) almeno l'80% di tali superfici deve essere esterno alle recinzioni o delimitazioni dell'area di pertinenza e – in caso di comprovata impossibilità – comunque aperto e sgombero da altri veicoli e merci per tutta la durata dell'orario di apertura al pubblico delle attività stesse; la licenza d'uso è subordinata alla verifica di tali condizioni.

9.2 - In ogni zona, escluse le zone E e le zone I, la quota di superficie permeabile minima di cui al punto 14 dell'art.5 è costituita da una quota della differenza tra la superficie fondiaria e la superficie copribile massima, fatte salve le pavimentazioni preesistenti al presente P.R.G., secondo i seguenti indici:

9.2.1 - zone A1 25%

9.2.2 - altre zone 50%

9.2.3 - nelle zone agricole E e nella zona I la superficie pavimentata impermeabile, calcolata al netto della superficie coperta, non può superare di il doppio dell'estensione della SC del fabbricato stesso cui è asservita e dei suoi eventuali ampliamenti e pertinenze coperte;

9.2.4 – per le attività soggette alla raccolta delle acque di prima pioggia, ai sensi del [R.R. 4/06 \(art. 5\)](#), la presente norma diviene subordinata

## **ART. 10 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

10 Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

10.1 – Programmi Integrati di Intervento

10.2 - Piani Attuativi

10.3 - Permessi di Costruire

10.4 - Denunce di Inizio Attività

10.5 - Comunicazioni per attività edilizia libera

## **ART. 11 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO**

11.1 – i Programmi Integrati di Intervento sono disciplinati dagli [artt. 87 e seguenti della L.R. 12/2005](#).

## **ART. 12 - PIANI ATTUATIVI**

12.1 - I Piani Attuativi sono disciplinati dagli [artt. 12 e 14 della L.R. 12/2005](#), nonché dalle specifiche norme di settore per i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla [Legge 18.04.1962, n° 167](#) e successive modificazioni ed integrazioni, i Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della [Legge n° 865/1971](#), i Piani di Recupero di cui al titolo IV della [Legge 457/78](#), i Piani di Recupero Urbanistico-Ambientale ed i Piani Attuativi di Completamento di cui al successivo art.14.

12.2 - I Piani Attuativi obbligatori individuati sulle tavole di azionamento n° 6U e 7U localizzano gli standard previsti nelle quantità indicate dal successivo art. 14 bis all'interno delle rispettive aree, ad eccezione dei Piani di Recupero, dei Piani di Recupero Urbanistico-Ambientali e dei Piani Attuativi di Completamento delle zone D, nonché dei Piani Attuativi in zona B 3.2 e D 1.3.5, al margine Est della località Sciuino/Quadra (via Capè/via Oneda), indicati con appositi simboli \*\*\* e \*\*\*\* sulle tavole di azionamento in scala 1:2.000, che devono reperire come superfici a standard le aree attigue (anch'esse contrassegnate con i medesimi simboli), da destinare in prevalenza a fascia verde alberata, con possibili parcheggi e strade di servizio.

12.2 bis – E' consentita la monetizzazione parziale degli standard:

- fino al 50% del dovuto, nei Piani Attuativi obbligatori delle zone B 3.1 – via alla Piana Est - e B 3.2 - via Legorino Sud - , indicati sulle tavole 4U e 6U con il simbolo MP 50%;
- fino al 25% del dovuto nei Piani Attuativi relativi alle zone G1 e G2 (campeggi) indicati sulle tavole 4U e 6U con il simbolo MP 25%.

12.2.ter – E' consentita la ri-monetizzazione delle aree già individuate a standard e contrassegnate con il simbolo RM sulle tavole 4U e 6U nei seguenti Piani Attuativi (realizzati in tutto od in parte):

- a - PEEP R 2 – via Tognoli

- b - PL via Golasecca/via Vecchia
- c - PL via delle Stalle
- d - PL via Drago/Cascine/Campi.

12.2 quater – A seguito della cessione ai privati, le aree ri-monetizzate assumono la disciplina urbanistica delle zone AP 2, di cui al successivo art. 29 ter: alla data di adozione della 12<sup>a</sup> variante (24-09-2007) sono classificate come tali l'area "d" e la parte Sud dell'area "b" di cui al precedente comma.

12.3 - Per i Piani di Recupero, i Piani di Recupero Urbanistico-Ambientale, i Piani Attuativi di Completamento e per gli altri Piani Attuativi facoltativi, l'Amministrazione Comunale, nel caso di impossibilità oggettiva sotto il profilo tecnico-urbanistico, può localizzare in tutto o in parte gli standard previsti su aree già destinate a spazio pubblico prossime a quella dell'intervento ovvero monetizzare il corrispettivo

12.4 - Nelle aree soggette a Piani Attuativi obbligatori, in assenza degli stessi, sono comunque vietati gli interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 8.6) nuova costruzione (art. 8.8) e gli interventi su aree scoperte (art. 8.11); le eccezioni a quanto sopra e gli altri interventi ammessi per le diverse zone omogenee sono specificati nel successivo titolo 3°.

12.5 - In caso di dimostrata inerzia di tutti, o in parte, i proprietari interessati, previa diffida con il termine di giorni 90, l'Amministrazione Comunale può sostituire alla procedura del Piano di Lottizzazione quella del Piano di Lottizzazione d'ufficio di iniziativa pubblica, in tutte le aree contrassegnate con i simboli 'PL' oppure 'PA' nelle tavole di azionamento.

12.6 - Nelle aree contrassegnate nelle tavole di azionamento con il simbolo "PA" (obbligo di Piano Attuativo) la tipologia specifica di strumento urbanistico attuativo è individuata con Delibera Consiliare tra le seguenti: Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Piano di Lottizzazione d'Ufficio.

12.7 - Nelle aree soggette a Piani Attuativi obbligatori, ed in assenza di tali Piani, gli interventi infrastrutturali e di urbanizzazione sono ammessi solo se approvati con deliberazione del Consiglio Comunale ovvero inclusi nel Programma Pluriennale delle Opere Pubbliche

12.8 I fabbricati destinati a Standard oppure al Culto all'interno dei Piani Attuativi delle zone A, B, C, D, G, H, I, SP 3 sono esclusi dal calcolo della SLP e del Volume, ma concorrono al calcolo della Superficie Coperta e della Superficie Permeabile secondo le norme di zona.

## **ART. 13 - ZONE DI RECUPERO E FABBRICATI SOTTOPOSTI A PARTICOLARE TUTELA**

13.1 - Sono classificati "zone di recupero" ai sensi dell'art.27 della [Legge 457/78](#):  
la zona A1 di cui al successivo art. 16 e gli immobili individuati sulle tavole di  
azzonamento in scala 1:2000 - 1:5000 come:

13.1.1 - fabbricati di elevato interesse storico-architettonico;

13.1.2 - fabbricati di interesse ambientale;

13.2 - Nelle suddette zone e fabbricati, gli interventi di ristrutturazione mediante  
ricostruzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a Piani di Recupero  
ai sensi dell'art. 28, [Legge 457/1978](#), esteso almeno al singolo immobile oppure a porzioni  
significative; il Permesso di Costruire, convenzionato per i soli aspetti planivolumetrici,  
può sostituire il Piano di Recupero per i soli interventi di ristrutturazione mediante  
ricostruzione edilizia, con esclusione dei fabbricati di “elevato interesse storico-  
architettonico”.

13.3 – Gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia sui  
fabbricati dichiarati di “elevato interesse storico-architettonico” e di “interesse ambientale”  
devono essere preceduti da analisi storica e dello stato di fatto nonché da progettazione  
preliminare indicativa, estesa all’intero complesso sottoposto a tutela, anche per le porzioni  
immobiliari di altra proprietà: tutti gli interventi dovranno comunque rispettare le  
caratteristiche tipologiche, architettoniche ed ambientali dei fabbricati e delle pertinenze.

13.4 - Nelle aree già disciplinate da Piani di Recupero, regolarmente attuati, dopo la  
scadenza dei Piani stessi sono ammessi senza ulteriore Piano Attuativo gli interventi di  
ristrutturazione edilizia anche con cambio d'uso non contrastanti con le prescrizioni dei  
Piani scaduti.

## **ART. 14 - PIANI DI RECUPERO URBANISTICO-AMBIENTALI E PIANI ATTUATIVI DI COMPLETAMENTO**

14.1 - Sono soggette a Piani di Recupero urbanistico-ambientali (P.R.A) in coerenza con  
gli obiettivi del P.T.C. del Parco del Ticino, le zone A2, A3, F2 ed il complesso edilizio del  
Livello (zona E2.1) come specificato dal successivo titolo 3°.

14.2 - In tali zone gli interventi sono subordinati al rispetto prioritario della tutela delle  
caratteristiche storiche, ambientali e naturalistiche del territorio.

14.3 - Il P.R.A. delinea la configurazione urbanistico-ambientale di ogni singola zona  
indicando:

- la rete principale degli attestamenti veicolari e/o di trasporto pubblico, e delle strade e percorsi pedonali e ciclabili;
- le aree di interesse ambientale da tutelare e valorizzare sotto l'aspetto naturalistico e ambientale;

- le aree da destinare all'uso pubblico per le funzioni culturali, ricreative e turistico-sportive;
- le aree a verde pubblico ed a verde privato;
- gli edifici e gli elementi di interesse storico-artistico ed ambientale principali;
- le aree edificate consolidate e quelle utilizzate per insediamenti anche temporanei da riordinare.

14.4 - I Piani Attuativi di completamento (PAC) nelle zone produttive D, sono finalizzati a disciplinare le operazioni di trasformazione mediante ristrutturazione urbanistica e/o consistente ampliamento (vedi norme di zona) degli insediamenti produttivi esistenti, contemperando le esigenze di ammodernamento aziendale con quelle della riqualificazione ambientale, con particolare riguardo:

- alla dotazione di servizi, anche concentrati a scala di quartiere ad esclusione dei parcheggi per gli addetti, clienti e fornitori, che dovranno essere assicurati in sito per ogni insediamento
- all'inserimento nel paesaggio ed al raccordo con il contesto, sia sotto il profilo visivo (quinte arboree) che sotto il profilo delle lavorazioni moleste (inquinamento acustico, olfattivo, polveri, emissioni in atmosfera, ecc.)
- alla salvaguardia del sottosuolo, con l'adempimento a tutte le normative sulle acque bianche e nere.

#### **ART. 14bis - PIANI ATTUATIVI COMPREDENTI INSEDIAMENTI COMMERCIALI PER LA VENDITA AL DETTAGLIO E ATTREZZATURE COMPLEMENTARI**

14bis.1 – L’inserimento di centri commerciali ed altre medie strutture di vendita – nelle zone in cui sono ammessi – è subordinato a pianificazione attuativa, che può riguardare anche altre destinazioni ammissibili, tra cui esercizi commerciali di vicinato e attrezzature complementari pubbliche e private

14bis.2 – Il PRG pertanto affida a tale livello di pianificazione il rispetto e lo sviluppo dei criteri ed obiettivi definiti dagli artt. 9-10-11-12 del Regolamento regionale [n° 3/2000](#) riguardo a:

- connessione tra insediamenti e mobilità, pedonale e veicolare, pubblica e privata
- integrazione funzionale finalizzata alla qualificazione del tessuto urbano
- qualità della progettazione architettonica ed ambientale, con il coordinamento degli interventi di arredo urbano e di sistemazione del verde pubblico

#### **ART. 14ter- STANDARD DI SPAZI PUBBLICI NEI PIANI ATTUATIVI**

14ter.1 – Nell’ambito dei Piani Attuativi di cui ai precedenti articoli 12-13-14-14bis, la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico è calcolata, sommando le Superfici Lorde di Pavimento ai diversi piani con le seguenti specificazioni ed incrementi, riferite ai seguenti raggruppamenti delle destinazioni d’uso definite dal precedente art. 7:

R – Residenziale (art. 7.1): 30 mq/abitante, con standard abitativo di 150 mc/abitante, e perciò pari a 0,6 mq/mq di SLP

T – Turistico-Ricettivo (art. 7.2): 20 mq/utente, questo quantificato secondo le norme specifiche di settore

P – Produttivo (art. 7.3): 0,2 mq/mq di SLP ma comunque con un minimo pari al 10% della Superficie Fondiaria

D – Direzionale (art. 7.4):1,0 mq/mq di SLP, ridotto a 0,75 mq/mq di SLP nelle sole zone A1 (art. 16)

C – Commerciale (art. 7.5):

- CA – Commerciale Vicinato (art. 7.5.1) e CD – Commerciale Ristoro (art. 7.5.4): 1 mq/mq di SLP, ridotto a 0,75 nelle sole zone A1 (art. 16)
- CC – Commerciale Ingrosso (art. 7.5.3): 1 mq/mq di SLP
- CB – Commerciale Media Distribuzione (art. 7.5.2): 1,5 mq/mq di SLP
- CF – Commerciale Grande Distribuzione (art. 7.5.6) e CE – Discoteche (art.7.5.5): 2,0 mq/mq di SLP , di cui almeno metà destinata a parcheggi

R+D+CA+CC+CD – Misto Residenza/Terziario, quando realizzato in edifici aventi tipologia e morfologia non specializzata e quindi flessibile all'uso: 0,9 mq/mq di SLP, ridotto a 0,75 nelle sole zone A1 (art. 16)

14ter.2 – Per i Piani di Recupero, i Piani di Recupero Ambientali ed i Piani Attuativi di Completamento ed ogni altro Piano Attuativo che includa porzioni preesistenti e legittime di fabbricati, gli standard minimi dovuti sono commisurati esclusivamente all'incremento di capacità insediativa prevista dai Piani stessi, sia per ampliamento fisico della S.L.P. sia per mutamento delle destinazioni d'uso.

**ART. 15 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE**

15.1 - Il territorio comunale è suddiviso dalla linea del vigente perimetro delle zone di Iniziativa Comunale del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo Valle del Ticino in:

15.1.1 - zone di Iniziativa Comunale orientata per la quale si applicano le disposizioni di cui all'art. 12 delle Norme di Attuazione del P.T.C. Parco Ticino.

Appartengono a tale ambito le seguenti zone: A1, A2, A3, B1, B2, B3, B4, C1, C2, D1, D2, D2.1, D2.2, E1, F1, SP1, SP2, SP3, AP0, AP1, AP2, APCU0, APCU1, G, H, I nonché parte delle zone; SP0, F2, F3, FS

15.1.2 - zone soggette alle disposizioni degli artt. 7, 8, 13, 14, 15 delle Norme di Attuazione del P.T.C. Parco Ticino (zone a parco naturale e agricolo-forestale del Parco). Appartengono a tale ambito le zone E2, F4 e parte delle zone SP0, F2, F3, FS

15.2 Definizione delle zone omogenee

15.2.1 - **Zone A** - le parti del territorio individuate come centro storico ed i nuclei e le aree di interesse storico, artistico ed ambientale così ulteriormente classificate:

**A1** - zone di interesse storico-ambientale da recuperare e valorizzare;

**A2** - zone con insediamenti di alto valore ambientale-paesaggistico da valorizzare;

**A3** - zone con ambiti di alto valore ambientale-paesaggistico da valorizzare.

15.2.2 - **Zone B** - Le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A che necessitano di un intervento di qualificazione e caratterizzazione, così ulteriormente classificate:

**B1** - aggregati urbani consolidati ad alta densità;

**B2** - aggregati urbani consolidati a media densità;

**B3** - aggregati urbani periferici a bassa densità;

**B4** - centro edificato collinare.

15.2.3 - **Zone C** - Le parti del territorio comunale destinate a nuovi complessi insediativi così ulteriormente classificate:

**C1** - ambiti misti prevalentemente agricoli interessati da un'edificazione sparsa con particolare potenzialità turistica;

**C2** - ambito urbano a carattere misto interessata da una elevata concentrazione di infrastrutture di trasporto di livello regionale.

- 15.2.4 - **Zone D** - Le parti del territorio comunale caratterizzate da una concentrazione di attività produttive del settore industriale da riordinare e riorganizzare, così ulteriormente classificate:
- D1** - aree a prevalente destinazione industriale da completare e consolidare;
  - D2** - insediamenti produttivi di notevole dimensione inseriti all'interno di aree a diverse caratteristiche urbane ed ambientali.
- 15.2.5 - **Zone E** - Le parti del territorio comunale comprese in aree prevalentemente agricole da salvaguardare e valorizzare, così ulteriormente classificate:
- E1** - aree agricole di valore produttivo da confermare e valorizzare;
  - E2** - zone agricole forestali del P.T.C. Parco Ticino.
- 15.2.6 - **Zone F** - Le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse generale, così ulteriormente specificate:
- F1** - zona per attrezzature e servizi di interesse comunale e sovracomunale;
  - F2** - zone di interesse ambientale e naturalistico;
  - F3** – ambiti naturalistici con tutele specifiche
  - F4** – ambito lacuale e fluviale
  - FS** - zona ferroviaria
- 15.2.6 bis - **Zone SP** – Le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature pubbliche di interesse comunale e locale, così ulteriormente specificate:
- SP0** – aree per attrezzature pubbliche di interesse comunale e locale esistenti
  - SP1** – aree per nuove attrezzature pubbliche di interesse comunale e locale
  - SP2** – aree di interesse pubblico quale verde di protezione e per potenziamento di infrastrutture stradali
  - SP3** – aree di interesse pubblico trasformabili in parte in servizi ed in parte in ambiti urbani misti
- 15.2.6 ter - **Zone AP**: Le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature private di uso pubblico e/o sociale, così ulteriormente specificate:
- AP0** – aree per attrezzature private di uso pubblico o sociale già attrezzate alla data di adozione del Piano dei Servizi (26/04/2004)
  - AP1** – aree per attrezzature private di uso pubblico o sociale di nuova individuazione alla data di adozione del Piano dei Servizi (26/04/2004) e previste dagli strumenti attuativi
  - AP2** – aree pertinenti a verde privato vincolato
  - APCU** - aree destinate al culto ed ai servizi religiosi così ulteriormente specificate:
    - APCU 0** – aree per culto e servizi religiosi già attrezzate alla data di adozione della 12<sup>a</sup> variante del PRG (24-09-2007)
    - APCU 1** – aree per per culto e servizi religiosi di nuova individuazione alla data di adozione della 12<sup>a</sup> variante del PRG (24-09-2007) oppure previste dagli strumenti attuativi

- 15.2.7 - **Zone G** - Le parti del territorio comunale lungo la fascia a lago destinate ad insediamenti ed attrezzature per complessi turistico-ricettivi all'aria aperta.
- 15.2.8 - **Zone H** - Le parti del territorio comunale inedificate prossime al centro storico del capoluogo destinate a parcheggi, autorimesse ed attività complementari.
- 15.2.9 - **Zone I** - Le parti del territorio con permanenze agricole, interessate da una edificazione sparsa di diversa destinazione.

## ART. 16 - ZONA A1

16.1- Zone di interesse storico-ambientale da recuperare e valorizzare:

1. Nucleo antico di Sesto Calende
2. Nucleo antico dell'Abbazia
3. Nucleo antico di Oriano
4. Nucleo antico di Lisanza
5. Nucleo antico di Lentate
6. Nucleo antico di Incasale

16.2 - Finalità:

recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio, riqualificazione del tessuto urbano attraverso la sottolineatura delle componenti storiche e ambientali, dotazione di verde pubblico attraverso il recupero dell'esistente, sistemazione urbanistica e di arredo degli spazi e degli edifici prospicienti il lungo lago e il lungo fiume; salvaguardia e recupero del rapporto visivo e di organizzazione funzionale con l'ambiente circostante.

16.2 bis – Nell'ambito delle suddette finalità, è auspicata la permanenza ed estensione degli insediamenti commerciali di vicinato (ed analoghe attività terziarie e di artigianato di servizio), nel rispetto dei criteri qualitativi di cui all'art. 12, commi 2-3-4, del [regolamento regionale n° 3/2000](#) riguardo a:

- unitarietà e coerenza tipologica e morfologica
- coordinamento e controllo dei mezzi di comunicazione pubblicitaria, come disciplinati dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento Comunale di Pubblicità
- qualificazione dell'arredo urbano e della sistemazione del verde pubblico
- attenta considerazione della sistemazione dei piani terra dei fabbricati e delle pertinenze, sia riguardo alla tutela delle aperture storicamente consolidate (androni, vetrine) ed all'equilibrio compositivo delle facciate (con eventuali nuove vetrine), sia riguardo alle relazioni tra interno ed esterno (porticati, androni, percorsi passanti)

### 16.3 – Scheda urbanistica

ZONA: **A1**

DESTINAZIONE PREVALENTE: **Residenziale**

<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART. 5)</b>			<b>NOTE</b>
IT - DENSITA' TERRITORIALE	: mc./mq. esist.		2-3
IF - DENSITA' FONDIARIA	: mc./mq. esist.		
UF - UTILIZZAZIONE FONDIARIA:	mq./mq. /		
RC - RAPPORTO DI COPERTURA	: % esist.		7
RF - RAPPORTO POLIFUNZIONALE:	% /		
H - ALTEZZA	: ml. esist.		3
DC - DISTANZA DAI CONFINI	: ml. 1,50		
DF - DISTANZA DAI FABBRICATI:	ml. cod.civ.		
DS - DISTANZA DALLE STRADE	: ml. esist.		4
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 7)</b>			
R - RESIDENZIALE		<b>SI'</b>	<b>NO</b>
TA - TURISTICO-RICETTIVA: ALBERGHI		X	
TB - TURISTICO-RICETTIVA: CAMPEGGI			X
PA - PRODUTTIVA			X
PB - PRODUTTIVA-ARTIGIANALE COMPATIBILE			X
D - DIREZIONALE		X	
CA - COMMERCIALE: VICINATO/DI SERVIZIO		X	
CB - COMMERCIALE: MEDIA DISTRIBUZIONE			X
CC - COMMERCIALE: INGROSSO			X
CD - COMMERCIALE: RISTORO		X	
CE - COMMERCIALE: SALE DA BALLO			X
CF - COMMERCIALE:GRANDE DISTRIBUZIONE			X
AA - AGRICOLA			X
AB - AGRICOLA: LAVORAZIONE/VENDITA			X
AP - PRIVATA/SOCIALE		X	
APCU - CULTO			X
SP - PUBBLICA/USO PUBBLICO		X	
<b>AMPLIAMENTI IN DEROGA (ART. 42):</b>			
			X
<b>PIANI ATTUATIVI (ART. 12):</b>			
OBBLIGATORI SULL'INTERA ZONA (quali: P.P.)		X	1-8-10
OBBLIGATORI SU PARTE DELLA ZONA (quali: P.R.)			2-8-10
TIPI DI INTERVENTO (art.8) AMMESSI ALL'INTERNO DELLE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO OBBLIGATORIO IN ASSENZA DELLO STESSO [OLTRE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA (art.8.B.1) E STRAORDINARIA (art.8.B.2.) ED AL RESTAURO (art.8.B.3) ED ALLE OPERE DI PERTINENZA (art.8.C.2)			8
			7
* RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 8.B.4)		X	
* RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE RICOSTRUZIONE (art. 8.B.5)			X
* DEMOLIZIONE (art.8.B.7)			X
* AMPLIAMENTI (art.8.C.1.2)			X
* VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO (art.8.B.8.)		X	

## NOTE :

1 - I P.P. devono essere estesi ai perimetri di omogeneità architettonica individuati nelle tavole di azionamento in scala 1:2000 o in mancanza almeno ad un intero isolato, salvo diversa indicazione grafica.

All'interno dei P.P. in presenza di particolari condizioni tipologiche ed architettoniche (es.: fronti ciechi, intercapedini, cavedi, ecc.) può essere consentito un ampliamento del volume al solo fine di consentire una migliore funzionalità urbanistica distributiva e tecnologica.

2 - Essendo la zona classificata "di recupero" (art. 13) in assenza di Piano Particolareggiato i Piani di Recupero sono obbligatori per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e ricostruzione edilizia ; i P.R. devono comprendere almeno un singolo immobile, ma per i "perimetri di omogeneità architettonica" individuati nelle tavole di azionamento in scala 1:2000 i piani di estensione inferiore dovranno comunque contenere un planivolumetrico esteso all'intero perimetro.

3 - Per i soli interventi di ristrutturazione edilizia all'interno dei Piani Particolareggiati o di Recupero nella zona A1, che prevedano la conservazione dell'edificio, è consentito il recupero dell'intera Sagoma, anche qualora l'intervento determini un incremento della superficie utile lorda di pavimento (SLP) e/o dell'altezza nominale (H), ed in particolare la trasformazione parziale o totale dei sottotetti in vani abitabili, anche al di fuori dei recuperi di cui [all'art. 63 e seguenti della L.R. 12/05](#), conseguendo le necessarie altezze interne.

4 - All'interno dei P.P. e dei P.R. possono essere consentiti allineamenti o arretramenti motivati dalle specifiche condizioni urbanistiche ed architettoniche.

5 - Le recinzioni in muratura potranno sporgere dal suolo non più di ml. 0,20, fatte salve le prescrizioni di cui al seguente l'art. 34 all'interno delle fasce di protezione idraulica; è ammessa una maggiore sporgenza dal suolo per brevi tratti di raccordo con manufatti preesistenti e per interventi parziali su preesistenti recinzioni.

6 - La ristrutturazione edilizia mediante ricostruzione è ammessa anche in assenza di Piano Attuativo, purché assoggettata a Permesso di Costruire "convenzionato per gli aspetti planivolumetrici" (ovvero D.I.A. sostitutiva previa analoga convenzione), con esclusione dei fabbricati classificati di "rilevante interesse storico-architettonico (art. 13).

7 - Nell'ambito dei Piani di Recupero non si considera come incremento di superficie coperta la formazione di autorimesse, nei limiti quantitativi di cui all'art. 9, qualora coperte con strato di terra di coltura di spessore non inferiore a ml. 0,40 adeguatamente inerbite e piantumate, ovvero pavimentate con "prato armato" destinato a parcheggio, anche privato.

8 - Gli eventuali interventi privati per opere di pertinenza sulle aree demaniali in regime di concessione (comprese le acque antistanti alla zona A1, ancorché incluse nella zona F4) quali darsene, moli, pontili, sono ammessi - previo parere degli organi sovracomunali competenti - solo nell'ambito dei P.R. ad eccezione della sola posa di boe, che è subordinata a semplice denuncia di inizio attività.

9 - E' ammessa tramite Denuncia di Inizio Attività la demolizione di accessori, pertinenze e superfetazioni.

10 - E' ammessa tramite Piano Particolareggiato oppure Piano di Recupero la formazione di medie strutture di vendita (CB - art. 7.5.2), nel limite massimo di 600 mq di SV, a condizione che siano costituite almeno per il 75% mediante accorpamento di esercizi di vicinato già ubicati nella medesima zona A1 (anche senza il reperimento di parcheggi pubblici in loco).

## ART. 17 - ZONA A2

17.1 - Insediamenti di alto valore ambientale-paesaggistico da valorizzare  
Comprendono quelle parti del territorio comunale, parzialmente o interamente edificate, situate lungo le sponde del fiume Ticino che presentano pertanto un particolare valore ambientale.  
Tali insediamenti presentano carattere prevalentemente residenziale, cui si aggiungono piccole attività artigianali.

17.2 - Finalità  
Recupero e valorizzazione delle componenti ambientali, paesaggistiche e naturalistiche, in particolare attraverso:  
- la formazione e sistemazione di un percorso pedonale e ciclabile di lungo-fiume;  
- la conservazione di spazi liberi lungo la fascia costiera;  
- la valorizzazione paesaggistica dei fronti costruiti e delle aree verdi lungo la sponda, anche attraverso interventi di arredo urbano e la realizzazione di attrezzature minimali lungo la sponda fluviale.

**17.3 – Scheda urbanistica**

ZONA: **A2**

DESTINAZIONE PREVALENTE: **Residenziale**

<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART. 5)</b>			<b>NOTE</b>
IT - DENSITA' TERRITORIALE : mc./mq. esist.			1-7
IF - DENSITA' FONDIARIA : mc./mq. esist.			1-7
UF - UTILIZZAZIONE FONDIARIA: mq./mq. /			1-7
RC - RAPPORTO DI COPERTURA : % 50			1
RF - RAPPORTO POLIFUNZIONALE: % /			
H - ALTEZZA : ml. esist.			7
DC - DISTANZA DAI CONFINI : ml. 1,50			
DF - DISTANZA DAI FABBRICATI: ml. cod.civ.			
DS - DISTANZA DALLE STRADE : ml. esist.			3
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 7)</b>			
R - RESIDENZIALE	<b>SI'</b>	<b>NO</b>	
TA - TURISTICO-RICETTIVA: ALBERGHI	X		
TB - TURISTICO-RICETTIVA: CAMPEGGI	X		
PA - PRODUTTIVA		X	1-7
PB - PRODUTTIVA-ARTIGIANALE COMPATIBILE		X	1-7
D - DIREZIONALE		X	1-7
CA - COMMERCIALE: VICINATO/DI SERVIZIO	X		
CB - COMMERCIALE: MEDIA DISTRIBUZIONE		X	
CC - COMMERCIALE: INGROSSO		X	
CD - COMMERCIALE: RISTORO	X		
CE - COMMERCIALE: SALE DA BALLO		X	
CF - COMMERCIALE: GRANDE DISTRIBUZIONE		X	
AA - AGRICOLA		X	
AB - AGRICOLA: LAVORAZIONE/VENDITA		X	
AP - PRIVATA/SOCIALE	X		
APCU - CULTO		X	
SP - PUBBLICA/USO PUBBLICO	X		
<b>AMPLIAMENTI IN DEROGA (ART. 42):</b>			
		X	1
<b>PIANI ATTUATIVI (ART. 12):</b>			
OBBLIGATORI SULL'INTERA ZONA (quali: P.P.)	X		5
OBBLIGATORI SU PARTE DELLA ZONA (quali: P.R.)			
TIPI DI INTERVENTO (art.8) AMMESSI ALL'INTERNO DELLE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO OBBLIGATORIO IN ASSENZA DELLO STESSO [OLTRE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA (art.8.B.1) E STRAORDINARIA (art.8.B.2.) ED AL RESTAURO (art.8.B.3) ED ALLE OPERE DI PERTINENZA (art.8.C.2)			6
* RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 8.B.4)	X		2
* RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE RICOSTRUZIONE (art. 8.B.5)		X	8
* DEMOLIZIONE (art.8.B.7)	X		2
* AMPLIAMENTI (art.8.C.1.2)	X		1-2
* VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO (art.8.B.8.)	X		

**NOTE:**

1 - L'ampliamento degli edifici esistenti è consentito una sola volta, nel rispetto del limite massimo del 20% della SLP e del 30% della SC, e comunque fino ad un limite massimo di 200 mq. di SLP, fatto salvo il minimo garantito di 50 mq. di SLP ed SC per ogni unità immobiliare preesistente al 25.03.85 ; le autorimesse nei limiti del precedente art. 9 non sono computate ai fini del calcolo della SC.

