



BOZZA

PIANO DELLE REGOLE

Allegato C

Modifiche alle norme del Piano delle Regole

Settore:
Urbanistica Edilizia SUE

TITOLO I - Disposizioni generali	4
Art. 1. Oggetto del Piano delle Regole.....	4
Art. 2. Validità e efficacia.	4
Art. 3. Struttura e contenuti del Piano delle Regole.	5
Art. 4. Definizioni, indici e parametri urbanistici.	5
Art. 5. Distanze.	7
Art. 6. Disciplina delle destinazioni d'uso.	10
TITOLO II – Attuazione Piano delle Regole	14
Art. 7. Strumenti di attuazione.	14
Art. 8. Piani attuativi approvati alla data di approvazione del PGT	14
Art. 9. Modalità di attuazione del Piano delle Regole.....	16
Art. 10. Parcheggi pertinenziali per auto e biciclette	16
Art. 11. Disciplina del cambio della destinazione d'uso	18
Art. 12. Disciplina per il recupero a fini abitativi dei sottotetti	19
TITOLO III – Azionamento del Piano	21
Art. 13. Classificazione del territorio.	21
TITOLO IIIA – Nuclei di antica formazione.....	23
Art. 14. Nuclei di antica formazione: Obiettivi e finalità	23
Art. 15. Nuclei di antica formazione: Articolazione e suddivisione in zone.....	23
Art. 16. Nucleo di antica formazione di Busto Arsizio - A1	24
Art. 17. Nucleo di antica formazione di Sacconago – A2 e di Borsano – A3.....	26
Art. 18. Ambiti di interesse storico, architettonico e ambientale – A4	27
Art. 19. Classificazione degli edifici e modalità di intervento.....	29
Art. 20. Categorie di intervento edilizio	32
Art. 21. Indicazioni di carattere generale	36
Art. 22. Classificazione degli spazi non edificati e modalità di intervento	37
TITOLO IIIB– La città consolidata	39
Art. 23. Ambiti di riorganizzazione della città esistente	39
Art. 24. Ambiti residenziali omogenei (B1)	40
Art. 25. Ambiti residenziali compositi (B2)	43
Art. 26. Ambiti residenziali complessi (B3).....	46
Art. 27. Ambiti residenziali a disegno unitario (B4).	48
Art. 28. Ambiti residenziali complessi di matrice storica (B5).....	50
Art. 29. Ambiti residenziali di interesse storico ambientale (B6).	51
Art. 30. Immobili del tessuto consolidato all'interno di ambiti a servizi (B7).	55
Art. 31. Zone miste terziario-residenziale (C1).	55
Art. 32. Aree produttive di matrice storica (C2).....	57
Art. 33. Modalità d'intervento degli edifici all'interno dei nuclei produttivi di antica formazione.	58
Art. 34. Modalità di intervento 1: tutela degli elementi di archeologia industriali.	59
Art. 35. Modalità di intervento 2: tutela della morfo-tipologia	60
Art. 36. Zone produttive (D1).	62
Art. 37. Zone produttive- commerciali lungo l'asse del Sempione (D2).	65
Art. 38. Zone produttive di via Cassano Magnago (D3).	65
Art. 39. Zone per attività di deposito all'aperto e al coperto (D4).	67
TITOLO IIIC - Zone agricole e ambientali.....	68
Art. 40. Aree agricole (E)	68
Art. 41. Zona agricola (E1).....	68
Art. 42. Zona a verde arborato di sud-ovest (E2).....	69
Art. 43. Zona agricola ricompresa all'interno del PLIS Altomilanese (E3).....	69

TITOLO IIID – Aree speciali, Vincoli e Rispetti	71
Art. 44. Aree per attrezzature di trasporto e deposito ferroviario (G1)	71
Art. 45. Zone destinate alla viabilità	71
Art. 46. Fasce di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale e altri vincoli specifici	72
Art. 47. Norme speciali per i distributori di carburanti	73
Art. 48. Elettrodotti ad alta tensione.....	74
Art. 49. Installazione di impianti per le telecomunicazioni, la telefonia mobile e la radiotelevisione	74
Art. 50. Ambiti disciplinati dal Documento di Piano.....	74
Art. 51. Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi (S):.....	74
TITOLO IV - Piano Paesaggistico Comunale	75
Art. 52. Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi.	75
Art. 53. Verifica dell'incidenza dei progetti.	75
Art. 54. Infrastrutture tecnologiche.....	76
Art. 55. Tutela ambientale e paesaggistica.....	76
Art. 56. Tutela degli elementi naturali	77
Art. 57. Tutela e sviluppo del verde.	77
Art. 58. Nuclei ad impianto storico e architetture di pregio.....	77
Art. 59. Norme per la tutela e la conservazione dei sentieri pedonali e ciclabili.....	77
Art. 60. Disciplina dei caratteri geologici, idrogeologici e sismici.	78
Art. 61. Rinvio alla normativa sovracomunale.....	78
TITOLO V – Norme per il commercio	79
Art. 62. Normativa specifica per il commercio ed attività equiparate	79
Art. 63. Destinazioni d'uso commerciali ed equiparate	79
Art. 64. Definizione della superficie di vendita e di forme aggregative commerciali....	81
Art. 65. Categorie di destinazioni d'uso commerciali	82
Art. 66. Ambito di applicazione	83
Art. 67. Criteri per l'insediamento di medie superfici di vendita	84
Art. 68. Grandi strutture di vendita	85
Art. 69. Requisiti generali degli spazi commerciali.....	85
Art. 70. Situazioni esistenti	87