2 - Per i fabbricati individuati come "edifici di elevato interesse storico-architettonico" gli interventi indicati sono ammessi previa approvazione di P.R.A. esteso almeno al singolo immobile. In caso di interventi di dimensione superiore a 10.000 metri cubi ed in caso di interferenza diretta con il Fiume e le aree spondali, il Piano dovrà essere soggetto a specifica Valutazione di Incidenza sulla ZPS "Boschi del Ticino"

3 - E' consentito l'allineamento alla distanza minima esistente qualora inferiore alle prescrizioni dell'art. 36.

4 - Le recinzioni in muratura potranno sporgere dal suolo non più di ml. 0,20., fatte salve le prescrizioni di cui al seguente l'art. 34 all'interno delle fasce di protezione idraulica; è ammessa una maggiore sporgenza dal suolo per brevi tratti di raccordo con manufatti preesistenti e per interventi parziali su preesistenti recinzioni.

5 - Vedi art. 14, commi 1,2,3 . In caso di interventi di dimensione superiore a 10.000 metri cubi ed in caso di interferenza diretta con il Fiume e le aree spondali, il Piano dovrà essere soggetto a specifica Valutazione di Incidenza sulla ZPS "Boschi del Ticino"

6 - Gli eventuali interventi privati per opere di pertinenza sulle aree demaniali in regime di concessione (comprese le acque antistanti alla zona A2, ancorché incluse nella zona F4) quali darsene, moli, pontili, sono ammessi - previo parere degli organi sovracomunali competenti - solo nell'ambito dei P.R.A. ad eccezione della sola posa di boe che è subordinata a semplice denuncia di inizio attività.

7 - Per i soli interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento, è consentito il recupero dell'intera Sagoma anche qualora l'intervento determini un incremento della superficie utile lorda di pavimento (SLP) e/o dell'altezza nominale (H), ed in particolare la trasformazione parziale o totale dei sottotetti in vani abitabili, anche al di fuori dei recuperi di cui [all'art. 63 e seguenti della L.R. 12/05](#) conseguendo le necessarie altezze interne.

8 - La ristrutturazione edilizia mediante ricostruzione è ammessa anche in assenza di Piano Attuativo, purché assoggettata a Permesso di Costruire "convenzionato per gli aspetti planivolumetrici" (ovvero D.I.A. sostitutiva previa analogo convenzione), con esclusione dei fabbricati classificati di "rilevante interesse storico-architettonico (art. 13). In caso di interventi di ricostruzione edilizia superiore a 10.000 metri cubi il relativo Progetto dovrà essere soggetto a specifica Valutazione di Incidenza sulla ZPS "Boschi del Ticino"

## **ART. 18 - ZONA A3**

18.1 - Ambiti di alto valore ambientale-paesaggistico da valorizzare.

Comprendono quelle parti del territorio comunale, situate lungo le sponde del lago Maggiore e alle pendici boscate a nord del capoluogo che presentano pertanto un particolare valore ambientale. Tali aree sono interessate, in maggiore o minor misura, da una edificazione sparsa e carattere prevalentemente residenziale, cui si aggiungono piccole attività artigianali:

- 1 - sponda del lago: Lisanza
- 2 - sponda del lago: S. Anna
- 3 - zona pedecollinare da S. Vincenzo a Monastero.

18.2 - Finalità

Recupero e valorizzazione delle componenti ambientali, paesaggistiche e naturalistiche, in particolare attraverso:

- il ripristino dell'accessibilità delle sponde e della loro fruibilità nel rispetto della compatibilità ambientale;
- la formazione e sistemazione di un percorso pedonale e ciclabile di lungo-lago;
- il graduale recupero di spazi liberi lungo la fascia costiera mediante la creazione di opportunità per la rilocalizzazione degli insediamenti esistenti;
- la valorizzazione paesaggistica dei fronti costruiti e delle aree verdi lungo la sponda e ai piedi della collina.

**18.3 – Scheda urbanistica**

ZONA: **A3**

DESTINAZIONE PREVALENTE: **Residenziale**

<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART. 5)</b>			<b>NOTE</b>
IT - DENSITA' TERRITORIALE	: mc./mq. esist.		1-8
IF - DENSITA' FONDIARIA	: mc./mq. esist.		1-8
UF - UTILIZZAZIONE FONDIARIA:	mq./mq. /		1-8
RC - RAPPORTO DI COPERTURA	: % 30		1-8
RF - RAPPORTO POLIFUNZIONALE:	% /		
H - ALTEZZA	: ml. esist.		8
DC - DISTANZA DAI CONFINI	: ml. 1,50		
DF - DISTANZA DAI FABBRICATI:	ml. cod.civ.		
DS - DISTANZA DALLE STRADE	: ml. art.36		3
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 7)</b>			
R - RESIDENZIALE		SI' NO	
		X	
TA - TURISTICO-RICETTIVA: ALBERGHI		X	
TB - TURISTICO-RICETTIVA: CAMPEGGI			X
PA - PRODUTTIVA			X
PB - PRODUTTIVA-ARTIGIANALE COMPATIBILE			X
D - DIREZIONALE			X
CA - COMMERCIALE: VICINATO/DI SERVIZIO		X	
CB - COMMERCIALE: MEDIA DISTRIBUZIONE			X
CC - COMMERCIALE: INGROSSO			X
CD - COMMERCIALE: RISTORO		X	
CE - COMMERCIALE: SALE DA BALLO			X
CF - COMMERCIALE: GRANDE DISTRIBUZIONE			X
AA - AGRICOLA			X
AB - AGRICOLA: LAVORAZIONE/VENDITA			X
AP - PRIVATA/SOCIALE		X	
APCU - CULTO			X
SP - PUBBLICA/USO PUBBLICO		X	
<b>AMPLIAMENTI IN DEROGA (ART. 42):</b>			
			X
			1
<b>PIANI ATTUATIVI (ART. 12):</b>			
OBBLIGATORI SULL'INTERA ZONA (quali: P.P.)		X	
			6
OBBLIGATORI SU PARTE DELLA ZONA (quali: P.R.)			
TIPI DI INTERVENTO (art.8) AMMESSI ALL'INTERNO DELLE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO OBBLIGATORIO IN ASSENZA DELLO STESSO [OLTRE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA (art.8.B.1) E STRAORDINARIA (art.8.B.2.) ED AL RESTAURO (art.8.B.3) ED ALLE OPERE DI PERTINENZA (art.8.C.2)			7
* RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 8.B.4)		X	
			2
* RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE RICOSTRUZIONE (art. 8.B.5)			X
			10
* DEMOLIZIONE (art.8.B.7)		X	
			2
* AMPLIAMENTI (art.8.C.1.2)			X
* VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO (art.8.B.8.)		X	

**NOTE:**

1 - L'ampliamento degli edifici esistenti è consentito una sola volta, nel rispetto del limite massimo del 20% della SLP e del 30% della SC, e comunque fino ad un limite massimo di 200 mq. di SLP, fatto salvo il minimo garantito di 50 mq. di SLP per ogni unità immobiliare preesistente al 25-3-85, ed è subordinato all'approvazione di P.R.A. esteso almeno a tutte le aree di pertinenza del singolo fabbricato; le autorimesse nei limiti del precedente art. 9 non sono computate ai fini del calcolo della SC. In caso di interventi di dimensione superiore a 10.000 metri cubi ed in caso di interferenza diretta con il Fiume e le aree spondali, il Piano dovrà essere soggetto a specifica Valutazione di Incidenza sulle ZPS "Boschi del Ticino" e/o "Canneti del Lago Maggiore"

2 - Per i fabbricati individuati come "edifici di elevato interesse storico-architettonico" e di interesse ambientale, si richiama l'art. 13.

3 - E' consentito l'allineamento alla distanza minima esistente qualora inferiore alle prescrizioni dell'art. 36.

4 - Le recinzioni in muratura potranno sporgere dal suolo non più di ml. 0,20, fatte salve le prescrizioni di cui al seguente l'art. 34 all'interno delle fasce di protezione idraulica; è ammessa una maggiore sporgenza dal suolo per brevi tratti di raccordo con manufatti preesistenti e per interventi parziali su preesistenti recinzioni.

5 - Consentita solo nella zona A3 pedecollinare (S. Vincenzo-Monastero) limitatamente agli insediamenti pre-esistenti.

6 - Vedi art. 14 , commi 1-2-3. In caso di interventi di dimensione superiore a 10.000 metri cubi ed in caso di interferenza diretta con il Fiume e le aree spondali, il Piano dovrà essere soggetto a specifica Valutazione di Incidenza sulle ZPS "Boschi del Ticino" e/o "Canneti del Lago Maggiore"

7 - Gli eventuali interventi privati per opere di pertinenza sulle aree demaniali in regime di concessione (comprese le acque antistanti alla zona A2, ancorché incluse nella zona F4) quali darsene, moli, pontili, sono ammessi - previo parere degli organi sovracomunali competenti - solo nell'ambito dei P.R.A. ad eccezione della sola posa di boe che è subordinata a semplice denuncia di inizio attività. Il Piano dovrà essere soggetto a specifica Valutazione di Incidenza sulle ZPS "Boschi del Ticino" e/o "Canneti del Lago Maggiore"

8 - Per i soli interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento, è consentito il recupero dell'intera Sagoma anche qualora l'intervento determini un incremento della superficie utile lorda di pavimento (SLP) e/o dell'altezza nominale (H), ed in particolare la trasformazione parziale o totale dei sottotetti in vani abitabili, anche al di fuori dei recuperi di cui [all'art. 63 e seguenti della L.R. 12/05](#) , conseguendo le necessarie altezze interne.

9 - L'attività cantieristica (rimessaggio e manutenzione di natanti, e complementare compravendita di natanti usati) è classificata convenzionalmente per metà produttiva-artigianale e per metà commerciale di servizio ed è ammessa anche oltre i limiti dimensionali definiti dagli artt.7.3.2 e 7.5.1 per destinazioni d'uso PB e CA.

10 - La ristrutturazione edilizia mediante ricostruzione è ammessa anche in assenza di Piano Attuativo, purché assoggettata a Permesso di Costruire "convenzionato per gli aspetti planivolumetrici" (ovvero D.I.A. sostitutiva previa analogha convenzione), con esclusione dei fabbricati classificati di "rilevante interesse storico-architettonico (art. 13). In caso di interventi di ricostruzione edilizia superiore a 10.000 metri cubi il relativo Progetto dovrà essere soggetto a specifica Valutazione di Incidenza sulla ZPS "Boschi del Ticino" e/o "Canneti del Lago Maggiore".

## ART. 19 - ZONE B

19.1 - Le parti del territorio comunale a prevalente destinazione residenziale, che nel loro complesso risultano quasi interamente edificate e che necessitano di un intervento di qualificazione e caratterizzazione.

### 19.1.1 - Finalità

Riqualificazione del tessuto urbano attraverso un processo di concentrazione e riordino; razionale utilizzazione della rete infrastrutturale esistente; dotazioni di standards e attrezzature.

Le zone B sono articolate come segue:

19.2 - **zone B1** aggregati urbani consolidati ad alta densità comprendono le zone centrali a più alta densità edilizia del capoluogo.

- 1 - Sesto Centro
- 2 - Abbazia

19.3 - **zone B2** aggregati urbani consolidati a media densità comprendono le aree esterne del centro principale ed i nuclei urbani minori, caratterizzati da una minore densità edilizia.

- 0 – Sesto Centro
- 1 - Sesto Mulini
- 2 - Abbazia
- 3 - Oneda
- 4 - Oca
- 5 - Lisanza

19.3.bis – Parte della zona B 2.5 e della zona B 4 sono individuate come “ambito agricolo” nel vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: la progettazione del Piano Attuativo relativo a tali porzioni dovrà tener conto dei valori segnalati dal P.T.C.P.

19.4 - **zone B3** aggregati urbani periferici a bassa densità comprendono le aree di recente espansione del capoluogo ed i centri minori a bassa densità.

- 1 - S. Giorgio
- 2 - Sciuino
- 3 - S. Anna
- 4 - Lentate
- 5 - Lisanza
- 6 – Oneda
- 7 - Abbazia/Tortorino/Oca

19.5 - **zone B4** centri edificati collinari comprende il centro edificato di Cocquo, inserito in un ambiente collinare sottoposto a salvaguardia del Parco del Ticino, nonché una piccola porzione dell’abitato di Oneda.

- 1 – Cocquo
- 2 - Oneda

19.5 bis – Nelle zone B gli interventi di ricostruzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica sono comunque limitati al rispetto degli indici urbanistici ed edilizi di zona.

19.5.ter - Nelle zone B, fino ad un massimo complessivo di 199.624 m<sup>3</sup> (relativo all'insieme delle zone B e delle zone I), per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione mediante ricostruzione, che conseguano la classe energetica "B" (fabbisogno energetico inferiore a 58 Kwh/m<sup>2</sup> annuo, coefficiente limite per la classe energetica B), ai sensi del [Dlgs 192/05 e s.mi.](#) e della [L.R. 24/06](#) e connessi provvedimenti attuativi, è possibile incrementare il volume edificabile, a parità di sagoma edilizia, nella misura necessaria per anticipare la trasformazione dei sottotetti di cui [all'art. 63 e seguenti della LR 12/05](#), senza attendere il termine differito di 5 anni di cui al 4° comma del suddetto art. 63.

Al fine del controllo della misura complessiva dei 199.624 m<sup>3</sup>, lo Sportello Unico per l'Edilizia cura un apposito registro. La presente norma si applica ai fabbricati che abbiano conseguito l'agibilità dopo l'adozione della 12<sup>a</sup> variante (24-09-2007).

19.5.querter – Nelle zone B ricadenti in prossimità delle zone F 3 (ZPS), come individuate nella tavola UV 2 – gli interventi di nuova costruzione o ricostruzione superiori a 10.000 m<sup>3</sup> dovranno essere soggetti a specifica Valutazione di Incidenza sulle ZPS "Boschi del Ticino" e/o "Canneti del Lago Maggiore", nonché sulla zona F 3 "Valle Perosa".

**19.6 – Scheda urbanistica**

**ZONA: B1**

**DESTINAZIONE PREVALENTE: Residenziale**

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART. 5)			NOTE
IT - DENSITA' TERRITORIALE : mc./mq. 1,50			4
IF - DENSITA' FONDIARIA : mc./mq. 2,00			3
UF - UTILIZZAZIONE FONDIARIA: mq./mq. /			
RC - RAPPORTO DI COPERTURA : % 60			
RF - RAPPORTO POLIFUNZIONALE: % 50			4
H - ALTEZZA : ml. 13,00			4
DC - DISTANZA DAI CONFINI : ml. 5,00			
DF - DISTANZA DAI FABBRICATI: ml. 10,00			
DS - DISTANZA DALLE STRADE : ml. art.36			
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 7)</b>			
	<b>SI'</b>	<b>NO</b>	
R - RESIDENZIALE	X		
TA - TURISTICO-RICETTIVA: ALBERGHI	X		
TB - TURISTICO-RICETTIVA: CAMPEGGI		X	
PA - PRODUTTIVA		X	
PB - PRODUTTIVA-ARTIGIANALE COMPATIBILE	X		
D - DIREZIONALE	X		
CA - COMMERCIALE: VICINATO/DI SERVIZIO	X		
CB - COMMERCIALE: MEDIA DISTRIBUZIONE	X		2
CC - COMMERCIALE: INGROSSO	X		
CD - COMMERCIALE: RISTORO	X		
CE - COMMERCIALE: SALE DA BALLO		X	
CF - COMMERCIALE: GRANDE DISTRIBUZIONE		X	
AA - AGRICOLA		X	
AB - AGRICOLA: LAVORAZIONE/VENDITA		X	
AP - PRIVATA/SOCIALE	X		
APCU - CULTO		X	
SP - PUBBLICA/USO PUBBLICO	X		
<b>AMPLIAMENTI IN DEROGA (ART. 42) ma nei limiti dell'indice RC:</b>			
	X		
<b>PIANI ATTUATIVI (ART. 12):</b>			
OBBLIGATORI SULL'INTERA ZONA (quali: P.P.)		X	
OBBLIGATORI SU PARTE DELLA ZONA (quali: P.R.)	X		2
TIPI DI INTERVENTO (art.8) AMMESSI ALL'INTERNO DELLE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO OBBLIGATORIO IN ASSENZA DELLO STESSO [OLTRE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA (art.8.B.1) E STRAORDINARIA (art.8.B.2.) ED AL RESTAURO (art.8.B.3) ED ALLE OPERE DI PERTINENZA (art.8.C.2)			
* RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE RICOSTRUZIONE (art. 8.B.5)	X		
* DEMOLIZIONE (art.8.B.7)	X		
* AMPLIAMENTI (art.8.C.1.2)	X		
* VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO (art.8.B.8.)	X		1

1 - sono ammessi nel rispetto di tutti gli indici di cui al presente articolo e nella misura massima del 20% della SLP e del 30% della SC preesistenti.

2 – Anche al di fuori degli ambiti in cui il Piano Attuativo è comunque obbligatorio perché individuato sulle tavole di azionamento 7 U , la formazione di Medie Strutture di Vendita (CB – art. 7.5.2) è comunque subordinata a Piano Attuativo, con il limite di 600 mq di SV, e con eventuale parziale monetizzazione degli standard (reperendo comunque in loco i parcheggi aggiuntivi di uso pubblico nella misura minima di 0,5 mq per ogni mq di SV); nell’ambito di Piani Attuativi già approvati o realizzati, in tutto od in parte, l’eventuale inserimento dei suddetti esercizi commerciali (inferiori a 600 mq di SV) è possibile tramite procedura edilizia singola, convenzionata riguardo al solo aspetto degli standard aggiuntivi.

3 – Per i lotti inferiori a 2.000 m<sup>2</sup>, l’altezza massima H non può comunque contenere un n° di piani superiore a quella del più alto dei fabbricati preesistenti sui lotti confinanti.

4 - Vedi anche art. 19.5.ter

**19.7 – Scheda urbanistica**

**ZONA: B2**

**DESTINAZIONE PREVALENTE: Residenziale**

<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART. 5)</b>			<b>NOTE</b>
IT - DENSITA' TERRITORIALE : mc./mq. 1,00			6
IF - DENSITA' FONDIARIA : mc./mq. 1,50			6
UF - UTILIZZAZIONE FONDIARIA: mq./mq. /			
RC - RAPPORTO DI COPERTURA : % 40			
RF - RAPPORTO POLIFUNZIONALE: % 50			
H - ALTEZZA : ml. 10,00			5-6
DC - DISTANZA DAI CONFINI : ml. 5,00			
DF - DISTANZA DAI FABBRICATI: ml. 10,00			
DS - DISTANZA DALLE STRADE : ml. art. 36			
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 7)</b>			
R - RESIDENZIALE	<b>SI'</b>	<b>NO</b>	
TA - TURISTICO-RICETTIVA: ALBERGHI	X		
TB - TURISTICO-RICETTIVA: CAMPEGGI	X		
PA - PRODUTTIVA		X	1
PB - PRODUTTIVA-ARTIGIANALE COMPATIBILE	X		
D - DIREZIONALE	X		
CA - COMMERCIALE: VICINATO/DI SERVIZIO	X		
CB - COMMERCIALE: MEDIA DISTRIBUZIONE	X		4
CC - COMMERCIALE: INGROSSO	X		
CD - COMMERCIALE: RISTORO	X		
CE - COMMERCIALE: SALE DA BALLO		X	
CF - COMMERCIALE: GRANDE DISTRIBUZIONE		X	
AA - AGRICOLA		X	
AB - AGRICOLA: LAVORAZIONE/VENDITA		X	
AP - PRIVATA/SOCIALE	X		
APCU - CULTO		X	
SP - PUBBLICA/USO PUBBLICO	X		
<b>AMPLIAMENTI IN DEROGA (ART. 42):</b>			
	X		
<b>PIANI ATTUATIVI (ART. 12):</b>			
OBBLIGATORI SULL'INTERA ZONA (quali: P.P.)		X	4
OBBLIGATORI SU PARTE DELLA ZONA (quali: P.R.)	X		2
TIPI DI INTERVENTO (art.8) AMMESSI ALL'INTERNO DELLE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO OBBLIGATORIO IN ASSENZA DELLO STESSO [OLTRE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA (art.8.B.1) E STRAORDINARIA (art.8.B.2.) ED AL RESTAURO (art.8.B.3) ED ALLE OPERE DI PERTINENZA (art.8.C.2)			
* RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE RICOSTRUZIONE (art. 8.B.5)	X		
* DEMOLIZIONE (art.8.B.7)	X		
* AMPLIAMENTI (art.8.C.1.2)	X		
* VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO (art.8.B.8.)	X		3

**NOTE:**

1 - Per gli insediamenti produttivi (PA) preesistenti all'adozione del P.R.G.C. è ammesso l'ampliamento dei soli insediamenti esistenti nel rispetto di tutti gli indici di cui al presente articolo.

2 - Le tavole di azionamento in scala 1:2000 individuano con diverso segno grafico:

EP = P.E.E.P. (Piano di Edilizia Economica Popolare) vigente

PP+EP = Piano Particolareggiato con previsione di P.E.E.P.

3 - Sono ammessi nel rispetto di tutti gli indici di cui al presente articolo e nella misura massimo del 20% della S.L.P. e del 30% della SC preesistenti.

4 - Anche al di fuori degli ambiti in cui il Piano Attuativo è comunque obbligatorio perché individuato sulle tavole di azionamento 7 U, la formazione di Medie Strutture di Vendita (CB – art. 7.5.2) è comunque subordinata a Piano Attuativo, con il limite di 600 mq di SV, e con eventuale parziale monetizzazione degli standard (reperendo comunque in loco i parcheggi aggiuntivi di uso pubblico nella misura minima di 0,5 mq per ogni mq di SV);

nell'ambito dei Piani Attuativi obbligatori, individuati e contrassegnati con il simbolo "MDM" (Media Distribuzione Massima) nelle tavole di azionamento 7 U nella sola sub-zona B 2.1 Sesto-Mulini, la formazione di Medie Strutture di Vendita è ammessa senza il suddetto limite di 600 mq di SV, ma con reperimento in loco di tutte le aree a standard, ed adeguata soluzione dei problemi viabilistici;

nell'ambito di Piani Attuativi già approvati o realizzati, in tutto od in parte, l'eventuale inserimento dei suddetti esercizi commerciali è possibile tramite procedura edilizia singola, convenzionata riguardo al solo aspetto degli standard aggiuntivi e delle urbanizzazioni connesse (con le suddette modalità per gli esercizi di Media Distribuzione superiori a 600 mq. di SV e con particolare cautela per eventuali strutture con SV maggiore di 1200 mq.).

5 - Per i lotti inferiori a 2.000 m<sup>2</sup>, l'altezza massima H non può comunque contenere un n° di piani superiore a quella del più alto dei fabbricati preesistenti sui lotti confinanti.

6 - Vedi anche art. 19.5.ter

ZONA: **B3**

DESTINAZIONE PREVALENTE: **Residenziale**

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART. 5)			NOTE
IT - DENSITA' TERRITORIALE : mc./mq. 0,75			5-9
IF - DENSITA' FONDIARIA : mc./mq. 1,00			9
UF - UTILIZZAZIONE FONDIARIA: mq./mq. /			
RC - RAPPORTO DI COPERTURA : % 30			
RF - RAPPORTO POLIFUNZIONALE: % 50			
H - ALTEZZA : ml. 7,00			7
DC - DISTANZA DAI CONFINI : ml. 5,00			9
DF - DISTANZA DAI FABBRICATI: ml. 10,00			
DS - DISTANZA DALLE STRADE : ml. art. 36			
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 7)</b>			
	<b>SI'</b>	<b>NO</b>	
R - RESIDENZIALE	X		
TA - TURISTICO-RICETTIVA: ALBERGHI	X		
TB - TURISTICO-RICETTIVA: CAMPEGGI		X	
PA - PRODUTTIVA		X	1
PB - PRODUTTIVA-ARTIGIANALE COMPATIBILE	X		
D - DIREZIONALE	X		
CA - COMMERCIALE: VICINATO/DI SERVIZIO	X		
CB - COMMERCIALE: MEDIA DISTRIBUZIONE	X		6
CC - COMMERCIALE: INGROSSO	X		
CD - COMMERCIALE: RISTORO	X		
CE - COMMERCIALE: SALE DA BALLO		X	
CF - COMMERCIALE: GRANDE DISTRIBUZIONE		X	
AA - AGRICOLA		X	
AB - AGRICOLA: LAVORAZIONE/VENDITA		X	
AP - PRIVATA/SOCIALE	X		
APCU - CULTO		X	
SP - PUBBLICA/USO PUBBLICO	X		
<b>AMPLIAMENTI IN DEROGA (ART. 42) :</b>			
	X		
<b>PIANI ATTUATIVI (ART. 12) :</b>			
OBBLIGATORI SULL'INTERA ZONA		X	6
OBBLIGATORI SU PARTE DELLA ZONA (quali: P.A.-P.P.-P.L.-P.E.E.P.-E.P.)	X		2-4-8
TIPI DI INTERVENTO (art.8) AMMESSI ALL'INTERNO DELLE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO OBBLIGATORIO IN ASSENZA DELLO STESSO [OLTRE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA (art.8.B.1) E STRAORDINARIA (art.8.B.2.) ED AL RESTAURO (art.8.B.3) ED ALLE OPERE DI PERTINENZA (art.8.C.2)			
* RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art.8.B.4)	X		
* RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE RICOSTRUZIONE (art.8.B.5)	X		
* DEMOLIZIONE (art.8.B.7)	X		
* AMPLIAMENTI (art.8.C.1.2)	X		3
* VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO (art.8.B.8.)	X		

**NOTE :**

1 - Per gli insediamenti produttivi (PA) preesistenti all'adozione del P.R.G.C., è ammesso l'ampliamento dei soli insediamenti esistenti nel rispetto di tutti gli indici di cui al presente articolo.

2 - Le tavole di azionamento in scala 1:2000 individuano con diverso segno grafico:

EP = P.E.E.P. (Piano di Edilizia Economica Popolare) vigente

PP+EP = Piano Particolareggiato con previsione di P.E.E.P.

La tavola UV 1 individua i Piani Attuativi che dovranno essere soggetti a specifica Valutazione di Incidenza sulle ZPS "Boschi del Ticino" e/o "Canneti del Lago Maggiore"

3 - Sono ammessi nel rispetto di tutti gli indici di cui al presente articolo e nella misura massima del 20% della SLP e del 30% della SC preesistenti.

4 - Le superfici a standard a servizio del Piano Attuativo in zona B 3.2, al margine Est della località Sciuino/Quadra (via Capè/via Oneda), indicato con apposito simbolo \*\*\* sulle tavole di azionamento in scala 1:2.000, sono individuate sull' area attigua (anch'essa contrassegnata con il medesimo simbolo), da destinare in prevalenza a fascia a verde alberata, con possibili parcheggi e strade di servizio.

5 - Nel solo ambito del predetto Piano di Lottizzazione la densità territoriale è elevata del 10%.

6 - Anche al di fuori degli ambiti in cui il Piano Attuativo è comunque obbligatorio perché individuato sulle tavole di azionamento 3Y, la formazione di Medie Strutture di Vendita (CB – art. 7.5.2) è comunque subordinata a Piano Attuativo, con il limite di 600 mq di SV, e con eventuale parziale monetizzazione degli standard (reperendo comunque in loco i parcheggi aggiuntivi di uso pubblico nella misura minima di 0,5 mq per ogni mq di SV); nell'ambito di Piani Attuativi già approvati o realizzati, in tutto od in parte, l'eventuale inserimento dei suddetti esercizi commerciali (inferiori a 600 mq di SV) è possibile tramite procedura edilizia singola, convenzionata riguardo al solo aspetto degli standard aggiuntivi.

7 - Per i lotti inferiori a 2.000 m<sup>2</sup>, l'altezza massima H non può comunque contenere un n° di piani superiore a quella del più alto dei fabbricati preesistenti sui lotti confinanti.

8 - E' consentita la monetizzazione parziale degli standard fino al 50% del dovuto, nei Piani Attuativi obbligatori delle zone B 3.1 – via alla Piana Est e B 3.2, via Legorino Sud, indicati sulle tavole 6U e 7U con il simbolo MP 50%;

9 - Vedi anche art. 19.5.ter

**19.9 – Scheda urbanistica**

**ZONA: B4**

**DESTINAZIONE PREVALENTE: Residenziale**

<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART. 5)</b>			<b>NOTE</b>
IT - DENSITA' TERRITORIALE : mc./mq. 0,40			5
IF - DENSITA' FONDIARIA : mc./mq. 0,50			5
UF - UTILIZZAZIONE FONDIARIA: mq./mq. /			
RC - RAPPORTO DI COPERTURA : % 30			
RF - RAPPORTO POLIFUNZIONALE: % /			
H - ALTEZZA : ml. 6,50			3-5
DC - DISTANZA DAI CONFINI : ml. 5,00			
DF - DISTANZA DAI FABBRICATI: ml. 10,00			
DS - DISTANZA DALLE STRADE : ml. art. 36			2
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 7)</b>			
	<b>SI'</b>	<b>NO</b>	
R - RESIDENZIALE	X		
TA - TURISTICO-RICETTIVA: ALBERGHI	X		
TB - TURISTICO-RICETTIVA: CAMPEGGI		X	
PA - PRODUTTIVA		X	
PB - PRODUTTIVA-ARTIGIANALE COMPATIBILE	X		
D - DIREZIONALE	X		
CA - COMMERCIALE: VICINATO/DI SERVIZIO	X		
CB - COMMERCIALE: MEDIA DISTRIBUZIONE		X	
CC - COMMERCIALE: INGROSSO		X	
CD - COMMERCIALE: RISTORO	X		
CE - COMMERCIALE: SALE DA BALLO		X	
CF - COMMERCIALE: GRANDE DISTRIBUZIONE		X	
AA - AGRICOLA		X	
AB - AGRICOLA: LAVORAZIONE/VENDITA		X	
AP - PRIVATA/SOCIALE	X		
APCU - CULTO		X	
SP - PUBBLICA/USO PUBBLICO	X		
<b>AMPLIAMENTI IN DEROGA (ART. 42) :</b>			
	X		
<b>PIANI ATTUATIVI (ART. 12) :</b>			
OBBLIGATORI SULL'INTERA ZONA		X	
OBBLIGATORI SU PARTE DELLA ZONA (quali: P.L.,P.P)	X		4
TIPI DI INTERVENTO (art.8) AMMESSI ALL'INTERNO DELLE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO OBBLIGATORIO IN ASSENZA DELLO STESSO [OLTRE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA (art.8.B.1)E STRAORDINARIA (art.8.B.2.)ED AL RESTAURO (art.8.B.3)ED ALLE OPERE DI PERTINENZA (art.8.C.2)			
* RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art.8.B.4)	X		
* RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE RICOSTRUZIONE (art.8.B.5)	X		
* DEMOLIZIONE (art.8.B.7)	X		
* AMPLIAMENTI (art.8.C.1.2)	X		1
* VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO (art.8.B.8.)	X		

**NOTE :**

1 - Sono ammessi nel rispetto di tutti gli indici di cui al presente articolo e nella misura massima del 20% della SLP e del 30% della SC preesistenti.