ALLEGATI

Allegato 1 – Tabella piani attuativi approvati e stipulati non realizzati (ricadenti in ambiti A1-A2-A3 del PGT)

Allegato 2 – Tabella piani attuativi approvati e stipulati non realizzati (ricadenti in ambiti B, C o in aree di trasformazione del PGT)

Allegato 3 – Schede degli ambiti di riorganizzazione della città esistente (art. 23)

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

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

Art. 2. Validità e efficacia.

1. Il Piano delle Regole è coerente con le previsioni del Documento di Piano (DdP) e contiene prescrizioni vincolanti, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

2. In caso di mancata coerenza fra le presenti norme e le indicazioni riportate nelle tavole di azzonamento, le norme prevalgono sugli elaborati grafici. Nel caso di mancata coerenza tra le tavole di azzonamento valgono quelle di maggiore dettaglio (1:2000)
3. Nell'eventualità di varianti del Piano delle Regole che incidono sui contenuti e sugli obiettivi sostanziali del Documento di Piano, queste comportano necessariamente variante al DdP secondo le disposizione delle LR 11/03/2005 n.12.
4. L'attuazione del Piano delle Regole avviene attraverso interventi edilizi diretti o convenzionati, interventi di opere pubbliche e Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.

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

1. Il Piano delle Regole è redatto in forma digitale secondo le indicazioni contenute nella LR 12/05 e successive modificazioni. Le riproduzioni a stampa devono fare riferimento alla versione digitale approvata dalla Regione Lombardia in occasione della pubblicazione sul BURL del PGT.
2. Il Piano delle Regole risulta costituito dai seguenti elaborati:
 - Elaborato C1.1/n – Azzonamento (scala 1:5000);
 - Elaborato C2.1/n – Azzonamento (scala 1:2000);
 - Elaborato C3.1/3 – Nuclei di antica formazione: Destinazioni d'uso
 - Elaborato C4.1/3 – Nuclei di antica formazione: Stato di conservazione degli edifici
 - Elaborato C5.1/3 – Nuclei di antica formazione: Tipologia degli spazi non edificati
 - Elaborato C6.1/3 – Nuclei di antica formazione: Modalità di intervento
 - Elaborato C7– Analisi del tessuto produttivo di matrice storica
 - Elaborato C8–Tessuto produttivo di matrice storica: Modalità di intervento
 - Elaborato C9 – Beni costitutivi del paesaggio – piano paesaggistico comunale;
 - Elaborato C10 - Carta della sensibilità paesaggistica;
 - Elaborato C11 – Repertorio dei beni vincolati e di valore storico-architettonico e ambientale;
 - Elaborato C12 – Relazione;
 - Elaborato C13 – Norme.

Gli elaborati C3, C4, C5 e C7 hanno carattere descrittivo, l'elaborato C12 ha carattere illustrativo, mentre gli elaborati C1.1/n, C2.1/n, C6, C8, C9, C10, C11 e C13 forniscono i contenuti progettuali del Piano delle Regole ed hanno carattere prescrittivo.

Art. 4. Definizioni, indici e parametri urbanistici.

1. I seguenti parametri, indici e definizioni con le relative descrizioni regolano l'utilizzazione edificatoria:

St (superficie territoriale) = l'intera superficie perimetrata dai piani attuativi sulle tavole di azzonamento del Documento di Piano (D.d.P.), Piano dei Servizi (P.d.S.) e

Piano delle Regole (P.d.R), con la sola esclusione delle aree aventi, sulle suddette tavole, destinazione a strada.

Sf (superficie fondiaria) = superficie costituente l'area di pertinenza del fabbricato e destinata all'edificazione a norma del Documento di Piano (D.d.P.), Piano dei Servizi (P.d.S). e Piano delle Regole (P.d.R) e di eventuali piani attuativi. L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da aree contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità. Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.G.T. si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti edifici espressamente utilizzate per il calcolo dei volumi in occasione del rilascio del titolo abilitativo relativo agli edifici medesimi. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza degli edifici l'area di sedime e l'area circostante a detti edifici che risultino - alle date di adozione del P.G.T. - della medesima proprietà del fabbricato; in questo caso la pertinenza è individuata applicando - per quanto possibile - gli indici di edificabilità prescritti dalle presenti Norme, prescindendo dai frazionamenti catastali.