2 - Sul solo lotto a Nord della piazzetta in progetto davanti alla chiesa di Cocquo è consentita la realizzazione di bassi fabbricati ed autorimesse a distanza minima di ml.1,50 da confine stradale, con esclusione di nuovi accessi carrai.

3 - Per i lotti inferiori a 2.000 m<sup>2</sup>, l'altezza massima H non può comunque contenere un n° di piani superiore a quella del più alto dei fabbricati preesistenti sui lotti confinanti.

4 - Il Piano Particolareggiato è finalizzato al controllo paesaggistico ed ambientale dei nuovi interventi di completamento su lotti inedificati; nelle aree assoggettate a Piano Particolareggiato è consentita la monetizzazione parziale degli standard fino al 50% del dovuto e la traslazione dei Volumi anche tra lotti non contigui.

5 - Vedi anche art. 19.5.ter

## Art. 20 - Zona C1

20.1 - Ambiti misti prevalentemente agricoli interessati da una edificazione sparsa con particolari potenzialità turistiche.

Sono quelle zone del territorio comunale situate immediatamente alle spalle della fascia costiera del Lago Maggiore e dotate pertanto da una forte attrattiva sotto il profilo turistico; in esse la continuità del tessuto agricolo è interrotta dalla presenza di insediamenti sparsi a diversa destinazione:

- 1) Nord-Lisanza
- 2) Sud-Lisanza

### 20.2 - Finalità

Assorbire la pressione insediativa allontanandola dalla fascia costiera; orientare e regolamentare il turismo avendo cura di salvaguardare l'attività agricola.

20.2 bis – Nelle zone C 1 gli interventi di ricostruzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica sono comunque limitati al rispetto degli indici urbanistici ed edilizi di zona.

20.2.ter – Parte delle zone C 1 sono individuate come “ambito agricolo” nel vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: la progettazione del Piano Attuativo relativo a tali porzioni dovrà tener conto dei valori segnalati dal P.T.C.P.

20.2.quater – Nelle zone C 1 i Piani Attuativi dovranno essere soggetti a specifica Valutazione di Incidenza sulle ZPS “Boschi del Ticino” e/o “Canneti del Lago Maggiore”; nel caso di realizzazione contemporanea di due o più Piani Attuativi la Valutazione deve essere effettuata sull'insieme degli interventi tenendo conto degli effetti cumulativi.

**20.3 – Scheda urbanistica**

**ZONA: C1**

**DESTINAZIONE PREVALENTE: agricola/turistico-ricettiva**

<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART. 5)</b>			<b>NOTE</b>
IT - DENSITA' TERRITORIALE	: mc./mq. 0,4		1
IF - DENSITA' FONDIARIA	: mc./mq. /		1
UF - UTILIZZAZIONE FONDIARIA:	mq./mq. /		
RC - RAPPORTO DI COPERTURA	: % 30		
RF - RAPPORTO POLIFUNZIONALE:	% 30		
H - ALTEZZA	: ml. 9,50		
DC - DISTANZA DAI CONFINI	: ml. 5,00		
DF - DISTANZA DAI FABBRICATI:	ml. 10,00		
DS - DISTANZA DALLE STRADE	: ml. art.36		
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 7)</b>			
		<b>SI'</b>	<b>NO</b>
R - RESIDENZIALE			X 2-4
TA - TURISTICO-RICETTIVA: ALBERGHI		X	2-4
TB - TURISTICO-RICETTIVA: CAMPEGGI			X
PA - PRODUTTIVA			X
PB - PRODUTTIVA-ARTIGIANALE COMPATIBILE			X 2
D - DIREZIONALE			X 2
CA - COMMERCIALE: VICINATO/DI SERVIZIO		X	2
CB - COMMERCIALE: MEDIA DISTRIBUZIONE			X
CC - COMMERCIALE: INGROSSO			X
CD - COMMERCIALE: RISTORO		X	2
CE - COMMERCIALE: SALE DA BALLO			X
CF - COMMERCIALE: GRANDE DISTRIBUZIONE			X
AA - AGRICOLA		X	2
AB - AGRICOLA: LAVORAZIONE/VENDITA			X
AP - PRIVATA/SOCIALE		X	2
APCU - CULTO			X
SP - PUBBLICA/USO PUBBLICO		X	2
<b>AMPLIAMENTI IN DEROGA (ART. 42):</b>			
			X 2
<b>PIANI ATTUATIVI (ART. 12):</b>			
OBBLIGATORI SULL'INTERA ZONA (quali: P.A.)		X	1
OBBLIGATORI SU PARTE DELLA ZONA (quali: P.R.)			
TIPI DI INTERVENTO (art.8) AMMESSI ALL'INTERNO DELLE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO OBBLIGATORIO IN ASSENZA DELLO STESSO [OLTRE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA (art.8.B.1)E STRAORDINARIA (art.8.B.2.)ED AL RESTAURO (art.8.B.3)ED ALLE OPERE DI PERTINENZA (art.8.C.2)			
* RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art.8.B.4)		X	
* RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE RICOSTRUZIONE (art.8.B.5)		X	
* DEMOLIZIONE (art.8.B.7)		X	
* AMPLIAMENTI (art.8.C.1.2)		X	2
* VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO (art.8.B.8.)		X	

**NOTE :**

1 - In sede di esecuzione del Piano Attuativo, l'Amministrazione avrà cura di concentrare le volumetrie consentite in limitate aree (con indice di densità fondiaria indicativamente non inferiore a 2,00 mc./mq.) al fine di salvaguardare la maggior parte del territorio all'uso agricolo, con coerenti quantificazioni della relativa edificabilità ed indennizzo degli eventuali vincoli non edificandi.

2 - Gli ampliamenti degli insediamenti esistenti sono ammessi nel rispetto di tutti gli indici di cui al presente articolo e nella misura massima del 20% della SLP e del 30% della SC preesistenti; le autorimesse nei limiti del precedente art. 9 non sono computate ai fini del calcolo della SC.

3 - Le recinzioni di muratura potranno sporgere dal suolo non più di ml. 0,20.

4 - Nell'ambito dei nuovi insediamenti a destinazione turistico-ricettiva, oltre alle strutture ricettive turistico/alberghiere complementari di cui alla [L.R. 15/2007](#), sono ammesse nella misura massima del 40% del volume, strutture turistico/residenziali connesse funzionalmente ai servizi alberghieri principali e caratterizzate da unitarietà di gestione (esempio: multiproprietà, proprietà indivisa).

## **ART. 21 - ZONA C2**

21.1 - Ambito urbano a carattere misto interessato da un'elevata concentrazione di infrastrutture di trasporto di livello regionale.

E' quell'area del territorio comunale, sita in adiacenza del ponte stradale e ferroviario sul Ticino, nella quale sono concentrati gli attestamenti del sistema di trasporto su ferro, su gomma e via acqua esistente o previsto. Vi si riscontra la presenza di un insediamento a carattere misto con prevalenza industriale che necessita di un intervento di riorganizzazione.

### **21.2 - Finalità**

Promuovere la razionalizzazione e l'integrazione dei sistemi infrastrutturali esistenti o previsti, in collaborazione con gli enti interessati ed in particolare con la Regione Lombardia; recupero e riqualificazione del tessuto urbano.

21.2 bis – Nella zona C 2 gli interventi di ricostruzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica sono comunque limitati al rispetto degli indici urbanistici ed edilizi di zona.

**21.3 – Scheda urbanistica**

ZONA: **C2**

DESTINAZIONE PREVALENTE: **Sp**

<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART. 5)</b>			<b>NOTE</b>
IT - DENSITA' TERRITORIALE	: mc./mq.	1,50	
IF - DENSITA' FONDIARIA	: mc./mq.	/	
UF - UTILIZZAZIONE FONDIARIA:	mq./mq.	/	
RC - RAPPORTO DI COPERTURA	: %	50	
RF - RAPPORTO POLIFUNZIONALE:	%	/	
H - ALTEZZA	: ml.	14,50	
DC - DISTANZA DAI CONFINI	: ml.	5,00	
DF - DISTANZA DAI FABBRICATI:	ml.	10,00	
DS - DISTANZA DALLE STRADE	: ml.	art.36	
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 7)</b>			
	<b>SI'</b>	<b>NO</b>	
R - RESIDENZIALE	X		2
TA - TURISTICO-RICETTIVA: ALBERGHI	X		
TB - TURISTICO-RICETTIVA: CAMPEGGI		X	
PA - PRODUTTIVA	X		
PB - PRODUTTIVA-ARTIGIANALE COMPATIBILE	X		
D - DIREZIONALE	X		
CA - COMMERCIALE: VICINATO/DI SERVIZIO	X		
CB - COMMERCIALE: MEDIA DISTRIBUZIONE	X		3
CC - COMMERCIALE: INGROSSO	X		
CD - COMMERCIALE: RISTORO	X		
CE - COMMERCIALE: SALE DA BALLO		X	
CF - COMMERCIALE: GRANDE DISTRIBUZIONE		X	
AA - AGRICOLA		X	
AB - AGRICOLA: LAVORAZIONE/VENDITA		X	
AP - PRIVATA/SOCIALE	X		
APCU - CULTO		X	
SP - PUBBLICA/USO PUBBLICO	X		
<b>AMPLIAMENTI IN DEROGA (ART. 42) :</b>			
		X	
<b>PIANI ATTUATIVI (ART. 12) :</b>			
OBBLIGATORI SULL'INTERA ZONA (Quale P.P.)	X		3
OBBLIGATORI SU PARTE DELLA ZONA [quali P.P. (Abbazia)]			
TIPI DI INTERVENTO (art.8) AMMESSI ALL'INTERNO DELLE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO OBBLIGATORIO IN ASSENZA DELLO STESSO [OLTRE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA (art.8.B.1)E STRAORDINARIA (art.8.B.2.)ED AL RESTAURO (art.8.B.3)ED ALLE OPERE DI PERTINENZA (art.8.C.2)			
* RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art.8.B.4)	X		
* RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE RICOSTRUZIONE (art.8.B.5)		X	
* DEMOLIZIONE (art.8.B.7)		X	
* AMPLIAMENTI (art.8.C.1.2)	X		1
* VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO (art.8.B.8.)	X		

**NOTE :**

1 - Gli ampliamenti degli insediamenti esistenti sono ammessi nel rispetto di tutti gli indici di cui al presente prospetto e nella misura massima del 20% della SLP e del 30% della SC preesistenti; le autorimesse nei limiti del precedente art. 9 non sono computate ai fini del calcolo della SC.

2 - Oltre alla quota già esistente è ammessa nei limiti di 300 mq. SLP per ogni nuova unità produttiva, commerciale, direzionale.

3 - La formazione di Medie Strutture di Vendita (CB - art. 7.5.2) è subordinata a Piano Particolareggiato, con i seguenti limiti e specificazioni:

- nell'ambito dell'area industriale dismessa ex-AVIR, in particolare anche nella forma di Centro Commerciale di cui all'art. 4/g del [Dlvo 114/98](#) e conseguenti norme regionali

## ART. 22 - ZONA D1

22.1 - Aree a prevalente destinazione produttiva da completare e consolidare

Sono quelle parti del territorio comunale caratterizzate da una concentrazione di attività produttive del settore secondario esistenti o programmate.

1 - Piana

2 - Abbazia

3 - Quadra - SS33

4 - S. Giorgio

5 - Oca

6 - Lisanza

7 - Mulini

8 - Sempione - Casello Autostrada

9 - Sempione - Ticino

22.2 - Obiettivi

Riordino e concentrazione della struttura produttiva; razionale utilizzo e completamento della rete infrastrutturale esistente; dotazione di standards a servizio dell'attività produttiva.

22.2 bis – Nelle zone D 1 gli interventi di ricostruzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica sono comunque limitati al rispetto degli indici urbanistici ed edilizi di zona.

22.2.ter – Nelle zone D 1 ricadenti in prossimità delle zone F 3 (ZPS), come individuate nella tavola UV 2 – gli interventi di nuova costruzione o ricostruzione superiori a 10.000 m<sup>3</sup> dovranno essere soggetti a specifica Valutazione di Incidenza sulle ZPS “Boschi del Ticino” e/o “Canneti del Lago Maggiore”, nonché sulla zona F 3 “Valle Perosa”.

**22.3 – Scheda urbanistica**

ZONA: **D1**

DESTINAZIONE PREVALENTE: **Produttiva**

<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART. 5)</b>			NOTE
IT - DENSITA' TERRITORIALE	: mc./mq. /		
IF - DENSITA' FONDIARIA	: mc./mq. /		
UF - UTILIZZAZIONE FONDIARIA:	mq./mq. 1,00		4
RC - RAPPORTO DI COPERTURA	: % 60		4
RF - RAPPORTO POLIFUNZIONALE:	% /		
H - ALTEZZA	: ml. 12,00		
DC - DISTANZA DAI CONFINI	: ml. 5,00		
DF - DISTANZA DAI FABBRICATI:	ml. 10,00		
DS - DISTANZA DALLE STRADE	: ml. art. 36		
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 7)</b>			
R - RESIDENZIALE		SI' NO	1
TA - TURISTICO-RICETTIVA: ALBERGHI		X	
TB - TURISTICO-RICETTIVA: CAMPEGGI		X	
PA - PRODUTTIVA		X	
PB - PRODUTTIVA-ARTIGIANALE COMPATIBILE		X	
D - DIREZIONALE		X	
CA - COMMERCIALE: VICINATO/DI SERVIZIO		X	5
CB - COMMERCIALE: MEDIA DISTRIBUZIONE		X	5
CC - COMMERCIALE: INGROSSO		X	
CD - COMMERCIALE: RISTORO		X	5
CE - COMMERCIALE: SALE DA BALLO		X	
CF - COMMERCIALE: GRANDE DISTRIBUZIONE		X	
AA - AGRICOLA		X	
AB - AGRICOLA: LAVORAZIONE/VENDITA		X	
AP - PRIVATA/SOCIALE		X	
APCU - CULTO		X	
SP - PUBBLICA/USO PUBBLICO		X	
<b>AMPLIAMENTI IN DEROGA (ART. 42):</b>			
		X	
<b>PIANI ATTUATIVI (ART. 12):</b>			
OBBLIGATORI SULL'INTERA ZONA (Quali: P.A.-P.P.-P.I.P.-P.L.-P.A.C.)		X	3-5-6
TIPI DI INTERVENTO (art.8) AMMESSI ALL'INTERNO DELLE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO OBBLIGATORIO IN ASSENZA DELLO STESSO [OLTRE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA (art.8.B.1)E STRAORDINARIA (art.8.B.2.)ED AL RESTAURO (art.8.B.3)ED ALLE OPERE DI PERTINENZA (art.8.C.2)			
* RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art.8.B.4)		X	
* RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE RICOSTRUZIONE (art.8.B.5)		X	
* DEMOLIZIONE (art.8.B.7)		X	
* AMPLIAMENTI (art.8.C.1.2)		X	2-3
* VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO (art.8.B.8.)		X	

**NOTE**

1 - E' ammessa nei limiti di 300 mq. di SLP per ogni unità produttiva e commerciale-direzionale ed in funzione della stessa.

Per gli edifici residenziali esistenti non connessi alle attività suddette, è ammesso per una sola volta l'ampliamento nei limiti del 20% della SLP e del 30% della SC, fatto salvo un minimo garantito di 50 mq per ogni unità immobiliare preesistente al 25-3-85.

2 - Sono ammessi nel rispetto di tutti gli indici di cui al presente articolo e nella misura massima del 30% della SLP e della SC preesistenti con riferimento alla situazione nella data di apposizione del vincolo di Piano Attuativo (per i P.A.C. corrisponde alla data di entrata in vigore della 4<sup>a</sup> Variante del PRG cioè al 15-12-1997).

3 - Sulla tavola di azzonamento è indicata con "PP-IP" la zona di nuovo insediamento ove è obbligatorio il Piano Particolareggiato di Piano per Insediamenti Produttivi, ex art. 27, [L. 865/71](#).

Per le zone perimetrate con simbolo PAC gli interventi eccedenti le quantità di ampliamento di cui alla precedente nota 2 sono subordinate a Piano Attuativo di Completamento.

4 - Calcolato sulla superficie territoriale dei P.L. e dei P.A.C.; nel reparto D 1.9 "Sempione/Ticino" l'edificabilità è limitata alla sagoma attuale del fabbricato, con aumento della capacità edificatoria non superiore al 10% della SLP conseguita.

5 - Le destinazioni CA "COMMERCIALE VICINATO" e CB "MEDIA DISTRIBUZIONE" e CD "RISTORO" non sono ammesse nei reparti della Zona D 1.8 "Sempione-Casello Autostrada"; nella porzione della zona D1.3 assoggettata a Piano Particolareggiato (con lotti PIP), la Media Distribuzione (CB - art. 7.5.2) è ammessa nei limiti definiti dallo stesso Piano Attuativo e comunque con il reperimento in loco degli standard aggiuntivi ed adeguamento della soluzione viabilistica (con particolare cautela per eventuali SV superiori a 1200 mq.);

nelle altre sub-zone D1 la formazione di Medie Strutture di Vendita (CB - art. 7.5.2) è subordinata a Piano Attuativo, con il limite di 600 mq si SV e con eventuale parziale monetizzazione degli standard (reperendo comunque in loco i parcheggi aggiuntivi di uso pubblico nella misura minima di 0,5 mq per ogni mq di SV);

nell'ambito di Piani Attuativi già approvati o realizzati, in tutto od in parte, l'eventuale inserimento dei suddetti esercizi commerciali (inferiori a 600 mq di SV) è possibile tramite procedura edilizia singola, convenzionata riguardo al solo aspetto degli standard aggiuntivi.

6 - Le superfici a standard a servizio del Piano Attuativo in zona D 1.3.5, al margine Est della località Sciuino/Quadra (via Capè/via Oneda), indicato con apposito simbolo \*\*\*\*\* sulle tavole di azzonamento in scala 1:2.000, sono individuate sull'area attigua (anch'essa contrassegnata con il medesimo simbolo), da destinare in prevalenza a fascia a verde alberata, con possibili parcheggi e strade di servizio.

## **ART. 23 - ZONA D 2.1**

23.1 - Insediamenti industriali di notevole dimensione inseriti all'interno di aree a diverse caratteristiche urbane

Sono le aree occupate da insediamenti industriali da recuperare (stabilimento ex-SIAI-Marchetti), all'interno delle quali sono previste attività compatibili con l'ambiente urbano circostante.

23.1 bis – Nella zona D 2.1 gli interventi di ricostruzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica sono comunque limitati al rispetto degli indici urbanistici ed edilizi di zona.

**23.2 – Scheda urbanistica**

**ZONA: D2.1**

**DESTINAZIONE PREVALENTE: Produttiva**

<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART. 5)</b>			<b>NOTE</b>
IT - DENSITA' TERRITORIALE : mc./mq. /			
IF - DENSITA' FONDIARIA : mc./mq. /			
UF - UTILIZZAZIONE FONDIARIA: mq./mq. 1,00			2
RC - RAPPORTO DI COPERTURA : % 60			2
RF - RAPPORTO POLIFUNZIONALE: % /			
H - ALTEZZA : ml. 12,00			3
DC - DISTANZA DAI CONFINI : ml. 5,00			
DF - DISTANZA DAI FABBRICATI: ml. 10,00			
DS - DISTANZA DALLE STRADE : ml. art.36			
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 7)</b>			
	<b>SI'</b>	<b>NO</b>	
R - RESIDENZIALE		X	1
TA - TURISTICO-RICETTIVA: ALBERGHI		X	
TB - TURISTICO-RICETTIVA: CAMPEGGI		X	
PA - PRODUTTIVA	X		2
PB - PRODUTTIVA-ARTIGIANALE COMPATIBILE	X		2
D - DIREZIONALE	X		2
CA - COMMERCIALE: VICINATO/DI SERVIZIO	X		2
CB - COMMERCIALE: MEDIA DISTRIBUZIONE		X	
CC - COMMERCIALE: INGROSSO		X	
CD - COMMERCIALE: RISTORO		X	
CE - COMMERCIALE: SALE DA BALLO		X	
CF - COMMERCIALE: GRANDE DISTRIBUZIONE		X	
AA - AGRICOLA		X	
AB - AGRICOLA: LAVORAZIONE/VENDITA		X	
AP - PRIVATA/SOCIALE	X		2
APCU - CULTO		X	
SP - PUBBLICA/USO PUBBLICO	X		
<b>AMPLIAMENTI IN DEROGA (ART. 42) :</b>			
		X	1-2
<b>PIANI ATTUATIVI (ART. 12) :</b>			
OBBLIGATORI SULL'INTERA ZONA (Quali P.A.C.)	X		2
OBBLIGATORI SU PARTE DELLA ZONA			
TIPI DI INTERVENTO (art.8) AMMESSI ALL'INTERNO DELLE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO OBBLIGATORIO IN ASSENZA DELLO STESSO [OLTRE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA (art.8.B.1)E STRAORDINARIA (art.8.B.2.)ED AL RESTAURO (art.8.B.3)ED ALLE OPERE DI PERTINENZA (art.8.C.2)			
* RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art.8.B.4)	X		
* RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE RICOSTRUZIONE (art.8.B.5)		X	
* DEMOLIZIONE (art.8.B.7)		X	
* AMPLIAMENTI (art.8.C.1.2)		X	1-2-3
* VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO (art.8.B.8.)	X		2

**NOTE :**

1 - E' ammessa nei limiti di 300 mq. di SLP per ogni unità produttiva e commerciale-direzionale ed in funzione della stessa.

Per gli edifici residenziali esistenti connessi alle attività suddette, sono ammessi gli ampliamenti nei limiti di cui all'art. 42.

2 - in assenza di piano attuativo, è ammesso l'ampliamento di cui all'art. 42, senza l'applicazione del limite massimo di 200 mq. di SC. Gli interventi ulteriori sono subordinati a Piano Attuativo di Completamento esteso all'intera area perimetrata sulla tavola di azionamento: nell'ambito di tale procedura l'insieme organico delle destinazioni "D"+"PA"+"PB"+"AP"+"CA" si intende come "Parco Tecnologico" che può essere convenzionalmente classificato interamente come "AP".

3 - anche in assenza di piano attuativo, per gli interventi di recupero di fabbricati esistenti sono ammessi, nel rispetto degli artt. 5.15 e 5.21:

- sopralzo dei solai fino ad 1,50 metri al di sopra dell'altezza massima di m.12, purchè non comportino innalzamento delle linee di gronda sui fronti-strada
- sopralzo o conservazione delle coperture fino ad un massimo di metri 5 al colmo anziché 3,30, al di sopra della quota di intradosso dell'ultimo solaio
- soppressione di solai intermedi e di estradosso, a parità di sagoma fisica dei fabbricati od anche nei limiti delle sagome modificate come ai punti precedenti

## **ART. 23BIS - ZONA D2.2**

23bis.1 - Insediamenti industriali di notevole dimensione inseriti all'interno di aree a diverse caratteristiche ambientali

Sono le aree già occupate da insediamenti industriali da recuperare (Sant'Anna ex-Ferriere), all'interno delle quali sono previste diverse attività, compatibili con l'ambiente naturale ed urbano circostante.

23bis.2 – Nella zona D 2.2 gli interventi di ricostruzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica sono comunque limitati al rispetto degli indici urbanistici ed edilizi di zona.

23bis.3 – Nella zona D 2.2 i Piani Attuativi dovranno essere soggetti a specifica Valutazione di Incidenza sulle ZPS “Boschi del Ticino”.

**23bis.3 – Scheda urbanistica**

**ZONA: D2.2**

**DESTINAZIONE PREVALENTE: Turistico-ricettiva: Alberghi**

<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART. 5)</b>			<b>NOTE</b>
IT - DENSITA' TERRITORIALE	: mc./mq.	/	
IF - DENSITA' FONDIARIA	: mc./mq.	/	
UF - UTILIZZAZIONE FONDIARIA:	mq./mq.	1,00	2
RC - RAPPORTO DI COPERTURA	: %	35	2
RF - RAPPORTO POLIFUNZIONALE:	%	50	
H - ALTEZZA	: ml.	12,00	
DC - DISTANZA DAI CONFINI	: ml.	5,00	
DF - DISTANZA DAI FABBRICATI:	ml.	10,00	
DS - DISTANZA DALLE STRADE	: ml.	art.36	
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 7)</b>			
R - RESIDENZIALE		<b>SI'</b>	<b>NO</b>
TA - TURISTICO-RICETTIVA: ALBERGHI		X	X
TB - TURISTICO-RICETTIVA: CAMPEGGI			X
PA - PRODUTTIVA			X
PB - PRODUTTIVA-ARTIGIANALE COMPATIBILE		X	
D - DIREZIONALE		X	
CA - COMMERCIALE: VICINATO/DI SERVIZIO		X	
CB - COMMERCIALE: MEDIA DISTRIBUZIONE			X
CC - COMMERCIALE: INGROSSO			X
CD - COMMERCIALE: RISTORO		X	
CE - COMMERCIALE: SALE DA BALLO			X
CF - COMMERCIALE: GRANDE DISTRIBUZIONE			X
AA - AGRICOLA			X
AB - AGRICOLA: LAVORAZIONE/VENDITA			X
AP - PRIVATA/SOCIALE		X	
APCU - CULTO			X
SP - PUBBLICA/USO PUBBLICO		X	
<b>AMPLIAMENTI IN DEROGA (ART. 42) :</b>			
			X
<b>PIANI ATTUATIVI (ART. 12) :</b>			
OBBLIGATORI SULL'INTERA ZONA (Quali P.L.)		X	
OBBLIGATORI SU PARTE DELLA ZONA			
TIPI DI INTERVENTO (art.8) AMMESSI ALL'INTERNO DELLE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO OBBLIGATORIO IN ASSENZA DELLO STESSO [OLTRE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA (art.8.B.1) E STRAORDINARIA (art.8.B.2.)ED AL RESTAURO (art.8.B.3)ED ALLE OPERE DI PERTINENZA (art.8.C.2)			7
* RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art.8.B.4)		X	
* RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE RICOSTRUZIONE (art.8.B.5)			X
* DEMOLIZIONE (art.8.B.7)			X
* AMPLIAMENTI (art.8.C.1.2)			X
* VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO (art.8.B.8.)		X	

**NOTE :**

1 - E' ammessa nei limiti di 300 mq. di SLP per ogni unità produttiva e commerciale-direzionale ed in funzione della stessa.

Per gli edifici residenziali esistenti connessi alle attività suddette, sono ammessi gli ampliamenti nei limiti di cui all'art.42.

2 - Calcolati sulla superficie territoriale originaria del Piano di Lottizzazione.

3 - Nell'ambito di nuovi insediamenti a destinazione turistico-ricettiva, oltre alle strutture ricettive turistico/alberghiere complementari di cui alla [L.R. 15/07](#), sono ammesse nella misura massima del 40% del volume, strutture turistico/residenziali connesse funzionalmente ai servizi alberghieri principali e caratterizzate da unitarietà di gestione (esempio: multiproprietà, proprietà indivisa).

4 - Sono ammesse solo attività produttive finalizzate alla costruzione o assemblaggio di natanti, purchè nel Piano di Lottizzazione se ne dimostri la compatibilità con le altre destinazioni previste nella zona.

5 - L'attività cantieristica (rimessaggio e manutenzione di natanti, e complementare compravendita di natanti usati) è classificata convenzionalmente per metà produttiva-artigianale e per metà commerciale di servizio ed è ammessa anche oltre i limiti dimensionali definiti dagli artt. 7.3.2 e 7.5.1 per le destinazioni d'uso PB e CA.

6 - Piano di Lottizzazione scaduto, da rinnovare e adeguare al presente P.R.G. sopravvenuto.

7 - Gli eventuali interventi privati per opere di pertinenza sulle aree demaniali in regime di concessione (comprese le acque antistanti alla zona D 2.2, ancorché incluse nella zona F4) quali darsene, moli, pontili, sono ammessi - previo parere degli organi sovracomunali competenti - solo nell'ambito di Piano Attuativo, ad eccezione della sola posa di boe che è subordinata a semplice denuncia di inizio attività.

## **ART. 24 - ZONA E1**

### 24.1 - Aree agricole di valore produttivo da confermare e valorizzare

Sono quelle parti di territorio comunale a destinazione agricola produttiva, nelle quali l'organizzazione del tessuto agricolo ha conservato la struttura originaria, caratterizzata dalla presenza di appezzamenti continui e compatti.

- 1 - Sant'Anna
- 2 - Pellecchio
- 3 - Incasale/S.Anna
- 4 - Sabbioni
- 5 - Sciuino
- 6 - Mulino Gadda
- 7 - Oriano Sotto
- 8 - Oneda/Bixio
- 9 - Rastrello Rosso
- 10 - Nord Lentate
- 11 - Est Lentate
- 12- Sud-Est Lentate

### 24.2 - Finalità

Salvaguardia e valorizzazione dell'attività agricola, con tutela dei caratteri specifici del paesaggio agricolo storicamente consolidato, caratterizzato dalla prevalenza di colture erbacee.

**24.3 – Scheda urbanistica**ZONA: **E1**DESTINAZIONE PREVALENTE: **Agricola**

<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART. 5)</b>			<b>NOTE</b>
IT – DENSITA' TERRITORIALE	: mc./mq. /		1
IF – DENSITA' FONDIARIA	: mc./mq. /		1
UF – UTILIZZAZIONE FONDIARIA:	mq./mq. /		
RC – RAPPORTO DI COPERTURA	: % /		1
RF – RAPPORTO POLIFUNZIONALE:	% /		
H – ALTEZZA	: ml. 9,50		
DC – DISTANZA DAI CONFINI	: ml. 5,00		
DF – DISTANZA DAI FABBRICATI:	ml. 10,00		
DS – DISTANZA DALLE STRADE	: ml. art.36		
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 7)</b>			
R – RESIDENZIALE		SI' NO	
TA – TURISTICO-RICETTIVA: ALBERGHI		X	3
TB – TURISTICO-RICETTIVA: CAMPEGGI		X	
PA – PRODUTTIVA		X	
PB – PRODUTTIVA-ARTIGIANALE COMPATIBILE		X	3
D – DIREZIONALE		X	
CA – COMMERCIALE: VICINATO/DI SERVIZIO		X	
CB – COMMERCIALE: MEDIA DISTRIBUZIONE		X	
CC – COMMERCIALE: INGROSSO		X	
CD – COMMERCIALE: RISTORO		X	
CE – COMMERCIALE: SALE DA BALLO		X	
CF – COMMERCIALE: GRANDE DISTRIBUZIONE		X	
AA – AGRICOLA		X	5
AB – AGRICOLA: LAVORAZIONE/VENDITA		X	4
AP – PRIVATA/SOCIALE		X	
APCU – CULTO		X	
SP – PUBBLICA/USO PUBBLICO		X	
<b>AMPLIAMENTI IN DEROGA (ART. 42) :</b>			
		X	3
<b>PIANI ATTUATIVI (ART. 12) :</b>			
OBBLIGATORI SULL'INTERA ZONA		X	
OBBLIGATORI SU PARTE DELLA ZONA		X	

**NOTE :**

1 - Vedi [artt. 59 e 60 della L. R. 12/2005](#) (di seguito riprodotto in estratto); per i fabbricati esistenti a destinazione agricola gli interventi di cui agli artt. dall'8.1 all'8.7 nonchè gli ampliamenti (8.8.2) e le pertinenze (8.10) si applicano gli indici più alti tra quelli relativi alle preesistenze e quelli definiti dal suddetto [art. 59 della L.R. 12/2005](#)

2 - Le recinzioni in muratura potranno sporgere dal suolo non più di ml. 0,20, fatte salve le prescrizioni di cui al seguente art. 34 all'interno delle fasce di protezione idraulica; è ammessa una maggiore sporgenza dal suolo per brevi tratti di raccordo con manufatti preesistenti e per interventi parziali su preesistenti recinzioni; le recinzioni sono ammesse nei limiti di un'area di pertinenza dei fabbricati non superiore a 20 volte la superficie coperta dei fabbricati stessi e delle eventuali pertinenze coperte.

3 - Per gli insediamenti preesistenti con destinazione extra-agricola al 25.03.85 (documentata tramite certificato anagrafico ovvero rilasciato dalla CCIAA ovvero con altro mezzo di prova ritenuto valido dall'Amministrazione Comunale), oppure individuati con apposito segno grafico sulle tavole di azionamento 1:2000, sono ammessi anche in assenza dei requisiti di cui [all'art. 60 della L.R. 12/2005](#) tutti gli interventi di cui agli artt. dall'8.B.1 all'8.B.7 nonché gli ampliamenti (8.C.1.2) e le pertinenze 8.C.2 per una sola volta nel limite del 20% di SLP e del 30% di SC preesistenti al 25-3-85 e comunque fino al limite massimo di 200 mq. di SLP per fabbricato, fatto salvo un minimo di 50 mq. di SLP e di SC per unità immobiliare residenziale preesistente al 25-3-85, da utilizzare a servizio dell'unità stessa. Per tali insediamenti è ammessa altresì la variazione di destinazione d'uso ad eccezione delle destinazioni TA-TB-CB-CC-CD-CE-CF-AP. Le autorimesse nei limiti del precedente art. 9 non sono computate ai fini del calcolo della SC.

4 - La destinazione AB è ammessa esclusivamente negli insediamenti preesistenti al 25-3-85.

5 - Al fine di tutelare i caratteri specifici del paesaggio agricolo storicamente consolidato, gli interventi di edilizia rurale e le serre (ivi compresi i «tunnel» che abbiano dimensioni tali da consentire la presenza lavorativa di persone), nonché le nuove piantumazioni di alto fusto (quando eccedenti il singolo filare) sono subordinate a verifica di inserimento ambientale-paesistico, mediante la presentazione di idonee viste prospettiche e fotografiche ed il confronto con la cartografia storico-catastale disponibile presso l'ufficio tecnico comunale, con il rispetto dei seguenti criteri:

- tutela dei coni visuali verso le ampie estensioni di colture erbacee, permanenti od a rotazione
- ubicazione dei nuovi corpi edilizi entro un raggio di 50 metri dai nuclei rurali esistenti (distanza elevabile ad un massimo di 100 metri in caso di presenza di ostacoli fisici) oppure - in caso di nuovi insediamenti - al margine e non al centro delle estensioni a coltura erbacea, comunque nel rispetto delle seguenti distanze minime:
  - 100 metri dalle linee ferroviarie e dal ciglio delle strade statali e provinciali
  - 25 metri dal ciglio delle strade comunali
- eventuale ricorso alla traslazione dei diritti volumetrici ex [art. 59.5 della L.R. 12/2005](#), nonché a permuta di proprietà o di uso con terreni di proprietà di enti pubblici (ovvero di privati disponibili) per la soluzione dei casi più difficili.

## ART. 25 - ZONA I

25.1 - Aree con permanenze agricole, interessate da un'edificazione sparsa di diversa destinazione

Sono quelle parti del territorio comunale in cui la continuità del tessuto agricolo è interrotta dalla presenza di insediamenti sparsi a diversa destinazione:

- 1 - Lisanza
- 2 - Quartiere
- 3 - San Giorgio
- 4 - Oriano
- 5 - Oneda
- 6 - Impiove-Sempione
- 7 - Lentate
- 8 - Cascina Ghitta
- 9 - Cascina Burona

25.2 - Finalità

Contenere ulteriori consumi di suolo per l'edificazione, salvaguardare e valorizzare l'attività agricola e le caratteristiche ambientali del verde privato.

25.2.bis – Nelle zone I ricadenti in prossimità delle zone F 3 (ZPS), come individuate nella tavola UV 2, i Piani Attuativi e gli interventi di nuova costruzione o ricostruzione superiori a 10.000 m<sup>3</sup> dovranno essere soggetti a specifica Valutazione di Incidenza sulle ZPS “Boschi del Ticino” e/o “Cannetti del Lago Maggiore”, nonché sulla zona F 3 “Valle Perosa”.

25.2.ter - Nelle zone I, fino ad un massimo complessivo di 199.624 m<sup>3</sup> (relativo all'insieme delle zone B e delle zone I), per gli interventi di ristrutturazione mediante ricostruzione, che conseguano la classe energetica “B” (fabbisogno energetico inferiore a 50 Kwh/m<sup>2</sup> annuo), ai sensi del [Dlgs 192/05](#) e s.mi. e della [L.R. 24/06](#) e connessi provvedimenti attuativi, è possibile incrementare il volume edificabile, a parità di sagoma edilizia, nella misura necessaria per anticipare la trasformazione dei sottotetti di cui [all'art. 63 e seguenti della LR 12/05](#), senza attendere il termine differito di 5 anni di cui al 4° comma del suddetto art. 63.

Al fine del controllo della misura complessiva dei 199.624 m<sup>3</sup>, lo Sportello Unico per l'Edilizia cura un apposito registro. La presente norma si applica ai fabbricati che abbiano conseguito l'agibilità dopo l'adozione della 12<sup>a</sup> variante (24-09-2007).

**25.3 – Scheda urbanistica**ZONA: **I**DESTINAZIONE PREVALENTE: **Verde privato vincolato**

<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART. 5)</b>	<b>NOTE</b>		
IT - DENSITA' TERRITORIALE : mc./mq. /			
IF - DENSITA' FONDIARIA : mc./mq. 0,03	1-2-3-8		
UF - UTILIZZAZIONE FONDIARIA: mq./mq. /	3-8		
RC - RAPPORTO DI COPERTURA : 5%	1-2-3-8		
RF - RAPPORTO POLIFUNZIONALE: % /			
H - ALTEZZA : ml. 7,00			
DC - DISTANZA DAI CONFINI : ml. 5,00			
DF - DISTANZA DAI FABBRICATI: ml. 10,00			
DS - DISTANZA DALLE STRADE : ml. art.36			
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 7)</b>			
	<b>SI'</b>	<b>NO</b>	
R - RESIDENZIALE		X	2
TA - TURISTICO-RICETTIVA: ALBERGHI		X	
TB - TURISTICO-RICETTIVA: CAMPEGGI		X	
PA - PRODUTTIVA		X	2-3-8
PB - PRODUTTIVA-ARTIGIANALE COMPATIBILE		X	2-3
D - DIREZIONALE		X	2
CA - COMMERCIALE: VICINATO/DI SERVIZIO		X	2-3
CB - COMMERCIALE: MEDIA DISTRIBUZIONE		X	
CC - COMMERCIALE: INGROSSO		X	2-3
CD - COMMERCIALE: RISTORO		X	2-3
CE - COMMERCIALE: SALE DA BALLO		X	
CF - COMMERCIALE: GRANDE DISTRIBUZIONE		X	
AA - AGRICOLA		X	1
AB - AGRICOLA: LAVORAZIONE/VENDITA		X	1-6
AP - PRIVATA/SOCIALE	X		4
APCU - CULTO		X	
SP - PUBBLICA/USO PUBBLICO	X		
<b>AMPLIAMENTI IN DEROGA (ART. 42) :</b>			
	X		1-2-3
<b>PIANI ATTUATIVI (ART. 12) :</b>			
OBBLIGATORI SULL'INTERA ZONA		X	
OBBLIGATORI SU PARTE DELLA ZONA		X	7

**NOTE :**

1 - Per gli insediamenti delle aziende agricole preesistenti al 22.01.96 si applicano gli [artt. 59 e 60 della L. R. 12/2005](#) ; per i fabbricati esistenti a destinazione agricola gli interventi di cui agli artt. dall'8.B.1 all'8.B.7 nonchè gli ampliamenti (8.C.1.2) e le pertinenze (8.C.2) si applicano gli indici più alti tra quelli relativi alle preesistenze e quelli definiti dal suddetto [art. 59 della L.R. 12/2005](#); per gli altri insediamenti preesistenti e con destinazione extra-agricola, vedi nota 2.

2 - Per gli insediamenti preesistenti con destinazione extra-agricola al 25.03.85 (documentata tramite certificato anagrafico ovvero rilasciato dalla CCIAA ovvero con altro mezzo di prova ritenuto valido dall'Amministrazione Comunale), oppure individuati con apposito segno grafico sulle tavole di azionamento 1:2000, sono ammessi anche in assenza dei requisiti di cui [all'art. 60](#)

[della L.R. 12/2005](#) tutti gli interventi di cui agli artt. dall'8.B.1 all'8.B.7 nonché gli ampliamenti (8.C.1.2) e le pertinenze 8.C.2 per una sola volta nel limite del 20% di SLP e del 30% di SC preesistenti al 25.03.1985 e comunque fino al limite massimo di 200 mq. di SLP per fabbricato, fatto salvo un minimo di 50 mq. di SLP e di SC per unità immobiliare residenziale preesistente al 25.03.1985, da utilizzare a servizio dell'unità stessa. Per tali insediamenti è ammessa altresì la variazione di destinazione d'uso ad eccezione delle destinazioni TA-TB-CB-CC-CD-CE-CF-AP. Le autorimesse nei limiti del precedente art. 9 non sono computate ai fini del calcolo della SC.

3 - Per i soli insediamenti produttivi (PA e PB) e commerciali (CA-CC-CD) aventi tale destinazione alla data del 25.03.1985, documentata tramite certificato della CCIAA, i limiti di ampliamento calcolati come sopra sono elevati al 60% di SLP e di SC senza limite massimo a condizione che i fabbricati siano assoggettati a vincolo di destinazione specifica, trascritto nei registri immobiliari. Tale percentuale di intervento è elevabile fino al 100% tramite Piano Attuativo di Completamento (PAC) qualora l'indice di utilizzazione Fondiaria UF dell'insediamento, con riferimento ai terreni in proprietà posseduti dall'Azienda alla data del 25.03.1985, risulti inferiore a 1 mq/mq. Nell'ambito di tali insediamenti sono ammesse superfici residenziali e direzionali di servizio, con i seguenti limiti massimi per ogni unità produttiva esistente alla data del 25.03.1985:

- residenziale: mq 300 di SLP
- direzionale: non superiore al doppio della SLP a destinazione produttiva.

4 - Tra le destinazioni "AP" di cui all'art. 7.7 non sono ammesse le attrezzature per lo spettacolo APS.

5 - Le recinzioni in muratura potranno sporgere dal suolo non più di ml. 0,20 fatta eccezione per le recinzioni delle aree di pertinenza degli edifici di cui alla precedente nota 2; sono fatte salve le prescrizioni di cui al seguente l'art. 34 all'interno delle fasce di protezione idraulica; è ammessa una maggiore sporgenza dal suolo per brevi tratti di raccordo con manufatti preesistenti e per interventi parziali su preesistenti recinzioni; le recinzioni sono ammesse nei limiti di un'area di pertinenza dei fabbricati non superiore a 20 volte la superficie coperta. Sono ammesse nei limiti di un'area di pertinenza dei fabbricati non superiore a 20 volte la superficie coperta dei fabbricati stessi e delle eventuali pertinenze coperte.

6 - L'attività AB di lavorazione e vendita dei prodotti agricoli, oltre che nei fabbricati esistenti (ai sensi della precedente nota 2), è ammessa per nuove costruzioni e nuove aziende anche su lotti liberi nella sola zona I.1 (Lisanza), con gli indici di cui [all'art. 59 della L.R. 12/2005](#), ivi comprese le relative residenze.

7 - Per garantire il corretto inserimento nel paesaggio di eventuali interventi di rilevanti dimensioni, nell'ambito dell'intera zona I sono subordinati a Piano Attuativo i nuovi insediamenti che coinvolgono una superficie territoriale superiore a 10.000 mq.

8 - Nell'area contraddistinta con il simbolo ITI - Impianto Trattamento Inerti, in prossimità della sub-zona D 1.9, la disciplina urbanistica è temporaneamente ed integralmente sostituita dalla procedura specifica ai sensi degli artt. 27 e 28 del [D.Lvo n.22/97](#) per tutta la durata di tale autorizzazione.

## **ART. 26 - ZONA F1**

### 26.1 - Ambito per attrezzature e servizi di interesse comunale e sovracomunale

Comprende una parte del territorio comunale, situata in prossimità del centro abitato di Sesto e del polo infrastrutturale di trasporto; tale area è già interessata da una concentrazione di attrezzature scolastiche, assistenziali e sportive di interesse intercomunale.

### 26.2 - Obiettivi

Conservare il polo di attrezzature a scala urbana e intercomunale.

26.2 bis – Nella zona F 1 gli interventi di ricostruzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica sono comunque limitati al rispetto degli indici urbanistici ed edilizi di zona.

**26.3 – Scheda urbanistica**

**ZONA: F1**

**DESTINAZIONE PREVALENTE: Sp**

<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART. 5)</b>	<b>NOTE</b>		
IT - DENSITA' TERRITORIALE : mc./mq. 2,00			
IF - DENSITA' FONDIARIA : mc./mq. /			
UF - UTILIZZAZIONE FONDIARIA: mq./mq. /			
RC - RAPPORTO DI COPERTURA : % 40			
RF - RAPPORTO POLIFUNZIONALE: % /			
H - ALTEZZA : ml. 11,50			
DC - DISTANZA DAI CONFINI : ml. 5,00			
DF - DISTANZA DAI FABBRICATI: ml. 10,00			
DS - DISTANZA DALLE STRADE : ml. art.36			
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 7)</b>			
	<b>SI'</b>	<b>NO</b>	
R - RESIDENZIALE		X	1
TA - TURISTICO-RICETTIVA: ALBERGHI		X	
TB - TURISTICO-RICETTIVA: CAMPEGGI		X	
PA - PRODUTTIVA		X	
PB - PRODUTTIVA-ARTIGIANALE COMPATIBILE		X	
D - DIREZIONALE		X	
CA - COMMERCIALE: VICINATO/DI SERVIZIO		X	2
CB - COMMERCIALE: MEDIA DISTRIBUZIONE		X	
CC - COMMERCIALE: INGROSSO		X	
CD - COMMERCIALE: RISTORO		X	2
CE - COMMERCIALE: SALE DA BALLO		X	
CF - COMMERCIALE: GRANDE DISTRIBUZIONE		X	
AA - AGRICOLA		X	
AB - AGRICOLA: LAVORAZIONE/VENDITA		X	
AP - PRIVATA/SOCIALE	X		
APCU - CULTO		X	
SP - PUBBLICA/USO PUBBLICO	X		
<b>AMPLIAMENTI IN DEROGA (ART. 42) :</b>			
		X	1
<b>PIANI ATTUATIVI (ART. 12) :</b>			
OBBLIGATORI SULL'INTERA ZONA (Quale: P.P.)	X		
OBBLIGATORI SU PARTE DELLA ZONA			
TIPI DI INTERVENTO (art.8) AMMESSI ALL'INTERNO DELLE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO OBBLIGATORIO IN ASSENZA DELLO STESSO [OLTRE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA (art.8.B.1)E STRAORDINARIA (art.8.B.2.)ED AL RESTAURO (art.8.B.3)ED ALLE OPERE DI PERTINENZA (art.8.C.2)			
* RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art.8.B.4)	X		
* RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE RICOSTRUZIONE (art.8.B.5)	X		
* DEMOLIZIONE (art.8.B.7)	X		
* AMPLIAMENTI (art.8.C.1.2)	X		1
* VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO (art.8.B.8.)	X		

**NOTA**

1 - Gli ampliamenti degli insediamenti esistenti sono ammessi nel rispetto di tutti gli indici di cui al presente articolo e nei limiti del 20% di SLP e del 30% di SC preesistenti; le autorimesse nei limiti del precedente art. 9 non sono computate ai fini del calcolo della SC.

2 - Sono ammesse attività tipo mensa, spaccio, ecc. purché integrate funzionalmente e giuridicamente con le destinazioni principali.

## **ART. 27 - ZONA F2**

### 27.1 - Ambito lacuale di interesse ambientale e naturalistico

Comprende un'ampia fascia paludosa sita presso la sponda del Fiume Ticino, attualmente in stato di abbandono, nonché le aree di interesse archeologico e naturalistico di S. Vincenzo e del Sass de Preja Buja:

- 1 - fascia costiera
- 2 - San Vincenzo
- 3 - Sass de Preja Buia

### 27.2 - Obiettivi

Recupero e salvaguardia dell'ambiente naturale, protezione della vegetazione spontanea, della fauna e delle preesistenze archeologiche e naturalistiche.

**27.3 – Scheda urbanistica**

**ZONA: F2**

**DESTINAZIONE PREVALENTE: Sp**

<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART. 5)</b>		<b>NOTE</b>	
IT - DENSITA' TERRITORIALE	: mc./mq. /		
IF - DENSITA' FONDIARIA	: mc./mq. /		
UF - UTILIZZAZIONE FONDIARIA:	mq./mq. /		
RC - RAPPORTO DI COPERTURA	: % /		
RF - RAPPORTO POLIFUNZIONALE:	% /		
H - ALTEZZA	: ml. /		
DC - DISTANZA DAI CONFINI	: ml. /		
DF - DISTANZA DAI FABBRICATI:	ml. /		
DS - DISTANZA DALLE STRADE	: ml. /		
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 7)</b>			
R - RESIDENZIALE		<b>SI'</b>	<b>NO</b>
TA - TURISTICO-RICETTIVA: ALBERGHI			X
TB - TURISTICO-RICETTIVA: CAMPEGGI			X
PA - PRODUTTIVA			X
PB - PRODUTTIVA-ARTIGIANALE COMPATIBILE			X
D - DIREZIONALE			X
CA - COMMERCIALE: VICINATO/DI SERVIZIO			X
CB - COMMERCIALE: MEDIA DISTRIBUZIONE			X
CC - COMMERCIALE: INGROSSO			X
CD - COMMERCIALE: RISTORO			X
CE - COMMERCIALE: SALE DA BALLO			X
CF - COMMERCIALE: GRANDE DISTRIBUZIONE			X
AA - AGRICOLA		X	
AB - AGRICOLA: LAVORAZIONE/VENDITA			X
AP - PRIVATA/SOCIALE			X
APCU - CULTO			X
SP - PUBBLICA/USO PUBBLICO			X
<b>AMPLIAMENTI IN DEROGA (ART. 42) :</b>			
			X
<b>PIANI ATTUATIVI (ART. 12) :</b>			
OBBLIGATORI SULL'INTERA ZONA			X
OBBLIGATORI SU PARTE DELLA ZONA			X

## **ART. 27 bis - ZONA F.S.**

27 bis. 1 - Area per infrastrutture ferroviarie

Tale zona comprende gli impianti ferroviari esistenti e le aree di proprietà dell'azienda F.S. destinate a potenziamenti e integrazioni funzionali.

Gli interventi sono disciplinati dalla specifica legislazione.

## ART. 28 - ZONA SP 0

28.1 - Aree per attrezzature pubbliche di interesse comunale e locale esistenti

Tali zone comprendono le aree per attrezzature già esistenti alla data di adozione del Piano dei Servizi (26 aprile 2004), al servizio degli insediamenti residenziali, di livello comunale e locale, comprese quelle di carattere tecnologico (energia, comunicazioni, reti idrauliche), e degli insediamenti industriali (SI Standard Industriali).

28.1 bis – Nelle zone SP 0 gli interventi di ricostruzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica sono comunque limitati al rispetto degli indici urbanistici ed edilizi di zona.

28.1.ter – Nelle zone SP 0 ricadenti in prossimità delle zone F 3 (ZPS), come individuate nella tavola UV 2, dovranno essere soggetti a specifica Valutazione di Incidenza sulle ZPS “Boschi del Ticino” e/o “Canneti del Lago Maggiore”, nonché sulla zona F 3 “Valle Perosa”:

- i Piani Attuativi

- gli interventi di nuova costruzione o ricostruzione superiori a 3.000 m<sup>3</sup> di volume fisico

- gli interventi superiori al Restauro su immobili direttamente confinanti con le zone F 3

- l'eventuale utilizzo per finalità differenti del “Verde di protezione” confinante con il SIC “Sorgenti della Capricciosa”

**28.2 – Scheda urbanistica**

**ZONA: SP 0**

**DESTINAZIONE PREVALENTE: SP**

<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART. 5)</b>			<b>NOTE</b>		
IT - DENSITA' TERRITORIALE	: mc./mq.	/			
IF - DENSITA' FONDIARIA	: mc./mq.	2,50			
UF - UTILIZZAZIONE FONDIARIA	: mq./mq.	/			
RC - RAPPORTO DI COPERTURA	: %	40			
RF - RAPPORTO POLIFUNZIONALE	: %	/			
H - ALTEZZA	: ml.	11,50			
DC - DISTANZA DAI CONFINI	: ml.	5,00			
DF - DISTANZA DAI FABBRICATI	: ml.	10,00			
DS - DISTANZA DALLE STRADE	: ml.	art.36			
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 7)</b>			<b>SI'</b>	<b>NO</b>	
R - RESIDENZIALE			X		1
TA - TURISTICO-RICETTIVA: ALBERGHI				X	
TB - TURISTICO-RICETTIVA: CAMPEGGI				X	
PA - PRODUTTIVA				X	
PB - PRODUTTIVA-ARTIGIANALE COMPATIBILE				X	
D - DIREZIONALE				X	
CA - COMMERCIALE: VICINATO/DI SERVIZIO				X	3
CB - COMMERCIALE: MEDIA DISTRIBUZIONE				X	
CC - COMMERCIALE: INGROSSO				X	
CD - COMMERCIALE: RISTORO				X	3
CE - COMMERCIALE: SALE DA BALLO				X	
CF - COMMERCIALE: GRANDE DISTRIBUZIONE				X	
AA - AGRICOLA				X	
AB - AGRICOLA: LAVORAZIONE/VENDITA				X	
AP - PRIVATA/SOCIALE				X	2
APCU - CULTO				X	
SP - PUBBLICA/USO PUBBLICO			X		2
<b>AMPLIAMENTI IN DEROGA (ART. 42) :</b>				X	
<b>PIANI ATTUATIVI (ART. 12) :</b>					
OBBLIGATORI SULL'INTERA ZONA				X	4
OBBLIGATORI SU PARTE DELLA ZONA				X	

**NOTE :**

1 - E' ammessa nei limiti di 300 mq. di SLP per ogni insediamento.

2 - Eventuali attrezzature di uso pubblico, ma di iniziativa e/o proprietà privata, sono ammesse previa convenzione approvata dal Consiglio Comunale sia per aree di proprietà comunale assegnate in diritto di superficie, sia per aree di proprietà privata o di altri enti pubblici.

3 - Sono ammesse attività tipo mensa, spaccio, ecc. purchè integrate funzionalmente e giuridicamente con le destinazioni principali.

4 - Gli eventuali interventi privati per opere di pertinenza sulle aree demaniali in regime di concessione (comprese le acque antistanti alla zona SP 0, ancorché incluse nella zona F4) quali darsene, moli, pontili, sono ammessi - previo parere degli organi sovracomunali competenti - solo nell'ambito di Piani Attuativi o di progetti di opere pubbliche. ad eccezione della sola posa di boe che è subordinata a semplice denuncia di inizio attività.

## **ART. 28 bis - ZONA SP 1**

28 bis.1 - Aree per nuove attrezzature pubbliche di interesse comunale e locale

Tali zone comprendono le aree per attrezzature di nuova individuazione alla data di adozione del Piano dei Servizi (26 aprile 2004) e quelle che saranno previste dagli strumenti attuativi, destinate alla realizzazione di tutte le attrezzature pubbliche al servizio degli insediamenti residenziali, di livello comunale e locale, comprese quelle di carattere tecnologico (energia, comunicazioni, reti idrauliche).

28 bis.2 – Nelle zone SP1 gli interventi di ricostruzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica sono comunque limitati al rispetto degli indici urbanistici ed edilizi di zona.

28 bis.2.bis – Nelle zone SP 1 ricadenti in prossimità delle zone F 3 (ZPS), come individuate nella tavola UV 1, dovranno essere soggetti a specifica Valutazione di Incidenza sulle ZPS “Boschi del Ticino” e/o “Canneti del Lago Maggiore”, nonché sulla zona F 3 “Valle Perosa”:

- i Piani Attuativi
- gli interventi di nuova costruzione o ricostruzione superiori a 3.000 m<sup>3</sup> di volume fisico
- gli interventi superiori al Restauro su immobili direttamente confinanti con le zone F 3

**28 bis.3** – Scheda urbanisticaZONA: **SP 1**DESTINAZIONE PREVALENTE: **SP**

<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART. 5)</b>			<b>NOTE</b>
IT - DENSITA' TERRITORIALE	: mc./mq.	/	0
IF - DENSITA' FONDIARIA	: mc./mq.	2,50	
UF - UTILIZZAZIONE FONDIARIA	: mq./mq.	/	
RC - RAPPORTO DI COPERTURA	: %	40	
RF - RAPPORTO POLIFUNZIONALE	: %	/	
H - ALTEZZA	: ml.	11,50	
DC - DISTANZA DAI CONFINI	: ml.	5,00	
DF - DISTANZA DAI FABBRICATI	: ml.	10,00	
DS - DISTANZA DALLE STRADE	: ml.	art.36	
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 7)</b>			
R - RESIDENZIALE	<b>SI'</b>	<b>NO</b>	1
TA - TURISTICO-RICETTIVA: ALBERGHI	X	X	
TB - TURISTICO-RICETTIVA: CAMPEGGI		X	
PA - PRODUTTIVA		X	
PB - PRODUTTIVA-ARTIGIANALE COMPATIBILE		X	
D - DIREZIONALE		X	
CA - COMMERCIALE: VICINATO/DI SERVIZIO		X	3
CB - COMMERCIALE: MEDIA DISTRIBUZIONE		X	
CC - COMMERCIALE: INGROSSO		X	
CD - COMMERCIALE: RISTORO		X	3
CE - COMMERCIALE: SALE DA BALLO		X	
CF - COMMERCIALE: GRANDE DISTRIBUZIONE		X	
AA - AGRICOLA		X	
AB - AGRICOLA: LAVORAZIONE/VENDITA		X	
AP - PRIVATA/SOCIALE		X	2
APCU - CULTO		X	
SP - PUBBLICA/USO PUBBLICO	X		2
<b>AMPLIAMENTI IN DEROGA (ART. 42) :</b>			
		X	
<b>PIANI ATTUATIVI (ART. 12) :</b>			
OBBLIGATORI SULL'INTERA ZONA		X	
OBBLIGATORI SU PARTE DELLA ZONA		X	

**NOTE :**

0 – Alle aree classificate SP1 da acquisire alla proprietà pubblica per la realizzazione di nuovi servizi può essere applicato tramite Programma Integrato di Intervento ex [art. 87 e seguenti della L.R. 12/05](#) un indice di edificabilità territoriale di 0,18 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> da godere esclusivamente traslato nelle zone SP 3, per destinazioni urbane miste, con le modalità specificate nell'articolo successivo 28quater; tale indice di edificabilità da traslare compete anche alle aree SP a destinazione cimiteriale ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale, di cui al successivo articolo 39; tali diritti volumetrici non maturano qualora le aree vengano acquisite od assoggettate all'uso pubblico, tramite procedura espropriativa o compravendita consensuale, al di fuori dei suddetti Programmi Integrati di Intervento.

1 - E' ammessa nei limiti di 300 mq. di SLP per ogni insediamento.

2 - Eventuali attrezzature di uso pubblico, ma di iniziativa e/o proprietà privata, sono ammesse previa convenzione approvata dal Consiglio Comunale sia per aree di proprietà comunale assegnate in diritto di superficie, sia per aree di proprietà privata o di altri enti pubblici.

3 - Sono ammesse attività tipo mensa, spaccio, ecc. purché integrate funzionalmente e giuridicamente con le destinazioni principali.

## **ART. 28 ter - ZONA SP 2**

28 ter.1 – Aree di interesse pubblico quale verde di protezione e per potenziamento di infrastrutture stradali

In tali aree – in assenza di progetti pubblici – sono ammessi utilizzi agricoli con colture in prevalenza erbacee.