Sc (superficie coperta) = superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale ideale dei manufatti chiusi realizzati fuori terra e definiti dal loro massimo ingombro, con esclusione:

- a) per manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a destinazione residenziale, terziaria e commerciale, delle parti aggettanti aperte quali:
 - sporti di gronda e simili la cui sporgenza dal filo di facciata non ecceda 1,50 m;
 - balconi fino a 1,50 m;
- b) per i manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a destinazione produttiva, dei silos, delle cabine per impianti tecnologici, dei serbatoi di materie prime necessarie al funzionamento degli impianti tecnologici e dei manufatti costituenti impianti di depurazione.

H (altezza dei fabbricati) = si misura a partire dalla quota 0,00 convenzionale del marciapiede esistente o, in mancanza di questo, dalla quota della strada, dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso principale, e si calcola:

- a) per i fabbricati a destinazione residenziale, terziaria e commerciale, sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano nel quale si trovino vani aventi i requisiti di abitabilità o di agibilità oppure al punto medio dell'intradosso della copertura di vani, aventi i requisiti di abitabilità o agibilità, nel caso in cui questa sia realizzata con solai inclinati; i vani sottotetti con altezza media ponderale inferiore a 2,40 m non concorrono all'altezza massima.
- b) per i fabbricati a destinazione produttiva, sino all'intradosso del solaio di copertura degli ambienti produttivi; in caso di coperture non piane (es. 'a shed') si intende come intradosso la parte più bassa del solaio.

h (altezza interna di ciascun piano dei fabbricati) si misura dall'estradosso del solaio di pavimento all'intradosso del solaio di copertura.

Rc (rapporto di copertura) = esprime il rapporto percentuale massimo consentito tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf);

Slp (superficie lorda di pavimento) = superficie di ciascun piano e soppalco, entro e fuori terra, al lordo delle murature perimetrali. Non sono computate le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici al servizio del fabbricato nonché le seguenti superfici:

- **nei fabbricati a destinazione residenziale**, le superfici delle autorimesse; le superfici dei sottotetti e delle soffitte che non abbiano, i requisiti di abitabilità o di agibilità prescritti dal Regolamento Edilizio e con altezza media ponderale inferiore a ~~2,10~~**2,40** m; le superfici delle cantine e vani accessori interrati o seminterrati con altezza interna (h) fino a m 2,50; le superfici di logge, terrazze e balconi; le superfici a portico; le superfici dei vani scala, pianerottoli di distribuzione ed androni ingresso.
- **nei fabbricati a destinazione produttiva**, le superfici a parcheggio privato al servizio esclusivo di unità funzionali comprese nel fabbricato, se realizzate nel sottosuolo o sul lastrico di copertura; le superfici occupate da impianti di depurazione; le superfici occupate (anche in proiezione) da silo, serbatoi o locali tecnologici; le superfici coperte da pensiline, purché aperte su almeno tre lati e non utilizzati per l'attività produttiva; le superfici di soppalchi adibiti a deposito qual'ora non possiedano i requisiti idonei a permanenza di persone.
- **nei fabbricati con altre destinazioni**, le superfici a parcheggio privato al servizio esclusivo di unità funzionali comprese nel fabbricato, se realizzate nel sottosuolo o sul lastrico di copertura; le superfici destinate a deposito o magazzini al servizio di unità funzionali comprese nel fabbricato, se interrate con altezza (h) inferiore a m 2,70 e per la parte non eccedente lo standard di 1 mq. ogni 10 mq di SIp anche con altezza (h) superiore a m 2.70; le superfici di logge, terrazzi, balconi; le superfici di vani di proprietà comunale destinati ad accogliere servizi istituzionali.

V (volume) = prodotto della SIp di ciascun piano entro e fuori terra per la relativa altezza (h) incrementata dell'altezza del solaio interpiano;

It (indice di fabbricabilità territoriale m²/m²) = esprime in metri quadrati la SIp massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St);

If (indice di fabbricabilità fondiaria m²/m²) = esprime in metri quadrati la SIp massima per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf);

Vf (verde filtrante) = è la porzione della Superficie fondiaria libera da edificazione entro e fuori terra, calcolata detraendo dalla superficie fondiaria la superficie coperta, tutti gli elementi non filtranti (pavimentazioni, asfaltature, rampe di accesso, locali tecnici, **posti auto**). =

Vp (verde piantumato): rappresenta la quota minima da piantumare della superficie a Verde Filtrante.