Qualora tali aree debbano essere acquisite alla proprietà pubblica per la realizzazione di infrastrutture oppure vengano assoggettate con vincolo trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari ad uso permanente quali aree verde di protezione, possono fruire tramite Programma Integrato di Intervento [art. 87 e seguenti della L.R. 12/05](#) un indice di edificabilità territoriale di 0,18 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> da godere esclusivamente traslato nelle zone SP 3, per destinazioni urbane miste, con le modalità specificate nel successivo art. 28 quater.

## **ART. 28 quater - ZONA SP 3**

28 quater.1 – Aree di interesse pubblico, trasformabili in parte in servizi ed in parte in ambiti urbani misti

Tali zone comprendono aree interstiziali inedificate, in parte gravate da vincoli idrogeologici di cui ai successivi art.33bis e seguenti, che possono essere trasformate, tramite Programmi Integrati di Intervento ex [art. 87 e seguenti della L.R. 12/05](#), con obbligo di cessione od assoggettamento ad uso pubblico di almeno il 50% delle superfici interessate in zona SP 3 e con possibile edificazione per destinazioni urbane miste sulla restante superficie, anche conglobando ivi i diritti volumetrici derivanti dalla cessione od assoggettamento di aree incluse nelle zone SP 1 od SP 2 di cui ai precedenti articoli 28 bis e 28 ter.

28 quater.1.bis - Parte delle zone SP 3 sono individuate come “corridoio ecologico” oppure come “ambiti agricoli” nel vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: la progettazione del Piano Attuativo relativo a tali porzioni dovrà tener conto dei valori segnalati dal P.T.C.P.

28 quater.2 – Per le parti delle zone SP 3 che saranno destinate ad uso pubblico nell’ambito dei Programmi Integrati di Intervento, si applicano gli INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART.5) di cui all’art.28.2, con le seguenti limitazione e specificazioni:

- IF densità fondiaria m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> max 0,5
- SP Superficie permeabile (art.9 Aree a corredo: parcheggi e verde privato) min. 40% della Superficie Fondiaria

28 quater.3 – Per le parti delle zone SP 3 che saranno trasformate ad uso urbano misto tramite Programma Integrato di Intervento, si applica la seguente SCHEDA URBANISTICA

**28 quater.4** – Scheda urbanistica

ZONA: **SP 3**

DESTINAZIONI PREVALENTI: **Residenziale e SP**

<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART. 5)</b>			<b>NOTE</b>
IT - DENSITA' TERRITORIALE	: mc./mq. 0,15		0
IF - DENSITA' FONDIARIA	: mc./mq. 1,00		
UF - UTILIZZAZIONE FONDIARIA:	mq./mq. /		
RC - RAPPORTO DI COPERTURA	: % 40		1
RF - RAPPORTO POLIFUNZIONALE:	% 25		
H - ALTEZZA	: ml. 7,00		
DC - DISTANZA DAI CONFINI	: ml. 5,00		
DF - DISTANZA DAI FABBRICATI:	ml. 10,00		
DS - DISTANZA DALLE STRADE	: ml. art. 36		
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 7)</b>			
R - RESIDENZIALE		SI' NO	2
TA - TURISTICO-RICETTIVA: ALBERGHI		X	
TB - TURISTICO-RICETTIVA: CAMPEGGI			X
PA - PRODUTTIVA			X
PB - PRODUTTIVA-ARTIGIANALE COMPATIBILE		X	
D - DIREZIONALE		X	
CA - COMMERCIALE: VICINATO/DI SERVIZIO		X	
CB - COMMERCIALE: MEDIA DISTRIBUZIONE		X	3
CC - COMMERCIALE: INGROSSO		X	
CD - COMMERCIALE: RISTORO		X	
CE - COMMERCIALE: SALE DA BALLO			X
CF - COMMERCIALE: GRANDE DISTRIBUZIONE			X
AA - AGRICOLA			X
AB - AGRICOLA: LAVORAZIONE/VENDITA			X
AP - PRIVATA/SOCIALE		X	
APCU - CULTO			X
SP - PUBBLICA/USO PUBBLICO		X	
<b>AMPLIAMENTI IN DEROGA (ART. 42):</b>			
			X
<b>PIANI ATTUATIVI (ART. 12):</b>			
OBBLIGATORI SULL'INTERA ZONA		X	4
TIPI DI INTERVENTO (art.8) AMMESSI ALL'INTERNO DELLE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO OBBLIGATORIO IN ASSENZA DELLO STESSO [OLTRE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA (art.8.B.1) E STRAORDINARIA (art.8.B.2.)ED AL RESTAURO (art.8.B.3)ED ALLE OPERE DI PERTINENZA (art.8.C.2)			5
* RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art.8.B.4)		X	
* RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE RICOSTRUZIONE (art.8.B.5)		X	
* DEMOLIZIONE (art.8.B.7)		X	
* AMPLIAMENTI (art.8.C.1.2)		X	
* VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO (art.8.B.8.)		X	

**NOTE :**

- 0 - La densità territoriale, calcolata sull'insieme delle zone SP 1, SP 2 ed SP 3 inserite nei Programmi Integrati di Intervento, potrà essere incrementata da 0,18 m3/m2 a 0,195 oppure 0,21 m3/m2 in presenza di uno od entrambi i seguenti fattori di miglioramento qualitativo:
    - a) esperimento di concorso di progettazione, con almeno 5 concorrenti
    - b) raggiungimento di livelli di sostenibilità energetica ed ambientale superiori ai minimi prescritti dalle norme vigenti ed in particolare dal titolo H del Regolamento Edilizio, concretizzati:
      - i. dalla adozione di 2/3 delle ulteriori raccomandazioni incluse nel suddetto titolo H del Regolamento Edilizio
      - ii. dal conseguimento della classificazione energetica "B", (fabbisogno energetico inferiore a 50 Kwh/m2 annuo), ai sensi del [Dlgs 192/05](#) e s.mi. e della [L.R. 24/06](#), e connessi provvedimenti attuativi.
  - 1 - La Superficie Permeabile di cui all'art.5.14 e 9.2 dovrà comunque essere non inferiore al 40% della Superficie Territoriale trasformata ad usi urbani misti
  - 2 - Sul totale della Residenza almeno il 25% dovrà essere convenzionata con il Comune per gestione a canone sociale oppure a canone moderato
  - 3 - La Superficie di Vendita di ogni esercizio di Media Distribuzione non potrà comunque superare i 600 m2
  - 4 - Programmi Integrati di Intervento
- - Interventi ammissibili senza Piano Attuativo sui fabbricati che verranno realizzati tramite il Programma Integrato di Intervento

## **ART. 29 - ZONA AP 0**

29.1 - Aree per attrezzature private di uso pubblico esistenti.

Appartengono a questa categoria tutte le aree per attrezzature private di uso pubblico o sociale, già attrezzate alla data di adozione del Piano dei Servizi (26 aprile 2004)

29.1 bis – Nelle zone AP 0 gli interventi di ricostruzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica sono comunque limitati al rispetto degli indici urbanistici ed edilizi di zona.

**29.2 – Scheda urbanistica**

**ZONA: AP 0**

**DESTINAZIONE PREVALENTE: AP**

<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART. 5)</b>			<b>NOTE</b>
IT - DENSITA' TERRITORIALE	: mc./mq.	/	
IF - DENSITA' FONDIARIA	: mc./mq.	2,50	
UF - UTILIZZAZIONE FONDIARIA:	mq./mq.	/	
RC - RAPPORTO DI COPERTURA	: %	40	1
RF - RAPPORTO POLIFUNZIONALE:	%	/	
H - ALTEZZA	: ml.	11,50	
DC - DISTANZA DAI CONFINI	: ml.	5,00	
DF - DISTANZA DAI FABBRICATI:	ml.	10,00	
DS - DISTANZA DALLE STRADE	: ml.	art.36	
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 7)</b>			
R - RESIDENZIALE	<b>SI'</b>	<b>NO</b>	1
TA - TURISTICO-RICETTIVA: ALBERGHI	X	X	
TB - TURISTICO-RICETTIVA: CAMPEGGI		X	
PA - PRODUTTIVA		X	
PB - PRODUTTIVA-ARTIGIANALE COMPATIBILE		X	
D - DIREZIONALE		X	
CA - COMMERCIALE: VICINATO/DI SERVIZIO		X	2
CB - COMMERCIALE: MEDIA DISTRIBUZIONE		X	
CC - COMMERCIALE: INGROSSO		X	
CD - COMMERCIALE: RISTORO		X	2
CE - COMMERCIALE: SALE DA BALLO		X	
CF - COMMERCIALE: GRANDE DISTRIBUZIONE		X	
AA - AGRICOLA		X	
AB - AGRICOLA: LAVORAZIONE/VENDITA		X	
AP - PRIVATA/SOCIALE	X		
APCU - CULTO		X	
SP - PUBBLICA/USO PUBBLICO	X		
<b>AMPLIAMENTI IN DEROGA (ART. 42) :</b>			
		X	
<b>PIANI ATTUATIVI (ART. 12) :</b>			
OBBLIGATORI SULL'INTERA ZONA		X	
OBBLIGATORI SU PARTE DELLA ZONA		X	

**NOTE:**

1 - E' ammessa nei limiti di 300 mq. di SLP per ogni insediamento.

2 - Sono ammesse attività tipo mensa, spaccio, ecc. purchè integrate funzionalmente e giuridicamente con le destinazioni principali.

## **ART. 29 bis - ZONA AP 1**

### **29bis.1 Aree per nuove attrezzature private di uso pubblico**

Appartengono a questa categoria tutte le aree per attrezzature private di uso pubblico o sociale, di nuova individuazione alla data di adozione del Piano dei Servizi (26 aprile 2004) e quelle che saranno previste dagli strumenti attuativi,

29 bis.2 – Nelle zone AP1 gli interventi di ricostruzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica sono comunque limitati al rispetto degli indici urbanistici ed edilizi di zona.

**29bis.3 – Scheda urbanistica**ZONA: **AP 1**DESTINAZIONE PREVALENTE: **AP**

<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART. 5)</b>			<b>NOTE</b>		
IT - DENSITA' TERRITORIALE	: mc./mq.	/			
IF - DENSITA' FONDIARIA	: mc./mq.	2,50			
UF - UTILIZZAZIONE FONDIARIA:	mq./mq.	/			
RC - RAPPORTO DI COPERTURA	: %	40	1		
RF - RAPPORTO POLIFUNZIONALE:	%	/			
H - ALTEZZA	: ml.	11,50			
DC - DISTANZA DAI CONFINI	: ml.	5,00			
DF - DISTANZA DAI FABBRICATI:	ml.	10,00			
DS - DISTANZA DALLE STRADE	: ml.	art.36			
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 7)</b>			<b>SI'</b>	<b>NO</b>	
R - RESIDENZIALE			X		1
TA - TURISTICO-RICETTIVA: ALBERGHI				X	
TB - TURISTICO-RICETTIVA: CAMPEGGI				X	
PA - PRODUTTIVA				X	
PB - PRODUTTIVA-ARTIGIANALE COMPATIBILE				X	
D - DIREZIONALE				X	
CA - COMMERCIALE: VICINATO/DI SERVIZIO				X	2
CB - COMMERCIALE: MEDIA DISTRIBUZIONE				X	
CC - COMMERCIALE: INGROSSO				X	
CD - COMMERCIALE: RISTORO				X	2
CE - COMMERCIALE: SALE DA BALLO				X	
CF - COMMERCIALE: GRANDE DISTRIBUZIONE				X	
AA - AGRICOLA				X	
AB - AGRICOLA: LAVORAZIONE/VENDITA				X	
AP - PRIVATA/SOCIALE			X		
APCU - CULTO				X	
SP - PUBBLICA/USO PUBBLICO			X		
<b>AMPLIAMENTI IN DEROGA (ART. 42) :</b>				X	
<b>PIANI ATTUATIVI (ART. 12) :</b>					
OBBLIGATORI SULL'INTERA ZONA				X	
OBBLIGATORI SU PARTE DELLA ZONA				X	

**NOTE :**

1 - E' ammessa nei limiti di 300 mq. di SLP per ogni insediamento.

2 - Sono ammesse attività tipo mensa, spaccio, ecc. purchè integrate funzionalmente e giuridicamente con le destinazioni principali.

## **ART. 29 ter - ZONA AP 2**

29 ter.1 - Aree pertinenziali a verde privato vincolato

Si tratta di aree prossime a nuclei abitati , da conservare in prevalenza a verde, con possibili costruzioni pertinenziali ai fabbricati ubicati in prossimità.

**29 ter.2 – Scheda urbanistica**

**ZONA: AP 2**

**DESTINAZIONE PREVALENTE: AP**

<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART. 5)</b>			<b>NOTE</b>
IT - DENSITA' TERRITORIALE : mc./mq. /			
IF - DENSITA' FONDIARIA : mc./mq. 0,10			
UF - UTILIZZAZIONE FONDIARIA: mq./mq. /			
RC - RAPPORTO DI COPERTURA : % 10			
RF - RAPPORTO POLIFUNZIONALE: % /			
H - ALTEZZA : ml. 2,40			
DC - DISTANZA DAI CONFINI : ml. 5,00			
DF - DISTANZA DAI FABBRICATI: ml. Codice Civile			
DS - DISTANZA DALLE STRADE : ml. art.36			
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 7)</b>			
	<b>SI'</b>	<b>NO</b>	
R - RESIDENZIALE	X		
TA - TURISTICO-RICETTIVA: ALBERGHI		X	
TB - TURISTICO-RICETTIVA: CAMPEGGI		X	
PA - PRODUTTIVA		X	
PB - PRODUTTIVA-ARTIGIANALE COMPATIBILE		X	
D - DIREZIONALE		X	
CA - COMMERCIALE: VICINATO/DI SERVIZIO		X	
CB - COMMERCIALE: MEDIA DISTRIBUZIONE		X	
CC - COMMERCIALE: INGROSSO		X	
CD - COMMERCIALE: RISTORO		X	
CE - COMMERCIALE: SALE DA BALLO		X	
CF - COMMERCIALE: GRANDE DISTRIBUZIONE		X	
AA - AGRICOLA		X	
AB - AGRICOLA: LAVORAZIONE/VENDITA		X	
AP - PRIVATA/SOCIALE	X		
APCU - CULTO		X	
SP - PUBBLICA/USO PUBBLICO	X		
<b>AMPLIAMENTI IN DEROGA (ART. 42) :</b>			
		X	
<b>PIANI ATTUATIVI (ART. 12) :</b>			
OBBLIGATORI SULL'INTERA ZONA		X	
OBBLIGATORI SU PARTE DELLA ZONA		X	

## **ART. 29 quater - ZONA APCU 0**

29 quater.1 - Aree per culto e servizi religiosi esistenti.

Appartengono a questa categoria tutte le aree per culto e servizi religiosi, già attrezzate alla data di adozione della 12<sup>a</sup> variante del PRG (24-09-2007)

29 quater.2 – Nelle zone APCU 0 gli interventi di ricostruzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica sono comunque limitati al rispetto degli indici urbanistici ed edilizi di zona; gli interventi sui fabbricati esistenti o classificati “di elevato interesse storico-ambientale” oppure “di interesse ambientale” ai sensi del precedente art. 13 sono assoggettati anche a tale specifica normativa.

29 quater .3 – Nelle zone APCU 0 si applicano gli Indici e le Note di cui al precedente art. 29.2 per le zone AP 0, ovviamente includendo la destinazione APCU come unica ammessa (vedi art. 7.7 bis: attrezzature per il culto e per servizi religiosi, come definite dagli artt. [70 e 71 della L.R.12/05](#))

## **ART. 29 quinquies - ZONA APCU 1**

29 quinquies.1 - Aree per culto e servizi religiosi di nuovo impianto.

Appartiene a questa categoria la seguente area per culto e servizi religiosi,

1- via Artigianato

29 quinquies 2 –Tale area di proprietà comunale è assegnata in diritto superficie.

**29 quinquies. 4 – Scheda urbanistica**ZONA: **APCU 1**DESTINAZIONE: **APCU 1**

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART. 5)	NOTE		
IT - DENSITA' TERRITORIALE : mc./mq. /			
IF - DENSITA' FONDIARIA : mc./mq. 0,75			
UF - UTILIZZAZIONE FONDIARIA: mq./mq. /			
RC - RAPPORTO DI COPERTURA : % 25			
RF - RAPPORTO POLIFUNZIONALE: % /			
H - ALTEZZA : ml. 4,50			
DC - DISTANZA DAI CONFINI : ml. 5,00			
DF - DISTANZA DAI FABBRICATI: ml. 10,00			
DS - DISTANZA DALLE STRADE : ml. art.36			
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 7)</b>			
	<b>SI'</b>	<b>NO</b>	
R - RESIDENZIALE		X	1
TA - TURISTICO-RICETTIVA: ALBERGHI		X	
TB - TURISTICO-RICETTIVA: CAMPEGGI		X	
PA - PRODUTTIVA		X	
PB - PRODUTTIVA-ARTIGIANALE COMPATIBILE		X	
D - DIREZIONALE		X	
CA - COMMERCIALE: VICINATO/DI SERVIZIO		X	
CB - COMMERCIALE: MEDIA DISTRIBUZIONE		X	
CC - COMMERCIALE: INGROSSO		X	
CD - COMMERCIALE: RISTORO		X	1
CE - COMMERCIALE: SALE DA BALLO		X	
CF - COMMERCIALE: GRANDE DISTRIBUZIONE		X	
AA - AGRICOLA		X	
AB - AGRICOLA: LAVORAZIONE/VENDITA		X	
AP - PRIVATA/SOCIALE		X	1
APCU - CULTO	X		
SP - PUBBLICA/USO PUBBLICO		X	1
<b>AMPLIAMENTI IN DEROGA (ART. 42) :</b>			
		X	
<b>PIANI ATTUATIVI (ART. 12) :</b>			
OBBLIGATORI SULL'INTERA ZONA		X	
OBBLIGATORI SU PARTE DELLA ZONA		X	

NOTE:

1 - vedi art. 7.7 bis: attrezzature per il culto e per servizi religiosi, come definite dagli [artt. 70 e 71 della L.R.12/05](#)

## ART. 30 - ZONA G

### 30.1 - Campeggi

Comprendono quelle parti del territorio comunale lungo la fascia a lago destinate ad insediamenti e ad attrezzature per complessi turistico-ricettivi all'aria aperta, così come disciplinati dalla L.R. [15/2007](#)

- 1 - Campeggio nel golfo di S. Anna
- 2 - Campeggio a Nord di Lisanza.

### 30.2 - Finalità

Recupero ambientale e valorizzazione delle potenzialità turistiche della zona.

30.2 bis – Nelle zone G gli interventi di ricostruzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica sono comunque limitati al rispetto degli indici urbanistici ed edilizi di zona.

30.2 ter – Nelle zone G i Piani Attuativi dovranno essere soggetti a specifica Valutazione di Incidenza sulle ZPS “Boschi del Ticino” e/o “Canneti del Lago Maggiore”

**30.3 – Scheda urbanistica**

ZONA: **G**

DESTINAZIONE PREVALENTE: **turistico-ricettiva all'aria aperta**

<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART. 5)</b>			<b>NOTE</b>
IT - DENSITA' TERRITORIALE	: mc./mq. /		1
IF - DENSITA' FONDIARIA	: mc./mq. /		1
UF - UTILIZZAZIONE FONDIARIA:	mq./mq. /		1
RC - RAPPORTO DI COPERTURA	: % 30		
RF - RAPPORTO POLIFUNZIONALE:	% /		
H - ALTEZZA	: ml. 6,00		
DC - DISTANZA DAI CONFINI	: ml. 5,00		
DF - DISTANZA DAI FABBRICATI:	ml. 10,00		
DS - DISTANZA DALLE STRADE	: ml. art.36		
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 7)</b>			
R - RESIDENZIALE		SI' NO	4
TA - TURISTICO-RICETTIVA: ALBERGHI		X	
TB - TURISTICO-RICETTIVA: CAMPEGGI		X	
PA - PRODUTTIVA		X	
PB - PRODUTTIVA-ARTIGIANALE COMPATIBILE		X	
D - DIREZIONALE		X	
CA - COMMERCIALE: VICINATO/DI SERVIZIO		X	
CB - COMMERCIALE: MEDIA DISTRIBUZIONE		X	
CC - COMMERCIALE: INGROSSO		X	
CD - COMMERCIALE: RISTORO		X	
CE - COMMERCIALE: SALE DA BALLO		X	
CF - COMMERCIALE: GRANDE DISTRIBUZIONE		X	
AA - AGRICOLA		X	
AB - AGRICOLA: LAVORAZIONE/VENDITA		X	
AP - PRIVATA/SOCIALE		X	
APCU - CULTO		X	
SP - PUBBLICA/USO PUBBLICO		X	
<b>AMPLIAMENTI IN DEROGA (ART. 42):</b>			
		X	4
<b>PIANI ATTUATIVI (ART. 12):</b>			
OBBLIGATORI SULL'INTERA ZONA (Quali: P.L. - P.A.)		X	2-5
OBBLIGATORI SU PARTE DELLA ZONA			
TIPI DI INTERVENTO (art.8) AMMESSI ALL'INTERNO DELLE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO OBBLIGATORIO IN ASSENZA DELLO STESSO [OLTRE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA (art.8.B.1)E STRAORDINARIA (art.8.B.2.)ED AL RESTAURO (art.8.B.3)ED ALLE OPERE DI PERTINENZA (art.8.C.2) ]			6
* RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art.8.B.4)			
* RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE RICOSTRUZIONE (art.8.B.5)		X	
		X	
* DEMOLIZIONE (art.8.B.7)		X	
* AMPLIAMENTI (art.8.C.1.2)		X	4
* VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO (art.8.B.8.)		X	

**NOTE :**

1 - L'utilizzazione delle aree è pienamente regolata dalla [Legge Regionale 15/2007](#)

2 - Il campeggio di S.Anna è assoggettato a P.L..

Il campeggio a Nord di Lisanza è assoggettato a P.A..

3 - Le recinzioni in muratura potranno sporgere dal suolo non più di ml. 0,20, fatte salve le prescrizioni di cui al seguente art. 34 all'interno delle fasce di protezione idraulica; è ammessa una maggiore sporgenza dal suolo per brevi tratti di raccordo con manufatti preesistenti e per interventi parziali su preesistenti recinzioni.

4 - Gli ampliamenti degli edifici esistenti sono ammessi nel rispetto di tutti gli indici di cui al presente articolo e nei limiti del 20% di SLP e del 30% di SC preesistenti.

5 - E' consentita la monetizzazione parziale degli standard fino al 25% del dovuto (simbolo MP 25%).

6 - Gli eventuali interventi privati per opere di pertinenza sulle aree demaniali in regime di concessione (comprese le acque antistanti alla zone G, ancorché incluse nella zona F4) quali darsene, moli, pontili, sono ammessi - previo parere degli organi sovracomunali competenti - solo nell'ambito dei Piani Attuativi. ad eccezione della sola posa di boe che è subordinata a semplice denuncia di inizio attività.

## **ART. 30 bis - ZONA H**

30bis.1 - Comprende aree inedificate a ridosso della zona A1 del centro storico del capoluogo, destinate al riequilibrio del fabbisogno di posti macchina privati custoditi (box, autorimesse) e pubblici o di uso pubblico (parcheggi gratuiti o a pagamento), ed al miglior raccordo funzionale e ambientale tra il centro storico e le edificazioni circostanti più recenti ad alta densità.

**30bis.2** – Scheda urbanisticaZONA: **H**DESTINAZIONE PREVALENTE: **Parcheggi**

<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI (ART. 5)</b>			<b>NOTE</b>
IT - DENSITA' TERRITORIALE	: mc./mq.	/	
IF - DENSITA' FONDIARIA	: mc./mq.	/	
UF - UTILIZZAZIONE FONDIARIA:	mq./mq.	0,33	1-3
RC - RAPPORTO DI COPERTURA	: %	25	1-3
RF - RAPPORTO POLIFUNZIONALE:	%	/	2
H - ALTEZZA	: ml.	7,00	5
DC - DISTANZA DAI CONFINI	: ml.	/	
DF - DISTANZA DAI FABBRICATI:	ml.	C.C.	
DS - DISTANZA DALLE STRADE	: ml.	art.36	
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 7)</b>			
	<b>SI'</b>	<b>NO</b>	
R - RESIDENZIALE		X	7
TA - TURISTICO-RICETTIVA: ALBERGHI		X	
TB - TURISTICO-RICETTIVA: CAMPEGGI		X	
PA - PRODUTTIVA		X	
PB - PRODUTTIVA-ARTIGIANALE COMPATIBILE	X		2
D - DIREZIONALE	X		2
CA - COMMERCIALE: VICINATO/DI SERVIZIO	X		2
CB - COMMERCIALE: MEDIA DISTRIBUZIONE		X	8
CC - COMMERCIALE: INGROSSO		X	
CD - COMMERCIALE: RISTORO	X		2
CE - COMMERCIALE: SALE DA BALLO		X	
CF - COMMERCIALE: GRANDE DISTRIBUZIONE		X	
AA - AGRICOLA		X	
AB - AGRICOLA: LAVORAZIONE/VENDITA		X	
AP - PRIVATA/SOCIALE	X		3
APCU - CULTO		X	
SP - PUBBLICA/USO PUBBLICO	X		3
<b>AMPLIAMENTI IN DEROGA (ART. 42) :</b>			
		X	
<b>PIANI ATTUATIVI (ART. 12) :</b>			
OBBLIGATORI SULL'INTERA ZONA: quali P.L.	X		3-4-5-6
OBBLIGATORI SU PARTE DELLA ZONA		X	

**NOTE :**

1 - Calcolato sulla superficie territoriale del P.L.

2 - Nuovi volumi ammessi come raccordo con gli insediamenti esistenti e come vitalizzazione delle aree attrezzate a parcheggio/autorimesse, con cessione in loco degli standard di legge da calcolare considerando comunque convenzionalmente gli insediamenti come "terziari".

3 - E' consentita la realizzazione di autorimesse private, singole o collettive, in deroga da ogni calcolo planivolumetrico, a condizione che sia realizzata contestualmente una equivalente superficie di parcheggi privati di uso pubblico.

4 - E' possibile la realizzazione di parcheggi ed autorimesse su 2 e 3 piani, parzialmente interrati, calcolando come standard la sommatoria delle relative superfici lorde.

5 - I P.L. individueranno l'altimetria massima dei nuovi piani artificiali di scorrimento veicolare (valevoli come "quota zero" per le costruzioni di cui alla nota 2) ad una quota comunque non superiore di ml. 2,00 rispetto all'accesso stradale preesistente più alto dell'intera area.

6 - I P.L. dovranno uniformarsi ad eventuali progetti comunali di inquadramento relativi al traffico, alle tipologie degli edifici e dell'arredo urbano ed all'inserimento ambientale dell'insieme delle zone H.

7 - E' ammessa nei limiti di 150 mq di SLP per ogni unità aziendale (commercio, direzionale o produttiva) ed in funzione della stessa.

8 - Nei limiti di 600 mq di SV

## ART. 31 - ZONE E2

31.1 Corrispondono alle zone C2 del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Ticino, zone agricole e forestali, a prevalente interesse paesaggistico, appartenenti al sistema collinare morenico sub-lacuale, nell'ambito di protezione delle zone naturalistiche peri-fluviali

### Articolazione

- 1 - Nord-Cocquo
- 2 - San Vincenzo
- 3 - Lentate-Piana
- 4 - Boschi di Lentate
- 5 - Oriano
- 6 - Sud-est.
- 7 - Oriano Sotto
- 8 - Perosa
- 9 - Quadra-Legnate

31.2 La disciplina delle zone E2 è regolata dall'art. 15.3 delle [N.T.A. del P.T.C. Parco Ticino](#), salvo quanto specificato nelle successive Note.

### NOTE:

1 - Al fine di tutelare i caratteri specifici del paesaggio agricolo e forestale storicamente consolidato, gli interventi di edilizia rurale di cui al presente articolo (comprese le serre ed i «tunnel» che abbiano dimensioni tali da consentire la presenza lavorativa di persone), nonché le nuove piantumazioni di alto fusto (quando eccedenti il singolo filare) sono subordinate a verifica di inserimento ambientale-paesistico, mediante la presentazione di idonee viste prospettiche e fotografiche ed il confronto con la cartografia storico-catastale disponibile presso l'ufficio tecnico comunale, nel rispetto dei seguenti criteri, con eventuale ricorso alla traslazione dei diritti volumetrici ex [artt. 59 e 60 della L.R. 12/2005](#), nonché a permuta di proprietà o di uso con terreni di proprietà di enti pubblici (ovvero di privati disponibili) per la soluzione dei casi più difficili:

- nelle sub-zone 1-4-5-6:

- - tutela della vegetazione di alto fusto e delle radure erbacee

- - ubicazione dei nuovi corpi edilizi entro un raggio di 50 metri dai nuclei rurali esistenti oppure - in caso di nuovi insediamenti - al margine e non al centro delle radure erbacee

- nelle sub-zone 2-3-6-7-8:

-- tutela dei coni visuali verso le ampie estensioni di colture erbacee, permanenti od a rotazione

- ubicazione dei nuovi corpi edilizi entro un raggio di 50 metri dai nuclei rurali esistenti (distanza elevabile ad un massimo di 100 metri in caso di presenza di ostacoli fisici) oppure - in caso di nuovi insediamenti - al margine, verso le pendici collinari boscate, e non al centro delle estensioni a coltura erbacea, comunque nel rispetto delle seguenti distanze minime:

-- 200 metri dal ciglio delle aree ferroviarie e dalle strade statali e provinciali

-- 50 metri dal ciglio delle strade comunali

-- 50 metri dal torrente Lenza

-- 25 metri dalla roggia Molinara

(nella sub-zona E 2.2 - San Vincenzo - tali distanze sono dimezzate)

2 - Per l'insediamento turistico-ricettivo in località Livello è consentito l'ampliamento della Superficie Lorda di Pavimento in subordine a Piano di Recupero Urbanistico-Ambientale (v. art. 13) che preveda:

- il mantenimento della superficie coperta e delle sagome edilizie conseguite;
  - il mantenimento della destinazione principale turistico-ricettiva con ammissione delle strutture turistico-alberghiere complementari di cui alla [L.R. 15/07](#), nonché - nella misura massima dell'80% del volume - anche di strutture residenziali, connesse funzionalmente ai servizi alberghieri centrali e caratterizzati da unitarietà di gestione (esempio: multiproprietà, proprietà indivisa).
- 3 - La destinazione AB "Agricola: lavorazione/vendita" è ammessa esclusivamente negli insediamenti preesistenti al 29-3-80.

## ART. 32 - ZONA F 3

### 32.1 - ambiti naturalistici con specifiche tutele

Corrispondono:

- alle Zone Naturalistiche Parziali del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Ticino, nella fattispecie con finalità zoologico-biogenetica, ovvero di tutelare specie rare autoctone e/o minacciate oppure aree particolarmente adatte alle esigenze della fauna caratteristica del Parco:
- ai Siti di Importanza Comunitaria [ex DPR 357/97](#) (Sorgenti della Capricciosa) ed alle Zone di Protezione Speciale per l'avi-fauna ([dgr 18/07/2007 n.8/5119](#) e [i provvedimenti in essa richiamati – BURL n.33 del 14/08/2007 - 1° Suppl. Straordinario](#)), ex Direttiva Europea 79/409/CEE ( “Boschi del Ticino” e “Canneti del Lago Maggiore”)
- alle aree costiere intercluse tra diverse zone (tra cui le zone A 3.1 e le suddette aree SIC e ZNP) ed il confine del Parco Naturale del Ticino
- ad una piccola porzione costiera della zona B2 (zona di riserva orientata) del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Ticino, al confine con Golasecca, nonché alle aree a lago intercluse tra la linea di costa ed il confine ufficiale del Parco Naturale del Ticino (si tratta per lo più di ulteriori canneti)

0 - aree a lago e fiume intercluse tra la linea di costa ed il confine ufficiale del Parco Naturale del Ticino

- 1– Sorgenti Capricciosa (SIC e ZNP)
- 2 – Pasturazza (ZNP e ZPS in parte)
- 3 – Canneti di Lisanza/Punta (ZPS)
- 4 – Punciun (ZNP)
- 5 – Canneti del Golfo di Lisanza (ZPS)
- 6 – Foce Lenza (ZPS E ZNP)
- 7 – Valle Perosa (ZNP)
- 8 – Presualdo (B2)

32.2 - La disciplina delle zone F 3 è regolata dall'art. 15.3 delle [N.T.A. del P.T.C. Parco Ticino](#), che si estende per analogia alle aree 3 e 5, e alle aree intercluse, tranne che per l'area 8 Presualdo, che è regolata dall'art. 7 delle suddette [N.T.A.](#)

## **ART. 32 BIS – ZONE F 4**

### **32 BIS.1 – Ambito lacuale e fluviale**

Includono le acque del Lago Maggiore e del Fiume Ticino, (zona “T” del PTC Parco Ticino), regolate dall’art. 7.T e 7.F delle [N.T.A. del P.T.C. Parco Ticino](#), incluse le modeste “aree di divagazione fluviale” già individuate come zone “F” dal PTC Parco Ticino, dall’art. 5 (T, F e TF) delle [N.T.A. del P.T.C. Parco Ticino](#)

Nell’insieme sono tutelate anche come ZPS “Boschi del Ticino”, ai sensi della Direttiva Europea 79/409/CEE per la protezione dell’avi-fauna e ricadono nel “Parco Naturale del Ticino”.

32 BIS.2 - Negli specchi d’acqua antistanti alle zone A1, A2, A3 nonché G, D 2,2, ed SP 0 gli eventuali interventi privati per opere di pertinenza sulle aree demaniali in regime di concessione, ancorché incluse nella zona F4) quali darsene, moli, pontili, sono ammessi - previo parere degli organi sovra-comunali competenti - solo nell'ambito dei Piani Attuativi oppure di progetti di opere pubbliche, ad eccezione della sola posa di boe, che è subordinata a semplice denuncia di inizio attività.

## TITOLO IV - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

---

### ART. 33 - VINCOLI

33.1 - Le tav. 9U riportano i vincoli operanti sul territorio comunale e cioè:

- 1 - [D.Lvo 42/04](#) - Immobili di interesse storico, artistico ed archeologico
- 2 - [D.Lvo 42/04](#) - Aree di interesse paesaggistico ed ambientale
- 3 - Vincolo idrogeologico e forestale
- 4 - [L.R. 86/83](#) - Perimetro delle zone IC e delle zone B2, C2, RZP, T, F e R del Piano Territoriale del Parco Ticino,
- 5 - D.P.R. 357/97 - Sito di Importanza Comunitaria "Sorgenti Capricciosa" e Zone di Protezione Speciale "Boschi del Ticino" e "Canneti del Lago Maggiore"
- 6 - LR 86/85 - Monumento Naturale Sass de Preia Buia

nonché:

- A- Perimetro del centro edificato L. 865/71, parzialmente modificato per connessione con il Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del Po (PAI), con DCC n° 33/18-06-2002
- B- Perimetro del centro abitato L. 765/67
- C - Perimetro del centro abitato per il Codice della Strada tav. 8u a/b

e le fasce di rispetto di cui ai successivi artt. 35 e 35bis, 36-37, 38, 39, 40 (vegetazione, strade, ferrovie, cimitero, elettrodotti).

33.2 - I vincoli di carattere geologico ed idraulico, di cui ai successivi articoli 33 bis e 34, sono riportati sulle tavv. Ug 8 e Ur 1 - Ur 2

33.4 - I vincoli e le prescrizioni derivanti da altri piani di settore (acustico, antenne, traffico, parcheggi, pubblici esercizi) sono riscontrabili solo in tali strumenti specifici.

### ART. 33 bis - PREVENZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO ED IDROGEOLOGICO

33bis.1 - Il Piano Regolatore è corredato da specifico studio geologico, costituito dagli elaborati elencati nell'art.1.2.3 delle presenti norme.

33bis.2 - Gli interventi di trasformazione edilizia classificati come segue nel precedente art.8:

- 8.B.5 ristrutturazione edilizia
- 8.B.5.3 ristrutturazione con ricostruzione edilizia
- 8.B. 6 ristrutturazione urbanistica
- 8.C.1 nuova costruzione ed ampliamento
- 8.C.2 pertinenze e accessori

### - 8.C.3 aree scoperte

sono subordinati a verifica di compatibilità tra le previsioni urbanistiche e le condizioni geologiche del territorio interessato, secondo le specificazioni che seguono, in relazione all'azonamento di cui alle tavole Ug 8a/-8b/-8c «carta di fattibilità geologica» e Ug A/B/C «carta dei dissesti con legenda uniformata PAI».

33 bis.3 - Norme relative alle aree di classe 4<sup>a</sup> con gravi limitazioni di fattibilità:

- in tali aree non sono ammesse le nuove costruzioni ad esclusione degli interventi volti al consolidamento e/o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti;
- gli interventi relativi agli edifici esistenti sono limitati alla demolizione, senza ricostruzione, alle manutenzioni e restauro e risanamento conservativo (di cui ai precedenti articoli 8.B.1 -8.B.2 -8.B.3);
- sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- gli interventi di pertinenza, sistemazione aree scoperte, di urbanizzazione e infrastrutturali, nonché le opere che alterano l'altimetria dei suolo (di cui ai precedenti articoli 8.C.2 -8.C.3 -8.C.1.4 -8.C.1.5), sono ammessi se finalizzati o compatibili con la sicurezza idrogeologica dei siti e sono subordinati a specifica relazione geologico-geotecnica, riferita ai criteri di cui alla Relazione Geologica Ug 0, paragrafo 11.3 e connessi.
- Nelle aree con tipologia di pericolosità A5 (aree a franosità superficiale diffusa) (tavole Ug 8 a/b/c), classificate secondo la legenda PAI come «frane quiescenti» (tavole Ug A/B/C), devono essere rispettate le prescrizioni dell'art. 9, comma 3 delle Norme di Attuazione del PAI.

33bis.4 - Aree con gravi limitazioni di fattibilità - classe 4 - ricadenti nel centro edificato del capoluogo (incluse nella zona territoriale omogenea A 1.1 e limitrofe zone SP0-SP1-B1.1);; come risulta dalla Relazione Geologica Ug 0 in tali zone le tipologie di pericolosità sono le seguenti:

C1 (aree ripetutamente allagate con tempi di ritorno fino a 50 anni)

B1 (aree ad alta vulnerabilità degli acquiferi sfruttati ad uso idropotabile)

D2 (aree prevalentemente limo-argillose con limitata capacità portante)

- Lungo il Fiume Ticino, per le porzioni classificate come C1 (tavole Ug 8 a/b/c), comprese nei limiti di Fascia A e B (nelle tavole Ug A/B/C), valgono le prescrizioni degli artt. 29 e 30 delle NdA del PAI.

33 bis.5 - Aree con gravi limitazioni di fattibilità - classe 4 - nelle altre fasce costiere del Fiume Ticino, cioè in parte delle zone territoriali omogenee A 2, F.2, ed SP: come risulta dalla Relazione Geologica Ug0 in tali zone le tipologie di pericolosità sono le seguenti:

C1 - (aree ripetutamente allagate con tempi di ritorno fino a 50 anni)

B1 (aree ad alta vulnerabilità degli acquiferi sfruttati ad uso idropotabile)

D2 (aree prevalentemente limo-argillose con limitata capacità portante)

- Lungo il Fiume Ticino, per le porzioni classificate come C1 (tavole Ug 8 a/b/c), comprese nei limiti di Fascia A e B (tavole Ug A/B/C), valgono le prescrizioni degli artt. 29 e 30 delle NdA del PAI.

33 bis.6 - Aree con gravi limitazioni di fattibilità - classe 4 - nelle restanti zone del territorio comunale come segue:

- fascia costiera del lago Maggiore in cui le tipologie di pericolosità sono le seguenti:

C5 - (aree soggette ad esondazione lacuale)

B1 (aree ad alta vulnerabilità degli acquiferi sfruttati ad uso idropotabile)

D2 (aree prevalentemente limo-argillose con limitata capacità portante)

- Nelle aree lungo la sponda lacuale (C5) (tavole Ug 8 a/b/c), comprese nelle «aree a pericolosità media o moderata» (tavole Ug A/B/C) valgono le prescrizioni dell'art. art. 9 comma 6bis delle Norme di Attuazione del PAI.

- fascia costiera del torrente Lenza in cui le tipologie di pericolosità sono le seguenti:
  - C1 - (aree ripetutamente allagate con tempi di ritorno fino a 50 anni)
  - C4 - (aree già allagate in precedenti eventi alluvionali)
  - B1 (aree ad alta vulnerabilità degli acquiferi sfruttati ad uso idropotabile)
  - D2 (aree prevalentemente limo-argillose con limitata capacità portante)
- Nelle aree C1 e C4 lungo il T.te Lenza (tavole Ug 8 a/b/c), classificate come “aree a pericolosità molto elevata” (tavole Ug A/B/C) valgono inoltre le prescrizioni di cui all’art. art. 9 comma 5 delle Norme di Attuazione del PAI;
- tutte le altre aree di classe 4<sup>^</sup> del restante territorio comunale riportate con le diverse tipologie di pericolosità come indicate nelle tavole Ug 8 a/b/c/

33 bis.7 - Norme relative alle aree di classe 3<sup>^</sup> con consistenti limitazioni di fattibilità:

- l’utilizzo ai fini urbanistici è subordinato alla predisposizione di realizzazioni di approfondimento per acquisire una conoscenza geologico-tecnica specifica dell’area di intervento;
- come risulta dalla Relazione Geologica Ug0 (paragrafo 11.2) in tali zone le tipologie di pericolosità sono le seguenti:
  - C2 - (aree allagate in occasione di eventi meteorici eccezionali o allagabili con minor frequenza, con tempi di ritorno fino a 200 anni)
  - B1 (aree ad alta vulnerabilità degli acquiferi sfruttati ad uso idropotabile)
  - A17 (aree di versante acclive a pericolosità potenziale legata alla possibilità di innesco di fenomeni di dissesto)
  - D1 (aree di possibile ristagno, torbose e paludose)
- Nei settori lungo il T.te Lenza classificati come “aree a pericolosità elevata” (tavole Ug A/B/C) valgono inoltre le prescrizioni dell’art. 9 comma 6 delle Norme di Attuazione del PAI; lungo il fiume Ticino sono comprese in questa classe le aree comprese entro la Fascia C (tavole Ug A/B/C), per le quali vigono le norme dell’art. 31 delle Norme di Attuazione del PAI.

33bis.8 - Aree con consistenti limitazioni di fattibilità - classe 3 - nelle restanti zone del territorio comunale

- gli interventi di nuova costruzione di ristrutturazione mediante ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica, sono subordinati a specifica relazione geologica, riferita ai criteri di cui alla Relazione Geologica, paragrafo 11.2 (pagg. 112 e seguenti)
- gli interventi di pertinenza, sistemazione aree scoperte, di urbanizzazione ed infrastrutture, sono ammessi se finalizzati o compatibili con la sicurezza idrogeologica dei siti.

33 bis.9 - Norme relative alle aree di classe 2<sup>^</sup> con modeste limitazioni di fattibilità:

- l’utilizzo ai fini urbanistici dei terreni non comporta particolari limitazioni
- come risulta dalla Relazione Geologica Ug0 (paragrafo 11.1) in tali zone le tipologie di pericolosità sono le seguenti:
  - A18 (aree di versante mediamente acclive)
  - D2 (aree prevalentemente limo-argillose con limitata capacità portante)

33 bis.10 - Aree con modeste limitazioni di fattibilità classe 2:

- gli interventi di nuova costruzione sono subordinati a specifica relazione geologica, riferita ai criteri di cui alla Relazione Geologica, paragrafo 11.1 e precedenti connessi
- gli interventi di urbanizzazione ed infrastrutture sono ammessi se finalizzati o compatibili con la sicurezza idrogeologica dei siti.

## ART. 34 – DISCIPLINA DEL RETICOLO IDRICO – FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

34.0 – Il presente articolo è riferito al seguente quadro normativo:

- [R.D. 523/1904](#)
- [D.M. 11-03-1988](#)
- [L. 36/1994](#)
- D.Lgs 152/06
- [N.T.A. del Piano di Assetto Idrogeologico del bacino del Po](#), DPCM 24-05-2001
- [D.G.R. n° 7/13950/01-08-2003](#) e s.m.i.

34.1 - Ai sensi delle vigenti leggi in materia idraulica sono individuati come corsi d'acqua maggiori – oltre al Lago Maggiore o Verbano – il fiume Ticino (di competenza dell'Agazia Interregionale per il fiume Po) ed il torrente Lenza (di competenza regionale dalla strada comunale per Capronno alla confluenza nel Ticino).

34.2 – Sono individuati come reticolo idrico minore, su cui si esercita la sub-delega comunale in materia di polizia idraulica:

- il torrente Lenza a monte della strada comunale per Capronno
- i canali di derivazione dal torrente Lenza
- i corpi idrici (e relativi affluenti) così come individuati nelle tavole Ur 1 e Ur 2 e nell'apposita Relazione Ur 0 “Studio del reticolo idrico comunale” ([D.G.R. 01-08-03 n.7/13950](#))

34.3 – Le tavole Ur 1 e Ur 2 con riferimento alla Relazione Ur 0 nonché, per il torrente Lenza, allo “Studio per la ridelimitazione della fattibilità geologica dell'asta del Torrente Lenza” del Aprile 2002 e per il fiume Ticino al P.A.I. , individuano per ciascuno dei corpi idrici di cui ai precedenti commi 34.1 e 34.2

- la dimensione dell'alveo, assumendo comunque come calibro minimo la larghezza di metri 2, quando graficamente non individuabile
  - la fascia di tutela assoluta, (vedi successivi punti da 34.4 a 34.8)
  - la fascia di protezione (vedi successivo punto 34.9);
- sulle medesime tavole sono indicati con colore verde i fossi e gli impluvi che non hanno le caratteristiche di corpo idrico, la cui tutela funzionale è demandata all'art. 33 bis “prevenzione del rischio idrogeologico” e documentazione connessa (fattibilità geologica)

34.4 Al di fuori del centro edificato ex art. 18 [L. 865/1971](#) , come modificato con D.C.C. n° 33/18-06-2002, le fasce di tutela assoluta, individuate con criterio morfologico, sono definitive; all'interno del centro edificato le fasce di tutela assoluta, individuate con criterio geometrico nella misura di metri 10 dal piede esterno dell'argine o del ciglio spondale (margine esterno dell'alveo), possono essere sostituite da una diversa individuazione, su iniziativa comunale oppure privata, previo studio idraulico - esteso all'intero corso d'acqua per quanto riguarda il calcolo della portata e ad un tronco a monte ed a valle dell'opera in progetto, tale da assicurare la funzionalità idraulica e idrogeologica dell'intervento funzionale - , con i seguenti criteri logici e procedurali:

- ricerca di un ragionevole equilibrio tra le esigenze pubbliche di fruibilità, sicurezza e accessibilità dei corsi d'acqua e le esigenze private di conservazione e fruizione dei fabbricati e delle pertinenze consolidate
- priorità alle soluzioni che permettono di conseguire effettivi risultati di riqualificazione e messa in sicurezza dei corsi d'acqua
- approvazione dei progetti di sistemazione idraulica da parte del Comune, con le modalità previste dall'art. 14 della [L.R. 12/2005](#) per i Piani Attuativi in variante al PGT, previo parere:
  - del geologo incaricato dal Comune
  - dello STER
- efficacia dell'individuazione di nuove fasce di tutela a decorrere dal collaudo delle opere di sistemazione idraulica previste dal relativo progetto, da parte del Comune per il reticolo idrico minore e da parte della Regione (STER) per quello principale

34.5 - Nell'ambito dei suddetti progetti di sistemazione idraulica, limitatamente alle derivazioni artificiali, è ammessa la presa d'atto di tracciati consolidati diversi da quelli risultanti come demaniali nelle mappe catastali, con eventuale avvio della procedura di sdemanializzazione degli alvei dismessi.

34.6 – Nelle fasce di tutela assoluta è vietato ridurre le aree di espansione o di divagazione

34.7- Nelle fasce di tutela assoluta possono essere consentiti, previa relazione geologica ed ottenimento della concessione ovvero autorizzazione idraulica:

34.7.1 gli interventi che non siano suscettibili di influire né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua

34.7.2 le difese radenti (ossia senza restringimento della sezione d'alveo e a quota non superiore al piano campagna), realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo; tali opere dovranno essere caratterizzate da pendenze e modalità costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua; la realizzazione di muri spondali verticali o ad elevata pendenza dovrà essere consentita unicamente all'interno del perimetro del centro edificato ex L. 865/71, e comunque dove non siano possibili alternative di intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili; si richiamano inoltre i criteri qualitativi di cui al comma 4.1/a della Relazione "Studio del reticolo idrico comunale" elab Ur 0

34.7.3 gli attraversamenti con ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere, con le seguenti distinzioni:

- a) con luce superiore a 6 metri o comunque ricadenti sul torrente Lenza o sul fiume Ticino: dovranno essere realizzati secondo la direttiva dell'Autorità di Bacino "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce a e b", paragrafi 3 e 4 (approvata con delibera dell'Autorità di Bacino n.2/99)
- b) opere con luce inferiore a 6 metri su corpi idrici denominati nel precedente comma 34.2: il progetto dovrà essere accompagnato da apposita relazione idrologico-idraulica attestante che gli stessi sono stati dimensionati per una piena con tempo di ritorno di almeno 100 anni e un franco minimo di 1 metro
- c) opere con luce inferiore a 6 metri su corpi idrici non denominati nel precedente comma 34.2: il progetto dovrà essere accompagnato da relazione come sopra, ma senza il franco minimo di 1 metro

- 34.7.4 E' comunque necessario verificare che le opere non comportino un significativo aggravamento delle condizioni di rischio idraulico sul territorio circostante per piene superiori a quella ordinaria di progetto: le portate di piena dovranno essere valutate secondo le direttive idrauliche dell'Autorità di Bacino e della Regione; in ogni caso i manufatti di attraversamento non dovranno:
- a) restringere la sezione mediante spalle e rilevati di accesso;
  - b) avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna;
  - c) comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo
- 34.7.5 Non è ammesso il posizionamento di infrastrutture longitudinalmente in alveo che riducano la sezione; in caso di necessità e di impossibilità di diversa localizzazione le stesse devono essere interrare.
- 34.7.6 In ogni caso gli attraversamenti e i manufatti realizzati al di sotto dell'alveo dovranno essere posti a quote inferiori a quelle raggiungibili in base all'evoluzione morfologica prevista dell'alveo, con una profondità minima comunque non inferiore a m. 0,80, e dovranno comunque essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua.

34.8 – Gli scarichi nei corpi idrici di cui al precedente comma 34.2 saranno disciplinati da apposito Regolamento Comunale in attuazione dei criteri regionali di cui al punto 6 all. [DGR n° 7/13950/01-08-2003](#) e del [R.D. 523/1904](#)

34.9 - Nelle fasce di tutela assoluta sono vietati gli interventi definiti al precedente art. 8 come:

- 8.B.5.3 – ristrutturazione mediante ricostruzione edilizia
- 8.C.1 .1 - nuova costruzione
- 8.C.3 – interventi su aree scoperte.

34.10 – Nelle fasce di tutela assoluta gli interventi definiti al precedente art. 8 come

- 8.B.1 manutenzione ordinaria
- 8.B.2 – manutenzione straordinaria
- 8.B.3 e 8.B.4 – restauro e risanamento conservativo
- 8.B.5 ristrutturazione edilizia (esclusa la ricostruzione)
- 8.C.1.2 ampliamento
- 8.C.2 pertinenze e accessori

sono consentiti solo qualora:

- a) si esplichino all'interno della sagoma preesistente dei fabbricati e quindi non determinino aumento né di Superficie Coperta, né di Altezza H
- b) non comportino comunque maggiori ingombri fisici, anche interrati, nell'ambito della sezione idraulica di massima piena, calcolata con ritorno a 200 anni

34.11 Nelle fasce di tutela assoluta sono altresì vietate

- a) le piantagioni di alberi e siepi
- b) gli scavi e i movimenti di terra, salvo che siano finalizzati ad opere autorizzate ai sensi del precedente punto 34.10; in tale caso comunque i movimenti di terra devono essere limitati alla metà esterna dell'ampiezza della fascia di tutela assoluta e per un periodo di tempo non superiore a quello necessario per l'esecuzione dei suddetti lavori
- c) le recinzioni di qualunque materiale, ad esclusione delle mere delimitazioni costituite da singoli paletti in legno, ad intervallo di almeno m. 1,50, collegati da fili metallici con equidistanza superiore a 0,50 m. e che comunque non costituiscano ostacolo al deflusso esposte a distanza maggiore di 4 m. dal limite della fascia verso il corso d'acqua

34.12 - Nelle fasce di protezione gli interventi definiti al precedente art. 8 come:

- 8.B.5 – ristrutturazione edilizia
- 8.B.5.3 – ristrutturazione mediante ricostruzione edilizia
- 8.C.1 - nuova costruzione ed ampliamento
- 8.C.2 – pertinenza
- 8.C.3 – interventi su aree scoperte

sono subordinati a verifica di compatibilità mediante studio geologico di dettaglio, finalizzato a definire:

- gli aspetti geotecnici dei terreni e/o rocce di sedime;
- gli aspetti concernenti la stabilità del complesso opera-ciglio spondale, nel caso di alvei molto incisi con dislivelli tra letto e argine superiori a 5 metri;
- gli aspetti idrologici con particolare riferimento all'erosione operata dalle acque di scorrimento superficiale dirette verso l'alveo torrentizio.

34.13 - Tali studi dovranno tener conto di fattori quali: l'orografia, il clima, il suolo e sottosuolo, il regime idraulico e la vegetazione, nonché il periodo d'intervento, la possibilità di manutenzione e la modalità di esecuzione del lavoro; in linea generale dovranno essere evitati interventi che favoriscano il deflusso selvaggio delle acque, con susseguente erosione lungo il versante e lungo il ciglio torrentizio e che impediscano l'assorbimento naturale del suolo; le recinzioni dovranno risultare permeabili ai flussi idraulici.

34.14 - Le recinzioni attraverso gli alvei, ovvero ricadenti in fascia di tutela assoluta e di protezione, realizzate prima del 25-03-1985 con licenze o autorizzazioni contrastanti con il [R.D. 523/1904](#), che risultino non annullabili, possono essere ulteriormente tollerate alle seguenti condizioni:

- che siano assimilate a tombinatura riguardo al regime concessorio
- che i concessionari si assumano per intero gli oneri di manutenzione della porzione di alveo e sponde interclusi
- che in caso di emergenza le recinzioni risultino facilmente rimuovibili per interventi degli enti pubblici preposti, senza previsione di alcun indennizzo ai concessionari per il ripristino delle stesse

34.15 - La progettazione degli interventi di sistemazione, recupero, mitigazione, difesa idrogeologica e riqualificazione devono essere realizzati, salvo casi di comprovata impossibilità, con prevalenti opere di ingegneria naturalistica

34.16 - Gli interventi di manutenzione del reticolo idrografico, delle opere connesse e delle fasce di tutela e di rispetto devono tutelare le caratteristiche naturali dell'alveo e dei versanti e salvaguardarne e ricostituirne la qualità ambientale e paesaggistica; si deve curare in particolare:

- il buono stato idraulico ed ambientale del reticolo idrografico, eliminando gli ostacoli al deflusso delle piene
- le buone condizioni idrogeologiche e ambientali dei versanti, incentivando le opere a verde anche finalizzate al trattenimento idrico ed alla riduzione del deflusso superficiale
- la funzionalità degli ecosistemi
- la conservazione e l'affermazione delle biocenosi autoctone
- la riqualificazione ambientale e la rinaturalizzazione

34.17 - Gli interventi di manutenzione idraulica che comportano l'asportazione di materiale litoide dall'alveo devono essere conformi alla direttiva approvata con DPCM 24.07.98

34.18 - Gli interventi di emergenza devono essere eseguiti:

- assicurando le condizioni di stabilità e la protezione del suolo da fenomeni di erosione
- con il ripristino delle condizioni di sicurezza idraulica e idrogeologica
- assicurando la piena funzionalità delle opere di difesa.

## **ART. 35 - FASCE DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA E DELLA VEGETAZIONE ESISTENTE**

35.0 - La disciplina paesaggistica delle vaste estensioni boscate ed erbacee è regolata specificamente dalle norme di zona (artt. 24 e 25 per le zone E1 ed I, art. 31 per le zone E2); il presente articolo introduce ulteriori elementi puntuali di tutela specifica.

35.1 - Sono indicate con apposito segno grafico sulle tavole in scala 1:2000 e comprendono i giardini privati e gli spazi aperti prossimi alle aree edificate che presentano caratteristiche di pregio ambientale o paesaggistico in relazione alla loro posizione o alla presenza di vegetazione arborea sia spontanea che coltivata.

35.2 - In queste aree si opera la salvaguardia degli spazi aperti e della vegetazione arborea.

35.3 - Non sono ammessi interventi di nuova costruzione. Gli altri interventi ammissibili nella zona urbanistica di riferimento sono consentiti purché sia garantita la conservazione degli alberi ad alto fusto esistenti.

35.4 - Il taglio degli alberi è soggetto a Denuncia di Inizio Attività e subordinato alla loro sostituzione con nuove piantumazioni.

35.5 - Nelle aree agricole è garantita la normale continuazione dell'attività produttiva del settore primario, nei limiti specificati dagli artt. 24 e 31.

35.6 - Tali fasce sono comunque computabili ai fini del calcolo della volumetria ammessa (V e SLP) e della verifica del rapporto di copertura (RC) e di permeabilità.

## **ART.35bis - FASCE DI SALVAGUARDIA DELLE EMERGENZE VEGETAZIONALI**

35bis.1 - Sono indicate con apposito segno grafico sulle tavole di azionamento le aree in cui gli interventi edilizi dovranno essere rispettosi delle emergenze vegetazionali presenti, in forza della DGR n.33036/5.12.1997.

35bis.2 - Sono indicate con apposito segno grafico sulle tavole di azionamento le aree in cui dovrà essere garantita la salvaguardia delle emergenze vegetazionali (alberi) in forza della DGR n.33036/5.12.1997.

**ART. 36 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ E SPAZI AD ESSA ACCESSORI**

36.1 - La maglia principale della viabilità di interesse pubblico, precisata **esclusivamente** nella tavola di piano n°8 u/a, è suddivisa nei livelli gerarchici di cui alla tabella seguente:

TIPO DI STRADE	CALIBRO DELLA CARREGGIATA DI PROGETTO	SEZIONE COMPLESSIVA MINIMA COMPRESI MARCIAPIEDI ECC. DI PROGETTO	DS (VEDI ART.5.19) DISTANZA DA OSSERVARE ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO DI CUI AL CODICE DELLA STRADA ** (ESCLUSE LE ZONE A 1, IN CUI DS=0)	FASCE DI RISPETTO STRADALE DA OSSERVARE ALL'ESTERNO DEL CENTRO ABITATO DI CUI AL CODICE DELLA STRADA **
I – autostrade	esistente	esistente	//	60
II – strade di grande comunicazione ovvero di interesse interregionale (SS 33)	ml. 10	ml. 15	7,50	30
III – strade di media importanza (SP 69)	ml. 10	ml. 15	5,00	30
IV – strade di interesse intercomunale: SP 48 (per Taino) e 27 (per Golasecca), strada per Osmate (via Lentate), per Mercallo attraverso Oriano ed Oneda via Varisnella; <u>principali strade inter-quartieri, di quartiere e interzonali</u>	ml. 8 *	ml. 12 *	5,00	20
V – strade di quartiere, interzonali e comunali	ml. 6 *	ml. 10 *	5,00	10
VI – altre strade di quartiere, interzonali e comunali	ml. 5,50 *	ml. 8 *	5,00	10
VII – strade private e vicinali escluse quelle a fondo cieco qualora servano fino a 6 lotti e siano inferiori a 100 ml.	ml. 5	ml. 6	3,00	10
VIII – percorsi ciclopedonali (possono coincidere con strade tipo VII)	ml. 3 *	ml. 4 *	//	//

\* NOTA : i calibri e le sezioni complessive di cui alla soprastante tabella si applicano ai soli fronti stradali indicati sulla tavola 8 u/a; per gli altri fronti stradali le distanze e fasce di rispetto si misurano dal confine attuale dell'area stradale.

\*\* NOTA: si mantiene la perimetrazione del centro abitato ai sensi del [D.P.R. 495/92](#), di cui alla D.G.C. 629/1993 e 299/95, senza tener conto delle modifiche introdotte a seguito del D.P.R. 910/96

36.2 - Le quote di cui al precedente comma si applicano simmetricamente sui due lati a partire dalla mezzzeria stradale alla data del 25.3.85, salvo diversa disposizione contenuta nei piani attuativi ovvero in progetti esecutivi di opere stradali pubbliche approvati dagli organi competenti.

Nelle intersezioni il raggio di raccordo minimo tra i cigli stradali è pari al calibro della strada di maggiore misura; nelle curve ed intersezioni le fasce di rispetto sono incrementate come prescritto dal Codice della Strada e relativo Regolamento di Esecuzione.

36.3 - Le recinzioni potranno essere allineate al margine esterno della sezione complessiva sopra indicata, fatte salve le aree di visibilità di cui al Codice della Strada e relativo Regolamento di Esecuzione; lungo i fronti consolidati non sono ammesse nuove recinzioni all'interno della sezione complessiva teorica di cui alla tabella qualora preesista una recinzione esterna a tale sezione.

36.4 - Le aree inedificate necessarie per la formazione o l'allargamento delle strade di tipo II-III-IV-V-VI-VIII, fino alla "sezione complessiva minima" sopra specificata costituiscono superficie per urbanizzazione primaria (S1 ex art. 5, punto 10 presenti norme): tali aree, in caso di richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A.: per interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, ampliamento e nuova costruzione (art. 8/5.6.8 presenti norme) devono essere cedute al Comune nei modi previsti [dall'art. 47 della L.R. 12/05](#)

36.5 - Le aperture dei cancelli e dei portoni sui passi carrabili, regolate dal Codice della Strada e relativo Regolamento di Esecuzione, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità e di conservazione di allineamenti architettonici di facciata, devono essere arretrate di regola almeno ml. 4,00 dalla cordonatura del marciapiede o dal ciglio stradale previsto dagli strumenti urbanistici; tale arretramento non si applica sulle strade di tipo VI e VII, per i soli cancelli automatizzati con telecomando ad esclusione delle strade classificate comunali.

36.6 - L'approvazione da parte degli organi istituzionali di progetti esecutivi di opere stradali pubbliche ed altre opere di urbanizzazione primaria comunque ricadenti entro i margini delle fasce laterali di distanza e di rispetto, di cui alla soprastante tabella, non costituisce variante al Piano Regolatore.

36.7 – Il tracciato della strada ciclo-pedonale costiera, dalla strada Alzaia Mattea verso Sant'Anna, Lisanza ed Angera è indicativo.

In considerazione della vicinanza ed interferenza con le zone F 3 (ZPS) e del potenziale disturbo dovuto al transito di persone, i progetti dei singoli tratti dovranno essere sottoposti a specifica Valutazione di Incidenza, esclusi i casi di riutilizzo di tracciati esistenti, lontani dalla linea di costa.

36.8 – Nella progettazione definitiva ed esecutiva della viabilità devono essere rispettate le normative relative alle distanze dai metanodotti ed elettrodotti.

## **ART. 37 - INTERVENTI SUI FABBRICATI PREESISTENTI NELLE AREE STRADALI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO**

Per i fabbricati preesistenti al 25.3.85 aventi porzioni di SLP ricadenti in area stradale di progetto o nelle fasce laterali di distanza e di rispetto di cui alla soprastante tabella sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione edilizia (esclusa la ricostruzione) a condizione che non comportino nell'area vincolata aumento della Superficie Coperta SC, della SLP e del Volume ed aumento superiore a ml.2 dell'Altezza H; a tal fine non valgono le esclusioni dal calcolo della SC previsti da altri articoli della presente normativa per le autorimesse obbligatorie a servizio degli edifici preesistenti (vedi art. 9).

## **ART. 37 bis – TUTELA DELLA VIABILITA' STORICA**

37bis.1 - La tav. 10 U indica la viabilità storica, ovvero quella i cui tracciati attuali confermano i tracciati presenti nella prima levata delle tavolette IGM 1/25.000 (anno 1883), nonché gli elementi ancora visibili dei tracciati abbandonati.

37bis.2 – Gli interventi di manutenzione ed eventuale trasformazione della viabilità storica devono:

- evitare opere che cancellino e interrompano la continuità e leggibilità del tracciato antico
- conservare e valorizzare i segni storicamente connessi, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni, cancelli e simili.

## **ART. 38 - RISPETTO FERROVIARIO**

38.1 - L'edificazione in fregio ed in prossimità della linea ferroviaria è disciplinata dalle disposizioni di cui al [D.P.R. 11.07.1980, n° 753](#), anche ai fini delle possibili deroghe.

38.2 - Le fasce di rispetto sono comunque computabili ai fini del calcolo della volumetria ammessa (V e SLP) e della verifica del rapporto di copertura e di permeabilità.

## **ART. 39 - RISPETTO CIMITERIALE**

39.1 - Ai sensi [dell'art. 8 del R.R. n° 6/2004](#), nonché quanto stabilito dal punto a) del comma 1 dell'art.1 del R.R. n.1/2007, le zone di rispetto non edificate nè edificabili non potranno essere inferiori a m. 50,00.

39.2 - Tali aree sono destinate alle sole attrezzature cimiteriali e pertanto:

- sono vietate la costruzione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento (anche in sottosuolo) di edifici esistenti;
- sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e l'installazione di piccole costruzioni, aventi carattere provvisorio, per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti;
- sono consentiti i parcheggi pubblici e di uso pubblico a servizio dei cimiteri stessi, nonché quanto stabilito dal punto a) del comma 1 dell'art.1 del R.R. n.1/2007.

39.3 - Le porzioni di aree destinate ad ampliamento cimiteriale, oppure ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale, e classificate altresì come zone SP 1, partecipano ai diritti volumetrici di cui agli artt. 28 e 28ter ( in zone SP 3).

## **ART. 40 - FASCE DI RISPETTO RELATIVE AGLI ELETTRODOTTI**

40.1 - Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto l'edificazione è limitata dalle vigenti leggi in materia.

40.2 - Le fasce di rispetto per gli elettrodotti ad alta tensione sono definite dalle seguenti norme:

- [D.M. 21-03-1988](#) e s.m.i.

- [L. 36/22-02-2001](#) (legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici) e conseguente [D.P.C.M. 08-07-2003](#)

40.3 - I vincoli di elettrodotto si applicano alle linee elettriche effettivamente in esercizio; l'indicazione grafica sulle tavole si intende come orientativa.

## **ART. 41 - CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA E DI SERVIZIO ALLE ALTRE RETI TECNOLOGICHE PUBBLICHE**

41.1 - La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica e degli analoghi edifici a servizio delle altre reti tecnologiche pubbliche (acquedotto, fognatura, gasdotti, reti telefoniche, ecc.) viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

41.1.1 - il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;

41.1.2 - la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;

41.1.3 - le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme di Attuazione, con altezza massima fuori terra non superiore a m. 8,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovanti motivi tecnici da sottoporre di volta in volta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue invece mantengono nei confronti dei confini di proprietà il limite previsto nelle varie zone dalle presenti Norme di Attuazione;

41.1.4 - le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale;

41.1.5 - le cabine possono essere costruite in tutte le zone territoriali omogenee.

## **ART. 42 - AMPLIAMENTI IN DEROGA**

42.1 - Nei soli casi in cui i precedenti articoli rimandano al presente, per i lotti saturi ai sensi del precedente art. 6 rispetto all'indice di SLP e V e di SC alla data di adozione del P.R.G., è consentito una sola volta l'ampliamento nel rispetto delle destinazioni d'uso, dei limiti di distanza e di altezza di cui alle presenti norme, entro il limite del 20% della SLP e del 30% della SC preesistenti e comunque fino ad un limite massimo di 200 mq. di SC per ogni fabbricato, fatto salvo un minimo di 50 mq. di SLP e di SC per ogni unità immobiliare preesistente al 25-3-85 (esclusi accessori e pertinenze), purché utilizzato al servizio dell'unità stessa; per tali lotti le autorimesse nei limiti del precedente art.9 non sono computate ai fini del calcolo della SC.

42.2 - Tale facoltà è comunque esclusa per i fabbricati preesistenti con altezza superiore a ml. 14,50; è ammessa per i lotti quasi saturi, (cioè quando gli ampliamenti nella misura indicata dal precedente comma entrano in conflitto con gli indici di SLP, V e SC della zona) fino al raggiungimento delle suddette quantità addizionali minime e massime.

#### **ART. 43 - NORME TRANSITORIE**

43.1 - Fino alla scadenza dei singoli Piani Attuativi vigenti sono fatte salve al loro interno tutte le specifiche prescrizioni.

43.2 – Le soglie dimensionali massime della Superficie di Vendita SV per le seguenti tipologie distributive saranno adeguate periodicamente al dato della popolazione residente accertata al 31-12 dell'anno precedente, come da seguente tabella:

	<10.000 abitanti	>10.000 abitanti
CA: VICINATO	150 MQ	250 MQ
CB: MEDIA DISTRIBUZIONE	1.500 MQ	2.500 MQ

43.3 - Le norme più restrittive introdotte con la 12<sup>a</sup> variante al presente P.R.G. non si applicano alle domande di Permesso di Costruire ed alle D.I.A. presentate prima del 14.09.2007 ed alle successive varianti in corso d'opera delle stesse, che non configurino progetti radicalmente differenti ed eccedenti la definizione di "Variante essenziale" di cui all'art.54 della L.R. 12/05.

43.4 - Le quantità minime di superficie permeabile definite dall'art.9.2 non devono essere rispettate per gli interventi di recupero ed ampliamento su immobili diversamente configurati antecedentemente al 25.03.1985.

Le quantità minime di superficie permeabile definite dall'art. 9.2 e secondo le nuove modalità di cui all'art.5.14.3 non devono essere rispettate per gli interventi di recupero ed ampliamento su immobili diversamente configurati antecedentemente al 24.09.2007.

In tali casi il rapporto di permeabilità deve essere comunque ottimizzato per quanto possibile.

#### **ART. 44 - DISPOSIZIONI FINALI**

44.1 - L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei Permessi di Costruire e delle D.I.A. sostitutive, che risultino in contrasto con le previsioni stesse salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

44.2 - L'approvazione del P.R.G. e successive varianti comporta simultaneamente la decadenza delle norme dei regolamenti comunali eventualmente in contrasto con esse.

44.3 - Per un termine di cinque anni dalla data della deliberazione consiliare di adozione del progetto di Piano Regolatore Generale e successive varianti, il Funzionario Responsabile deve sospendere ogni determinazione sulle domande di Permesso di Costruire e D.I.A. che risultino in contrasto con le previsioni di detti progetti.

44.4 - Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si intendono implicitamente aggiornate a tutte le successive leggi e normative nazionali e regionali che modifichino le norme richiamate nel presente testo, senza necessità di formale variante, salvo qualora le nuove norme comportino una radicale revisione del presente articolato.

44.5 - Nell'interpretazione di eventuali contraddizioni grafiche tra i diversi elaborati del P.R.G.C., prevalgono le indicazioni delle tavole 7 U, azzonamento in scala 1:2000, e quelle della tavole 6 U, azzonamento in scala 1:5000 per le parti esterne ad essa, tranne per quanto riguarda la viabilità e relative fasce di rispetto, per le quali si intendono prevalenti le tavole 8 U.

44.6 per le coperture realizzate in applicazione del P.R.G. approvato con DGR 29652/23-02-88 del 1988, fino alla IV variante approvata con D.G.R. n 33036 /05-12-1997, la maggiore altezza delle coperture, fino a m. 4,00 all'estradosso del colmo, non influisce sul calcolo della SLP, anche in caso di rifacimento fedele della coperture; parimenti non influisce il diverso calcolo delle altezze al colmo introdotto dalla 12<sup>a</sup> variante del P.R.G.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

### P.I.I. EX-AVIR

#### Art. 1 - OGGETTO DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

1.1\_ Oggetto delle presenti norme è la disciplina riguardante le trasformazioni previste sull'area denominata "Ex - AVIR" attraverso il ricorso al programma previsto dalla Legge Regionale 12 Aprile 1999 n.9.

1.2\_ L'area è inclusa nel vigente Piano Regolatore Generale nella zona C2.

1.3\_ Per l'intera area, interessata attualmente da insediamenti produttivi dismessi, è previsto un progetto di riqualificazione urbanistica ed ambientale che modifica radicalmente il suo attuale assetto.

1.4\_ Il progetto di Programma Integrato di Intervento evidenzia, tra l'altro:

- le aree destinate alla nuova viabilità veicolare;
- le aree destinate a standard e per verde, percorsi pedonali, piazze e spazi di relazione, parcheggi pubblici in superficie e nel sottosuolo da cedere o asservire ad uso pubblico;
- le aree destinate all'edificazione e ad essa pertinenti;
- gli allineamenti, fasce di rispetto, fili fissi, sagome limite e gli scostamenti ammissibili;
- la distribuzione plano-volumetrica;
- le posizioni dei principali accessi pedonali e veicolari;
- il quadro di fattibilità economica dell'intervento;
- le destinazioni d'uso ammissibili nelle singole unità di intervento.

1.5\_ Per quanto non esplicitato nelle presenti norme, valgono le indicazioni e le prescrizioni presenti nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale.

#### Art. 2 - ELABORATI DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

2.1\_ Il Programma Integrato di Intervento è costituito dai seguenti elaborati, di cui sono da considerare prescrittivi quelli evidenziati con simbolo asterisco (\*):

Tavola 01 bis - Inquadramento territoriale: infrastrutture e servizi

Tavola 02 bis - Inquadramento territoriale: sistemi ambientali

Tavola 03 bis - Analisi urbana dello stato di fatto

Tavola 04 bis - Urbanizzazioni primarie

Tavola 05 bis - Reti e sottoservizi tecnologici

Tavola 06 bis - Stralcio dell'azonamento del PRG vigente - Vincoli urbanistici ed ambientali

Tavola 07 bis - Vincoli idraulici ed idrogeologici

Tavola 08 bis - Rilievo dell'area di intervento - Planimetria catastale  
Tavola 09 bis - Individuazione dell'area d'intervento (\*)  
Tavola 10 bis - Planimetria generale  
Tavola 11 bis - Planimetria piano terra (quota +201.9)  
Tavola 12 bis - Planimetria piani interrati  
Tavola 13 bis - Sezioni  
Tavola 14 bis - Sezioni  
Tavola 15 bis - Sezioni sulla passeggiata del torrente Lenza  
Tavola 16 bis - Sezioni sulla passeggiata del torrente Lenza  
Tavola 17 bis - Viste assonometriche  
Tavola 18 bis - Viabilità di progetto  
Tavola 19 bis - Piante e prospetti dell'edificio commerciale  
Tavola 20 bis - Piante e Prospetti delle residenze. Ipotesi di progetto architettonico tipo  
Tavola 21 bis - Piante e Prospetti delle residenze. Ipotesi di progetto architettonico tipo  
Tavola 22 bis - Azzonamento di progetto (\*)  
Tavola 23 bis - Individuazione delle aree a standard (\*)  
Tavola 24 bis - Verifica standard urbanistici  
Tavola 25 bis - Verifica dotazione parcheggi pertinenziali ed articolazione dei parcheggi pubblici  
Tavola 26 bis - Opere di urbanizzazione primaria  
Tavola 27 - Percorsi pedonali  
Tavola 28 - Verifica della superficie filtrante  
Allegato A - Relazione generale  
Allegato A bis - Relazione generale  
Allegato B bis - Quadro di fattibilità economica  
Allegato C bis - Norme tecniche di attuazione (\*)  
Allegato D bis - Cronoprogramma degli interventi  
Allegato E bis - Computo estimativo delle opere pubbliche  
Allegato F bis - Descrizione delle opere di recupero / ristrutturazione dell'edificio ex-forno  
Allegato G bis - Convenzione urbanistica (\*)

### Art.3 - DESTINAZIONI D'USO

3.1\_ Nei lotti edificabili sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, definite ai sensi dell'articolo 7 e dell'articolo 21 delle N.T.A. del P.R.G.:

"T = Turistico-ricettiva

Consiste nell'uso per la permanenza temporanea di persone e la contestuale offerta dei necessari servizi di ristoro, con l'insediamento di:

TA = alberghi, pensioni, locande, ostelli, strutture ricettive turistiche alberghiere complementari, come definite dalla L.R.45/89.

R = Residenziale

Consiste nell'uso per l'abitazione ed usi assimilati e compatibili (studi professionali, laboratori domestici) purché inclusi nelle abitazioni ed inferiori a 25 mq. di superficie lorda; sono compresi gli accessori anche se ubicati in fabbricati separati.

D = Direzionale

Consiste nell'uso per l'insediamento di:

- uffici amministrativi, tecnici, del settore del credito ed assicurativo, ecc.;
- studi professionali ed uffici appartenenti ad altre destinazioni, qualora superiori a 25 mq. di superficie lorda;

C = Commerciale

Consiste nell'uso per l'insediamento di:

CA = attività di commercio al dettaglio (intesi quali esercizi di vicinato) e relativi depositi; a tale destinazione si considerano assimilate le attività artigianali di servizio locale e di servizio alle persone, qualora svolte in unità immobiliari di S.L.P. inferiore a 250 mq.;

CB = attività di commercio al dettaglio svolta in medie strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali articolati in più esercizi, ai sensi dell'art. 4/g del D.lvo 114/98 e conseguenti norme regionali

CC = attività di commercio all'ingrosso e relativi depositi;

CD = attività di somministrazione di alimenti e bevande (con esclusione di quelle annesse alle attrezzature ricettive) e relativi depositi. "

La Superficie di Vendita "SV" commerciale non potrà superare complessivamente i 6000 mq come somma delle medie strutture di vendita e dei negozi di vicinato previsti dal progetto, fermo restando che ciascuna struttura di vendita, anche qualora configurata come "centro commerciale", non potrà superare il limite di Superficie di Vendita stabilita dalla legge per le medie strutture di vendita.

"AP = Consiste nell'uso per attività private di carattere sociale di:

APP parcheggi coperti e autosilos - impianti privati aperti al pubblico per il ricovero e la custodia a pagamento di autoveicoli;

APC attrezzature culturali sanitarie assistenziali - scuole - sedi di associazioni culturali, politiche, sportive, religiose e ricreative, oratori, ecc. - biblioteche, musei, locali per esposizioni temporanee di prodotti artistici, ecc. - centri e comunità assistenziali, case di cura e di riposo nonché presidi sanitari, ecc.;

APV attrezzature sportive - impianti per la pratica di ogni tipo di sport;

APS attrezzature per lo spettacolo - teatri, cinematografi, nitrovi ed attrezzature per lo svago ed il tempo libero, ecc.; locali con attività di ballo di SC < mq. 600"

APPENDICE: NTA PII EX-AVIR

SP = Consiste nell'uso per attrezzature pubbliche o di uso pubblico ", tra cui:

"- parcheggi di autoveicoli;

- attrezzature culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, uffici pubblici in genere, ecc.;

- spazi a verde eventualmente attrezzati a parco, per il gioco e lo sport;

- spazi ed attrezzature al servizio degli addetti alle attività produttive, commerciali e direzionali;

- servizi tecnologici: impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica e del gas, alle telecomunicazioni, all'acquedotto ed alla fognatura, ecc."

#### Art. 4 - ATTUAZIONE PER UNITA' D'INTERVENTO

4.1\_ Il Programma Integrato di Intervento si attua mediante la realizzazione delle opere pubbliche e private da esso previste, soggette, ai sensi della normativa vigente, a permesso di costruire o titoli edilizi diretti equipollenti.

4.2\_ Il Programma Integrato di Intervento è suddiviso in unità di intervento, attuati da soggetti di carattere privato mediante titoli edilizi diretti (permessi di costruire oppure denunce di inizio attività). Più unità di intervento possono essere oggetto di un solo titolo edilizio.

4.3\_ Le unità di intervento si suddividono in private (corpi edilizi A, B, C, D, E, F, G, H parte, I e L e relative aree pertinenziali) e pubbliche (parcheggi, aree verdi, percorsi e piazze pedonali, parte del corpo edilizio H), di cui il piano prevede la cessione o l'asservimento ad uso pubblico in parte o per la totalità delle aree stesse.

4.4\_ La perimetrazione e l'individuazione dei limiti di galleggiamento dei singoli corpi edilizi sono indicate nella Tavola 22 bis .

4.5\_ Le destinazioni d'uso previste all'interno delle singole unità sono individuate nella Tavola 11 bis , nei limiti quantitativi stabiliti dalla tabella contenuta nella Tavola 24 bis e di seguito allegata.

#### Art. 5 - STANDARD URBANISTICI E PROGETTO UNITARIO DI COORDINAMENTO

5.1\_ Le aree di standard quantificate nella tabella allegata alla Tavola 23 bis e nell'Allegato A bis (Relazione generale, capitolo 11) sono interamente reperite all'interno del perimetro del P.I.I. e sono verificate sulla totalità delle aree e degli interventi previsti.

A causa della diretta interconnessione tra interventi pubblici e privati previsti dal P.I.I., la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria compete direttamente ai proprietari delle aree.

Al fine di garantire la completa e preventiva infrastrutturazione dell'ambito territoriale di competenza del P.I.I., contestualmente alla procedura relativa al primo titolo edilizio per interventi su unità di intervento di carattere privato, verrà presentato un progetto unitario di coordinamento che definirà nel dettaglio le fasi attuative dei singoli corpi edilizi privati e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto del cronoprogramma generale.

5.2\_ Contestualmente alla presentazione di questo progetto unitario verranno approntati progetti definitivi di tutte le opere pubbliche e dovranno essere concluse le seguenti procedure:

1. bonifica del suolo;

APPENDICE: NTA PII EX-AVIR

2. progettazione dell'assetto idrogeologico, con il conseguimento dei pareri prescritti sul torrente Lenza e degli organi comunali sulla compatibilità con lo studio idrogeologico specifico;
3. conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica sull'insieme del progetto architettonico, con approfondimento unitario dei seguenti aspetti:
  - sistemazione aree verdi e ri -naturalizzazione del torrente Lenza;
  - sistemazione delle aree pedonali e dell'arredo urbano, compresi i criteri per la segnaletica e le comunicazioni pubblicitarie.

## Art. 6 - AREE STRADALI E URBANIZZAZIONI

6.1\_ La progettazione definitiva ed esecutiva delle urbanizzazioni compete al soggetto attuatore e dovrà essere conforme agli elaborati del presente Programma Integrato di Intervento, nonché alla descrizione contenuta nell'Allegato E bis - Computo estimativo delle opere pubbliche, secondo quanto previsto dalla convenzione urbanistica.

In particolare le acque bianche, escluse quelle di "prima pioggia" delle strade e piazzali carrabili, dovranno essere convogliate nella apposita rete previo smaltimento in falda - per quanto possibile - tramite pozzi perdenti nel sottosuolo o convogliate nel Torrente Lenza con interferenza di adeguate vasche volano e valvole di non-ritorno.

I progetti esecutivi delle urbanizzazioni dovranno essere sottoposti all'accettazione delle autorità ed aziende competenti per gli specifici settori.

6.2\_ L'esatta indicazione di tutti gli innesti veicolari e le relative geometrie riportati nelle tavole allegata, ed in particolare nella Tavola 18 bis, sono da intendersi come indicative: la loro puntuale definizione dovrà essere concordata con gli enti gestori delle strade in fase di progettazione esecutiva delle opere pubbliche primarie e secondarie.

## Art. 7 - DIMENSIONI DEI CORPI EDILIZI

7.1\_ Il Programma Integrato di Intervento definisce i volumi ammissibili, le SLP e le altezze così come riportato nella tabella allegata alla Tavola 22 bis e qui di seguito allegata.

Nella Tavola 22 bis, sono riportate le distribuzioni planimetriche ed il limite dell'area di galleggiamento massimo degli edifici, al fine di indicarne i temi compositivi ed i fili di fabbricazione per allineamento o posizione.

7.2\_ Tali sagome hanno carattere prescrittivo e non potranno subire modificazioni in sede di conseguimento del titolo edilizio.

Le eventuali modifiche potranno attuarsi nei limiti delle sagome di galleggiamento previste nella Tavola 22 bis .

## Art. 8 - AREE ED ATTREZZATURE A VERDE PRIVATO

8.1\_ Le aree destinate a verde privato dovranno essere realizzate in piena terra o su solai con soprastante coltre di terreno di spessore non inferiore a ml 0.40.

Nei corpi edilizi A, B, C, D ed E all'interno delle aree destinate a verde privato, sono ammesse:

- 1) zone a parcheggio interrato;
- 2) attrezzature per il gioco e lo sport;
- 3) impianti interrati (centrale termica, etc.) opportunamente mascherati con piantumazioni arboree;
- 4) rampe di accesso alle autorimesse interrate.

8.2\_ Per le aree a verde privato sarà sempre consentita la recinzione, in materiali e tipologie da definire con la presentazione di progetti da approvare a cura dell'Amministrazione Comunale.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione della recinzione del CORPO E, da attuarsi in conformità con i caratteri architettonici della piazza antistante.

## Art. 9 - ARCHITETTURA DEI PORTICATI E DELLE ZONE COPERTE

9.1\_ I porticati, qualora previsti, nei perimetri delle unità di intervento dovranno avere la stessa architettura per tutta la loro estensione prevista dal P.I.I., dovranno avere altezza minima pari a m. 3,00 e larghezza non inferiore a m. 2,00.

I porticati, purché pubblici od aperti al pubblico transito pedonale, potranno comportare anche la climatizzazione e la chiusura con serramenti al fine di migliorare il microclima e la fruibilità, purché progettati in maniera unitaria e consoni al carattere architettonico degli edifici, degli spazi che su di essi avranno affaccio, purché si utilizzino materiali leggeri e trasparenti. Tali porticati non concorrono al calcolo della SLP e del relativo volume.

## Art. 10 - MATERIALI E VINCOLI ARCHITETTONICI E TIPOLOGICI

10.1\_ L'unitarietà progettuale dell'area ex AVIR è espressa dalla coerenza delle forme e dei materiali; pertanto si precisano le seguenti prescrizioni:

- a) I corpi edilizi A, B, C, D, E, G dovranno essere realizzati nel rispetto delle tipologie dei linguaggi e con i materiali previsti nelle Tavole 19bis, 20bis e 21bis; i fronti est e ovest del fabbricato "G" potranno tuttavia assumere aspetto adeguato alle connotazioni aziendali del soggetto utilizzatore; i relativi progetti saranno corredati da specifica relazione sull'efficienza energetica e sul comfort bioclimatico;
- b) I corpi edilizi H - I - L dovranno essere recuperati con la procedura del restauro e risanamento conservativo; tale procedura dovrà essere impiegata anche per la ciminiera oggi esistente.

APPENDICE: NTA PII EX-AVIR

## Art. 11 - MODIFICHE DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

11.1\_ Potranno essere consentite, in fase di esecuzione, modificazioni funzionali e planivolumetriche, a condizioni che queste non alterino le caratteristiche tipologiche degli edifici e non modifichino l'impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

APPENDICE: NTA PII EX-AVIR

## P.I.I. LOTTO A PIP

ART. 1 - ELABORATI

ART. 2 - CONTENUTI ED EFFICACIA

ART. 3 - PROCEDURA DI ATTUAZIONE

ART. 4 - AREE STRADALI E URBANIZZAZIONE PRIMARIE

ART. 5 - SPAZI AD USO DEL PUBBLICO (SP)

ART. 6 - LOTTI EDIFICABILI: DIMENSIONI E SUDDIVISIONI

ART. 7 - LOTTI EDIFICABILI: INDICI EDILIZI

ART. 8 - LOTTI EDIFICABILI: CARATTERI TIPOLOGICI DEI FABBRICATI

ART. 9 - LOTTI EDIFICABILI: CARATTERI TIPOLOGICI DELLE AREE ESTERNE

### PREMESSA

Per quanto non espressamente modificato, si fa riferimento alle N.T.A. del Piano Particolareggiato (Piano per Insediamenti Produttivi)

### ART.1- ELABORATI

Il Programma Integrato di Intervento (PII), è costituito dai seguenti elaborati:  
allegati:

A) Relazione tecnica

B) Bozza convenzione

C) Norme tecniche

D) Relazione economica e cronoprogramma

E) Relazione riassuntiva PII

F) Relazione Impatto Acustico

G) Relazione dimensionale rotatoria / viabilità

H) Relazione geologico - tecnica

I) Computo metrico Opere di Urbanizzazione

tavole:

Tav. 00 Corografia

Tav. 01 Inquadramento territoriale

Tav. 01 bis \_ Inquadramento territoriale - Carta tematica

Tav. 01 ter \_ Analisi morfologica

Tav. 01 quater Tavola morfologica - Stratificazione storica

- Tav. 02      \_ Azzonamento vigente
- Tav. 03      \_ Azzonamento variante
- Tav. 04      \_ Calcoli planovolumetrici
- Tav. 05      \_ Planimetria Generale
- Tav. 06      \_ Piante progetto
- Tav. 07      \_ Prospetti
- Tav. 08      \_ Planimetria stato di fatto
- Tav. 09      \_ Planimetria di progetto
- Tav. 10      \_ Sezioni tipo
- Tav. 11\_ Planimetria smaltimento acque
- Tav. 12.1     \_ Planimetria illuminazione
- Tav. 12.2     \_ Particolari illuminazione
- Tav. 13      \_ Planimetria segnaletica

Oltre alle presenti norme, ha valore prescrittivo la sola tavola 3 "azzonamento" ; eventuali scostamenti progettuali dagli altri elaborati sono possibili senza procedura di variante salvo quanto precisato dai successivi articoli.

## ART.2- CONTENUTI ED EFFICACIA

Il presente PII nasce da un Piano Particolareggiato (Piano per Insediamenti Produttivi) attuato riguardo ad espropri, assegnazioni, rilascio di concessioni (ora Permesso di Costruire) per i altri lotti (B,C,D,E), ormai scaduto ma tuttavia efficace per il lotto A, ai sensi dell'articolo 17 della L. 1150/42; il piano si fonda sull'art 13 e seguenti della L.1150/17.08.42, e successive modificazioni ed integrazioni, e sulla L.R. 9 del 12/04/1999.

Il PII. comprende una porzione della zona D. 1 3"Quadra - Sempione", specificatamente perimetrata nel P.R.G. approvato con D.c.r. n. 29652/ 23. 02.88, interclusa nelle frange edificate (zona B2) tra la SS.33 via Sempione e la ferrovia Milano - Domodossola nel tratto da via Fontana Mora a via Quadra.

Ai sensi dell'art 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. , la zona D1 si caratterizza come "area a prevalente destinazione produttiva da completare e consolidare", i cui obiettivi sono: "riordino e concentrazione della struttura produttiva; razionale utilizzazione e completamento della rete infrastrutturale esistente; dotazione di standards a servizio dell'attività produttiva".

Il P.I.I. si articola, come specificato nell'elaborato 3, in aree stradali, spazi ad uso pubblico (SP) e lotti edificabili a destinazione prevalentemente commerciale (CA-CB Media distribuzione-CC) e di servizi, con eventuali presenze di attrezzature pubbliche (SP) o private sociali (AP).

## ART.3- PROCEDURA DI ATTUAZIONE

Il piano si realizza mediante semplice Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attivita'.

#### ART.4- AREE STRADALI E URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Le aree stradali di progetto comprendono sia la carreggiata veicolare, inclusa l'area a rotatoria, sia i marciapiedi e la pista ciclabile, con le alberature e l'illuminazione di corredo, nonché le reti delle urbanizzazioni interraste.

La progettazione esecutiva delle aree stradali e delle urbanizzazioni primarie, potrà essere affidata per parti ai consorzi titolari dei singoli lotti e dovrà essere conforme agli elaborati allegati.

I progetti esecutivi delle urbanizzazioni dovranno essere sottoposti all'accettazione delle autorità ed aziende competenti per gli specifici settori (ANAS, ENEL, TELECOM, AGES- soc. concessionaria del metano, ACQUEDOTTO COMUNALE, ecc.)

In caso di realizzazione di parcheggi privati a pettine, non recintati, lungo le strade pubbliche, nei tratti ove è consentito l'accesso carraio è ammessa la traslazione del marciapiede pubblico all'esterno dei parcheggi.

#### ART.5- SPAZI AD USO PUBBLICO( SP)

Le aree ad uso pubblico consistono in PARCHEGGI E AREE VERDI MARGINALI- sono le 3 aree a parcheggio P1 - P2 - P8, con le fasce verdi perimetrali. La progettazione esecutiva delle aree a parcheggio, che potrà essere affidata per parti ai consorzi titolari dei singoli lotti, dovrà uniformarsi ai seguenti criteri tipologici: pavimentazione in "prato armato" sia per i posti macchina che per le corsie di distribuzione (ad eccezione del parcheggio P1 e P3, in quanto destinato al passaggio di veicoli pesanti e P8 in quanto sovrastante al piano interrato), marciapiedi perimetrali in masselli di CSL autobloccanti, alberature in filari (coerenti col le essenze scelte per le alberature stradali), aree marginali sistemate a verde e comunque coerenti con le opere di urbanizzazione già realizzate nel PIP. Gli accessi dalla rete stradale ai parcheggi dovranno essere conformi a quanto indicato dagli elaborati n. 7 e 9 del precedente Piano Particolareggiato.

Nelle aree a parcheggio non si prevedono costruzioni, fatta eccezione per eventuali cabine tecnologiche ai sensi dell'art.41 delle N.T.A. del P.R.G., se indispensabili, ed eventuali chioschi commerciali (edicole, bar, servizi igienici, garitte di servizio per custodia, pensiline per fermata autobus, ecc.) da limitare comunque ad una superficie coperta massima di mq. 25 per ogni parcheggio e ad una altezza massima di ml. 2,50 all'esterno della copertura (bassi fabbricati ai sensi dell'art.5.19 delle N.T.A. del P.R.G.); tali chioschi o garitte dovranno essere preferibilmente in legno, con copertura a due falde.

#### ART.6- LOTTI EDIFICABILI: DESTINAZIONE D'USO

I locali dell'edificio in progetto avranno destinazioni: Commerciali (CA-CB-CC)), direzionali con possibilità' di attività artigianali compatibili oltre all'insediamento di Media distribuzione di vendita, come da dimensionamento del Piano.

#### ART.7- LOTTI EDIFICABILI: INDICI EDILIZI

Nei lotti edificabili si applicano gli indici edilizi così definiti:

SLP massima ammissibile mq 1869.94

APPENDICE: NTA PII LOTTO A PIP

di cui:

SLP media distribuzione: mq 1340,34

SLP vicinato: mq 529.6

Superficie Coperta massima ammissibile mq 1223.84

Superficie Permeabile minima (da tab 2bis P.I.P.)

(s.f.-s.c. max)50%

$(2420-1613) \times 50\% = 403.50$  mq

## ART.8- LOTTI EDIFICABILI: CARATTERI TIPOLOGICI DEI FABBRICATI

I fabbricati dovranno uniformarsi alle seguenti prescrizioni:

- **ARTICOLAZIONE PLANIVOLUMETRICA:** deve essere il più possibile semplice ed ortogonale;
- **ATTACCHI A TERRA DEI FABBRICATI:** sono ammessi "pilotis" su tutto o parte il piano interrato o semi-interrato, con destinazione a parcheggio privato; le eventuali zoccolature dei muri perimetrali e dei pilastri dovranno essere realizzate in pietra naturale; in caso di attuazione coordinata di più lotti con costruzione a ponte sulle strade, le facciate dei corpi a base del ponte prospicienti i marciapiedi dovranno contenere vetrine illuminate in permanenza per almeno 1/3 della loro lunghezza;
- **MURATURE ESTERNE:** dovranno essere prevalentemente in laterizio oppure in blocchi di calcestruzzo alleggerito; oltre che per le aperture, è ammessa la presenza di altri materiali strutturali o di rivestimento durevole (calcestruzzo lavorato faccia a vista, pietra naturale, ceramica, vetro e vetro cemento, ecc.) nella misura massima del 20% della superficie di ogni facciata; è ammessa deroga a favore delle vetrate solo per tecnologie solari passive;
- **APERTURE:** sono ammesse aperture di forma quadrata o rettangolare, con serramenti in legno o metallici ed eventualmente oscuramento esterno con
- tapparelle in legno nella misura massima del 50% della superficie di ogni facciata; i serramenti dovranno essere posati sul filo interno delle murature; superfici di apertura maggiori sono ammesse solo se arretrate in porticati o logge con parapetti in muratura, aventi profondità di almeno ml. 1,20; è ammessa deroga solo per tecnologie solari passive; è ammessa la formazione di aperture circolari nei timpani dei sottotetti;
- **COPERTURE:** in prevalenza dovranno essere in lamiera grecata, a capannoni seriali a due falde simmetriche con pendenza non inferiore al 10% e interasse tra i colmi di circa 23 ml.; i colmi dovranno essere di preferenza ortogonali alle facciate più lunghe dei fabbricati; le falde potranno essere asimmetriche solo se è progettata per l'intero fabbricato la formazione di sheds illuminanti oppure la applicazione di pannelli solari (idraulici o fotovoltaici) a condizione che questi siano complanari alla copertura; è ammessa in misura non superiore al 50% del totale della copertura (misurato in proiezione orizzontale) la realizzazione di parti di copertura piana purché contornate da parapetti in muratura continua e costituite da giardino pensile con tappeto vegetale oppure da terrazzi praticabili ombreggiati da pergolati; è ammessa la presenza di coperture traslucide illuminanti a due falde su parti minoritarie dei fabbricati (gallerie di distribuzione, ecc.);
- **GRONDE:** È prescritta una gronda non inferiore a 30cm. Con finitura inferiore parallela alla copertura ;

- **PENSILINE E TETTOIE:** sono ammesse solo se realizzate in laterizio o in materiale trasparente; di norma dovranno essere complanari o parallele alle falde di copertura del muro perimetrali cui si riferiscono; sono ammesse coperture a botte solo in casi particolari e per eventuali corpi isolati (parcheggio, biciclette, ecc.);
- **BASSI FABBRICATI E CORPI MINORI ISOLATI:** sono ammessi solo se indispensabili tecnicamente e omogenei tipologicamente ai fabbricati principali;
- **CARTELLI E INSEGNE:** dovranno essere complanari alle murature perimetrali (e/o alle recinzioni) e contenuti in spazi predeterminati nell'ambito del progetto del fabbricato; sono comunque subordinati ai criteri di cui alle circolari comunali n. 1-2 /87 URB.

#### ART.9- LOTTI EDIFICABILI: CARATTERI TIPOLOGICI DELLE AREE ESTERNE

Le opere pertinenti sul lotto dovranno uniformarsi alle seguenti prescrizioni:

- **PIANTUMAZIONI:** è obbligatoria la formazione di filari arborei continui con interasse di ml.5,00 su tutto il perimetro dei lotti, escluso il lato adiacente alle alberature pubbliche delle strade e dei parcheggi, con essenze omogenee di tali alberature; gli alberi da piantare dovranno essere congruamente sviluppati (orientativamente ml.4 di altezza per gli alberi di alto fusto e ml. 2 per quelli di medio fusto);
- **PAVIMENTAZIONI:** nel rispetto della superficie permeabile di cui all'art. 9.2 delle N.T.A. del P.G.R., è auspicato il massimo impiego del "prato armato" e la presenza di aiuole a verde o fiorite; non sono ammesse pavimentazioni in macadam o in ghiaietto; non sono ammessi depositi di materiali a cielo libero;
- **RECINZIONI:** lo zoccolo in muratura piena dovrà avere altezza costante di ml. 1,00 ed essere omogeneo al materiale prevalente impiegato per le murature perimetrali del fabbricato principale o per gli zoccoli delle stesse; al di sopra dello zoccolo è prescritta la formazione di cancellate metalliche a semplici bacchette verticali, di altezza costante di ml. 1,50 sopra lo zoccolo; le cancellate potranno ospitare le insegne pubblicitarie; i cancelli carrai e pedonali dovranno essere omogenei alle suddette inferriate. Gli accessi carrai sono ammessi solo nei tratti stradali specificati dall'elaborato n.8; i cancelli ed i portoni dovranno rispettare gli arretramenti di cui all'art. 85 del Regolamento Edilizio, fatte salve le prescrizioni dell'Ente proprietario della strada;
- **MURI DI SOSTEGNO:** i muri di sostegno, limitati all'altezza max di ml. 1,70. dovranno essere costituiti o rivestiti da materiali omogenei al materiale prevalente impiegato per le murature perimetrali o per gli zoccoli delle stesse; sopra ogni muro di sostegno anche a confine dei lotti, dovranno essere realizzati terrazzamenti larghi almeno ml. 1,50 ed adeguatamente piantumati. Sono ammessi muri di sostegno di altezza superiore solo per il lotto A per permettere l'accesso all'interrato e con sovrastante aiuola atta a permettere la messa a dimora di essenze idonee .

## PII EX-ALBERGO SEMPIONE

### ART. 1 FINALITA' E APPLICAZIONE DELLE NORME

Le presenti norme disciplinano gli interventi nell'ambito del programma integrato di intervento ai sensi della L. R. 9/99.

Per quanto non previsto dalle seguenti norme si fa riferimento agli strumenti urbanistici ed i regolamenti nel Comune in quanto compatibili.

### ART. 2 AREA DI INTERVENTO

Il piano riguarda le aree localizzate sulla SS.33 del Sempione all'interno del Centro Abitato, tali aree sono ricomprese tra via Monviso e via Carera .

### ART. 3 ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

- A Relazione Tecnica, quantitativa, finanziaria e infrastrutturale
- B relazione geologica
- B1 integrazione relazione geologica
- C Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- D Norme Tecniche di Attuazione
- E Bozza di convenzione
- F Relazione di impatto acustico
- G Relazione tecnica attraversamenti pedonali
- H Relazione Economica e Cronoprogramma
- I Relazione Riassuntiva contenuti e Finalita' PII

tavole grafiche:

- 1 Inquadramento territoriale-corografie 1:5000/2000 1:10.000/25.000
- 1a Inquadramento Territoriale con tematismi
- 2 Rilievo Stato di fatto 1: 500/100
- 2a Analisi Morfologica e funzionale
- 3 Planimetria progetto 1:500/100
- 4 Progetto: piante sezioni e prospetti
- 5 Fotografie e viste prospettiche
- 6 Tavole della viabilita'
- 7 Progetto Opere di Urbanizzazione

APPENDICE: NTA PII EX-ALBERGO SEMPIONE

#### ART. 4 ELEMENTI VINCOLANTI

Le tipologie previste negli elaborati di progetto sono vincolanti.

Sono vincolanti le sagome massime , e la distanza dalle strade che potranno essere oggetto di varianti, con la procedura di cui al comma 10 dell'art. 7 della L.R. 23/97;

Restano vincolanti , le quantità indicate nella tabella finale, i criteri di cui ai successivi articoli e le quote del suolo risistemato specificate dalla tav. 7, con tolleranza di più o meno cm. 50, nel rispetto comunque dell' H massima di zona.

#### ART. 5 DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

E' valida la definizione delle N.T.A. del P.R.G, precisando che le verifiche planivolumetriche saranno riferite sia al terreno edificabile di cui al lotto catastale libero, sia al lotto saturo edificato.

#### ART. 6 DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Si rinvia alla definizione dell'art. 8 delle N.T.A. del P.R.G

si prevedono i seguenti tipi ammissibili:

manutenzione ordinaria

manutenzione straordinaria

restauro e risanamento conservativo

interventi interni ai fabbricati

ristrutturazione edilizia

demolizione

ampliamento

nuova costruzione

#### ART. 7 TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

L'intervento è sostanzialmente unitario e prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione sulla statale del Sempione e via Carera e la ristrutturazione e l' ampliamento dell'edificio privato posto in angolo con la via Carera e la sua riconversione ad usi diversi dell'alberghiero.

#### ART. 8 DESTINAZIONI D'USO

I locali dell'edificio in progetto avranno destinazioni: Commerciali (tutte le categorie), direzionali e residenziali con possibilità' di attività' artigianali compatibili, come da dimensionamento del Piano.

#### ART. 9 REQUISITI DI ABITABILITA'

Per quanto riguarda i requisiti degli ambienti interni ad uso abitazione , direzionale e commerciale si applica il Regolamento edilizio comunale e il regolamento di igiene .

## ART. 10 INDICI URBANISTICI-AREE A CORREDO -

parametri:

Zona B2:

IF: 1,50 Mc/Mq +10%

Sup. Coperta 50%

altri parametri come da PRG ( con Deroga della Sup. Permeabile per verifica sulla St con computo dei parcheggi di uso pubblico in prato armato)

H. max 10.00

fronte SS33 consolidato ai sensi della nota \* dell'art. 36 delle NTA allegate al PRG vigente.

## ART. 11 RETI DI URBANIZZAZIONE

Tutti i fabbricati inclusi nel progetto sono allacciabili all'acquedotto e alla rete fognaria comunale e alle altre reti di servizi pubblici, che sono già esistenti ad eccezione della realizzazione del marciapiede e della relativa tombinatura da ristrutturare.

## ART. 12 MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il piano si realizza mediante semplice Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività'.

## ART. 13 CRITERI ESTETICI E COSTRUTTIVI

Progetto edificio pluriuso:

- copertura a falde con lamiera grata , comunque non visibile da prospetto in quanto integrata da un coronamento di rivestimento per tutto il sottotetto.
- struttura in latero cemento
- parti in intonaco a civile colore delle terre con inserti in mattoncino a vista e putrelle
- serramenti in alluminio blu .

Progetto aree esterne:

pavimentazioni in autobloccanti

aiuole piantumate con essenze autoctone a basso fusto e scarsa manutenzione

recinzioni con muretto h max 70 cm e soprastante cancellata in ferro a disegno semplice.

## TITOLO 1: DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1 FINALITÀ E APPLICAZIONI DELLE NORME

Le presenti norme disciplinano gli interventi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento ai sensi della legge L.R. 9/99 e L.R. 12/05. Per quanto non previsto dalle presenti norme si fa riferimento agli strumenti urbanistici ed i regolamenti vigenti nel Comune in quanto compatibili.

### ART. 2 AREA DI INTERVENTO

La presente variante di P.I.I. riguarda:

1. l'area sita in Sesto Calende, "quartiere Centro", con accesso da via XX Settembre e da Via Matteotti, oggetto di Programma Integrato d'Intervento (PII), approvato definitivamente con Delibera Consiglio Comunale n° 11 del 27/01/2004, con convenzione stipulata in data 31/07/2004 dal Dott. Dante Miraglia, Segretario Comunale del Comune di Sesto Calende;
2. l'area sita in Sesto Calende, "quartiere Oneda", con accesso da via Legorino, oggetto di Piano di Lottizzazione d'Ufficio (PLU), con convenzione stipulata in data 16/07/2002 dal Dott. Ferrè;

### ART. 3 ELABORATI DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

Gli elaborati allegati alla convenzione stipulata per il precedente PII "quartiere Centro" quali:

2 - STATO DI FATTO: PLANIMETRIA GENERALE

2a- STATO DI FATTO. URBANIZZAZIONI ESISTENTI

2b- STATO DI FATTO: PROFILI

2c- STATO DI FATTO : ANALISI MORFOLOGICA

2d- STATO DI FATTO : ANALISI MORFOLOGICA COMPARATIVA

3 - ESTRATTI DI: MAPPA, PRG,NTA,ESTRATTO PIANO GEOLOGICO , ELENCO PROPRIETA'

5 - OPERE DI ADEGUAMENTO SERVIZI TECNOLOGICI

5a- OPERE D'URBANIZZAZIONE SECONDARIA

6 -COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

7- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

8a- RELAZIONE IMPATTO AMBIENTALE

8b- IMPATTO ACUSTICO

9 - RELAZIONE ECONOMICA E PROGRAMMA TEMPORALE

Sono da ritenersi integralmente richiamati e facenti parte integrate della presente variante al PII e pertanto si intendono richiamati.

APPENDICE: NTA PII Q8/NOCCIOLINA

Gli elaborati allegati alla convenzione stipulata per il precedente PLU "quartiere Oneda" quali:

4/b ESTRATTI CARTOGRAFICI, CATASTALI, URBANISTICI: COROGRAFIA, MAPPA CATASTALE, PRG, NTA DEL PRG, STRADE, 1^ E 3^ VARIANTE DEL PPA;

5/b FOTOGRAFIE DEL SITO E DEGLI INTORNI

6/b RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO DELLO STATO DI FATTO

7 PROFILO LONGITUDINALE DELLO STATO DI FATTO

8/b URBANIZZAZIONI ESISTENTI

9/b AZZONAMENTO

10 PROFILI LONGITUDINALI E TRASVERSALI

17/b PROSPETTI EDIFICI A - B (PROGETTO)

18 PROSPETTI EDIFICIO C (PROGETTO)

19 SEZIONI A-A, B-B (PROGETTO)

20 PIANTE, SEZIONI, PROSPETTI EDIFICIO "D" (PROGETTO)

Sono da ritenersi integralmente richiamati e facenti parte integrate della presente variante al PII e pertanto si intendono richiamati.

Gli elaborati allegati alla presente convenzione sono:

1bis PLANIMETRIA D'INQUADRAMENTO

1.a bis - USO DEI SUOLI

3abis- AZZONAMENTO E NTA PROPOSTE

4bis- PIANTA PIANO TERRA E PLANIMETRIA GENERALE

4abis-PIANTA PIANO PRIMO

4b bis - PIANTA PIANO SECONDO

4c bis - PIANTA PIANO TERZO/SOTTOTETTO

4c - PIANTA PIANO COPERTURE

4d bis - PIANTA PIANO PRIMO INTERRATO

4e bis- PIANTA PIANO SECONDO INTERRATO

4f bis- PROSPETTI

8 bis - RELAZIONE TECNICA E CALCOLI PLANOVOLUMETRICI

10 bis - BOZZA DI CONVENZIONE

11bis- DOCUMENTAZIONE DI PROPRIETA'

12 bis- NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

13 - PLANIMETRIA: PIANTE PIANO TERRA, PRIMO, SECONDO/SOTTOTETTO

14 - PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE AREE A STANDARD

15 - PLANIMETRIA DI PROGETTO

16 - PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE NUOVO IMPIANTO SEMAFORICO

17 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

Gli elaborati dal numero 1bis al numero 12 bis compreso, a firma congiunta degli architetti Claudio Daverio e Teodoro Pasini, sostituiscono integralmente gli elaborati 1, 1.a, 3a, 4, 4a, 4b, 4d, 4e, 4f, 8, 10,11 e 12 del P.I.I. Originario "quartiere Centro", che si intendono definitivamente soppressi.

Gli elaborati dal numero 13 al numero 17 compreso, a firma dell' architetto Claudio Daverio e i numeri, 8bis, 10bis e 12bis, a firma congiunta degli architetti Claudio Daverio e Teodoro Pasini, sostituiscono integralmente gli elaborati 1/b, 2/b, 3/b, 11/b, 12, 13/b, 14, 15/b, 16/b del P.L.U. Originario "quartiere Oneda", che si intendono definitivamente soppressi.

Per quanto riguarda l'intervento "quartiere Centro", sono da considerarsi allegati con valore indicativo, le tavole numerate dalla 4bis (compresa), ad esclusione dell'indicazione della sagoma di massimo ingombro, alla 4fbis (compresa).

Per quanto riguarda l'intervento "quartiere Oneda", sono da considerarsi allegati con valore indicativo, le tavole 13, 15 e 16.

#### ART. 4 INDICI URBANISTICI

"quartiere centro":

Si rinvia per quanto riguarda le definizioni degli indici agli artt. 5 delle N.T.A. della (10<sup>^</sup> variante) ad esclusione dell'art. 5.15.3 e 9 (9<sup>^</sup> variante) delle N.T.A. del PRG.

"quartiere Oneda": per il calcolo delle altezze massime si stabilisce dei fabbricati il riferimento sarà il seguente: si stabilisce che la quota zero corrisponda alla quota 233,11 s.l.m..

#### ART. 5 DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

"quartiere Centro" / "quartiere Oneda":

Si rinvia all' art. 8 delle N.T.A. del PRG e all'art. 13 del Regolamento Edilizio.

#### TITOLO 2: ATTUAZIONE E DURATA DEL PIANO

##### ART. 6

"quartiere Centro" / "quartiere Oneda":

L'attuazione della presente variante al P.I.I. avverrà per mezzo di permessi a costruire (o altro strumento equiparabile per legge) riferiti sia agli edifici previsti sui singoli lotti, sia alle opere d'urbanizzazione.

La durata della presente variante è di dieci anni a partire dalla data di stipula della convenzione relativa al P.I.I., avvenuta il 31 Luglio 2004.

#### TITOLO 3: NORME GENERALI PER L' EDIFICABILITA'

"quartiere Centro" / "quartiere Oneda" per quanto riguarda gli indici urbanistici e le norme specifiche si rimanda rispettivamente alle sche urbanistiche B1ter e B2 bis, allegata alla tavola

3Abis. Per quanto non specificato nelle suddette schede urbanistiche si rimanda ai successivi articoli:

#### ART. 7 DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

"quartiere Centro"

Premesso che la presente variante al P.I.I. prevede le destinazioni indicate negli elaborati di progetto e riepilogate nelle tabelle allegate all'elaborato n° 8 bis e precisamente:

- DESTINAZIONE RESIDENZIALE MQ. 1.782,41;
- DESTINAZIONE TERZIARIA MQ. 1.797,10;

Che conseguentemente gli standard sono calcolati e verificati sulle suddette destinazioni.

Saranno comunque ammesse variazioni di destinazioni d'uso, nell'ambito della gamma delle destinazioni d'uso previste dalle presenti norme, a condizione che tali variazioni producano standard complessivi uguali o inferiori a quelli previsti dal P.I.I. e comunque senza necessità di ulteriori congruagli.

#### ART. 8 REQUISITI IGIENICI

"quartiere Centro" / "quartiere Oneda":

Per quanto riguarda i requisiti dei singoli ambienti si rimanda al Regolamento Edilizio comunale.

#### ART. 9 RETI D'URBANIZZAZIONE

"quartiere Centro" / "quartiere Oneda":

Tutti i fabbricati previsti dal seguente Piano saranno allacciati a tutte le reti di urbanizzazione comunali, implementate con le opere a scomputo previste dal presente prospetto.

#### TITOLO 4: CARATTERI COSTRUTTIVI

#### ART. 10 COPERTURE

"quartiere Centro":

Le coperture dovranno essere prevalentemente a doppia falda inclinata con manto superiore in laterizio o metallico, saranno ammesse:

- a) Porzioni di coperture completamente vetrate;
- b) lucernari trasparenti ovvero finestre tipo Velux in falda di tetto;
- c) testate con copertura a padiglione.

"quartiere Oneda":

Le coperture dovranno essere di tipo a falda, con manto di copertura in tegole di laterizi; saranno ammesse: a) coperture piane in rapporto non superiore al 30% della superficie in proiezione orizzontale della copertura; b) lucernari trasparenti ovvero finestre tipo "velux" in falda di tetto; c) testate con coperture a padiglione; d) per il solo fabbricato C sarà consentito a copertura della porzione centrale l'utilizzo di coperture in metallo e vetro.

## ART. 11 MURATURE ESTERNE

"quartiere Centro":

Le murature esterne dovranno essere trattate a intonaco fratazzato fine o medio fine, o intonaco civile, o intonaco plastico a superficie rustico fine.

Saranno ammesse pareti o porzioni di pareti in blocchi di calcestruzzo faccia-vista, o mattoni paramano o altro materiale purché non riflettente (ceramiche, klinker). Saranno inoltre ammesse porzioni di pareti completamente vetrate, o in calcestruzzo faccia a vista.

"quartiere Oneda":

Le murature esterne dovranno essere rifinite ad intonaco rustico tirato a fratazzo fine o medio fine, o intonaco al civile tirato a fratazzo, o intonaco plastico a superficie rustico fine. Saranno ammesse porzioni di pareti completamente vetrate, o in calcestruzzo faccia a vista, o rivestimenti in mattoni paramano.

## ART. 12 TINTEGGIATURE

"quartiere Centro" / "quartiere Oneda":

Le facciate in muratura saranno tinteggiate utilizzando colori tenui, tali da armonizzarsi con l'intorno esistente.

## ART. 13 FINESTRE

"quartiere Centro":

La forma delle finestre dovrà essere preferibilmente rettangolare con lato lungo verticale. E' ammessa la realizzazione di aperture di forma quadrata, la realizzazione di vetrine di grandi dimensioni e la realizzazione di finestre tipo Velux.

"quartiere Oneda":

La forma delle finestre dovrà essere preferibilmente rettangolare con lato lungo verticale. Sono ammesse: la realizzazione di pareti o porzioni di esse interamente vetrate, la posa di finestre velux nella copertura.

## ART. 14 SERRAMENTI

"quartiere Centro":

Potranno essere in legno o metallo quali: alluminio anodizzato o ferro, tinteggiati in colori che si armonizzino con la tinteggiatura della facciata dell'edificio.

"quartiere Oneda":

potranno essere in legno naturale o verniciato preferibilmente con tinte penetranti, oppure in alluminio, purchè preverniciato a fuoco.

## ART. 15 INFERRIATE

"quartiere Centro" / "quartiere Oneda":

APPENDICE: NTA PII Q8/NOCCIOLINA
----------------------------------

Dove si rendessero necessarie dovranno avere forma semplice e tradizionale.

#### ART. 16 BALCONI E BALLATOI

"quartiere Centro":

I balconi potranno avere parapetti in ferro o ferro e vetro, con la possibilità di eseguire porzioni d'aggancio in cls. Saranno inoltre ammesse logge e terrazze, purché inserite in modo armonico nel contesto del fabbricato.

"quartiere Oneda":

E' ammessa la realizzazione di balconi e ballatoi con ringhiere in ferro o parapetti in legno. Sarà ammessa una porzione di parapetto pieno, fino ad un limite del 50% della superficie del parapetto stesso.

APPENDICE: NTA PII Q8/NOCCIOLINA

#### ART. 17 PAVIMENTAZIONE ESTERNA

"quartiere Centro" / "quartiere Oneda":

Per la pavimentazione delle aree scoperte è ammesso l'utilizzo di: asfalto, per le porzioni di completamento, massello autobloccante con eventuale inserimento di elementi in pietra naturale, con cotto o simili ed ogni altro purché esteticamente compatibile al circostante contesto.

#### ART. 18 RECINZIONI

"quartiere Centro":

Non sono ammesse recinzioni a delimitazione dei singoli lotti privati e pubblici ad eccezione della delimitazione dell'area a verde, ad uso esclusivo, posta sul confine Sud, di forma semi-ellittica, per la quale potranno essere impiegati elementi in legno e siepe aventi altezza massima di mt. 1,50.

Eventuali delimitazioni, necessarie per separare l'attività dell'esistente distributore di benzina dal resto dell'area dovranno essere realizzate esclusivamente con elementi quali: catene, paletti in ferro, fioriere ecc..

"quartiere Oneda":

A delimitazione degli spazi privati tra il lotto "D" e le circostanti aree è ammessa la realizzazione di recinzione costituita da muro in cls., sporgente dal terreno massimo 50 cm., con soprastante rete metallica o inferiata, aventi altezza massima mt. 1,50.

A delimitazione di eventuali altri spazi privati sarà ammessa la sola posa di cordoli in cls o materiale lapideo sporgenti dal suolo max 15 cm. E la messa a dimora di siepi.

#### ART. 19 AREE A VERDE PRIVATE E PUBBLICHE

"quartiere Centro" / "quartiere Oneda":

Le aree scoperte, dovranno avere un aspetto semplice, così da dare un' immagine di libertà e pulizia, potranno essere attrezzate con semplici arredi e le essenze dovranno essere autoctone ed in numero limitato.

APPENDICE: NTA PII Q8/NOCCIOLINA

## ART. 20 AREE A PARCHEGGIO

"quartiere Centro" / "quartiere Oneda":

La viabilità interna ed i parcheggi potranno essere realizzati in autobloccanti con eventuale inserimento di elementi in pietra naturale. Dovranno essere rispettati i requisiti per l'abbattimento delle barriere architettoniche e si dovrà provvedere ad opportune piantumazioni al fine di rendere gradevoli le aree di sosta.

La dotazione minima di parcheggi privati per ogni singolo edificio, sarà quella prevista dall'art. 9 N.T.A. del PRG.

## ART.21 DEROGHE

"quartiere Centro":

In deroga a quanto precedentemente previsto e solo per l'insediamento relativo al distributore di benzina: le strutture volumetriche e non, potranno essere realizzate secondo le tipologie correnti che la società gestrice il distributore adotta sul territorio nazionale.

"quartiere Oneda":

Nell'area posta all'estremo sud è prevista un'ampia area a verde, che sarà attrezzata in parte a parco privato ed in parte ad orti di pertinenza dei singoli alloggi. A corredo di ogni orto è prevista la realizzazione di un piccolo deposito attrezzi, in deroga agli indici urbanistici vigenti.