Posto auto (P): Superficie destinata a parcheggio pertinenziale in relazione alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, che dovrà essere localizzata all'interno della Superficie fondiaria; il posto auto dovrà avere mediamente una dimensioni pari a 2,50 m x 5,00 m al netto dell'area di manovra dei veicoli **e realizzato con materiale impermeabile**.

Art. 5. Distanze.

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

In tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, è prescritta una distanza minima di m. 10 rispetto a

pareti finestrate di fabbricati antistanti. Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.

3. Distanza minima dalle strade

Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la distanza minima dei fabbricati dalle strade non pedonali deve essere, salvo maggiore profondità delle fasce di rispetto indicate sulle tavole di Piano delle Regole, pari a:

- m 5 per strade di larghezza inferiore a m 7;
- m 7,5 per strade larghezza compresa fra 7 e 15 m;
- m 10 per strade larghezza superiore a m 15.

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

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

È facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere l'allineamento dei fronti degli edifici alla cortina edilizia esistente per garantire la continuità dei portici. In tal caso, la porzione di edificio interessata al piano terra dai portici non viene considerata nel calcolo del Rapporto di Copertura.

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

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

4. Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona

In tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la distanza minima dai confini di proprietà e di zona deve essere pari a metà dell'altezza massima dell'edificio (H) e comunque non inferiore a m 5. Tale prescrizione non si applica nei casi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione sul sedime esistente.

Nei casi di demolizione e costruzione conseguenti a interventi di riqualificazione urbana soggetti a pianificazione attuativa e a Permesso di Costruire convenzionato, detta distanza minima deve essere pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a m 5.

È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga in forza di titoli abilitativi presentati contestualmente, in tal caso i fabbricati devono essere realizzati in reciproca aderenza

- realizzazione di autorimesse ed accessori pertinenziali con ~~altezza (h) fino a 2,30 m e con l'altezza~~ massima **all'estradosso** della copertura pari a 2,50, previo assenso del confinante
- nei centri storici, in relazione a quanto prescritto nell'elaborato C6 del Piano delle Regole.

Nelle zone agricole, per gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e sopralzo e di ristrutturazione di fabbricati con destinazione connessa con l'attività agricola, deve essere mantenuta una distanza dai confini secondo quanto previsto dalle specifiche normative igieniche sanitarie vigenti.

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

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

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

6. Modalità di misurazione delle distanze

La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa come definito dall'art. 2 D.M. 1.4.1968 n° 1444; la distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di eventuali balconi e sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda m. 1,50.

7. Caratteristiche delle recinzioni

Nel rispetto della normativa vigente, le recinzioni dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- nei nuclei di antica formazione (A), le recinzioni prospettanti su spazio pubblico dovranno **avere almeno il 50% della superficie aperta** ~~essere "aperte"~~ e non più alte di 2,50 m~~t~~ e l'eventuale zoccolo non dovrà essere più alto di 0,50 m~~t~~. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire soluzioni diverse, al fine di assicurare unità e qualità dell'ambiente urbano;
- sull'intero territorio comunale, le recinzioni lungo i confini con gli spazi pubblici dovranno essere "aperte" e non più alte di 2,5 m~~t~~, l'eventuale zoccolo non dovrà essere più alto di 0,50 m~~t~~ e possibilmente schermate con siepi;
- sull'intero territorio comunale, le recinzioni tra proprietà dovranno essere non più alte di 2,5 m~~t~~;
~~— nelle aree agricole (E) sono consentite solamente recinzioni costruite da rete e fili metallici ancorati a montanti fondati su plinti di contenute dimensioni ed entro terra, staccata di legno "aperte" e recinzioni costituite da elementi naturali, quali siepi, filari, ecc..~~

Per le caratteristiche delle recinzioni in zona agricola (E) si rimanda a quanto prescritto dal Titolo III C delle presenti norme.

Art. 6. Disciplina delle destinazioni d'uso.

1. Il Piano delle Regole indica le destinazioni d'uso ammesse e quelle da escludersi; fra le ammesse sono distinte quelle principali e quelle complementari secondarie.
2. Negli Ambiti di Trasformazione il rapporto tra le destinazioni principali e secondarie verrà definito in sede di Piano Attuativo o Programma Integrato d'Intervento
3. Nel Piano delle Regole sono individuate le seguenti categorie di destinazioni d'uso: residenziale, terziario e commerciale, direzionale, produttiva, ricettiva, agricola.
4. Per ogni categoria di destinazione d'uso di seguito in dettaglio sono individuati i seguenti usi;

Residenza:

- abitazioni urbane;
- abitazioni di servizio ad altre attività;
- residenze collettive;
- servizi alla residenza.

Terziaria e commerciale:

- attività relative alla vendita di merci, suddivise in esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita;
- attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ;
- attività paracommerciali;
- **studi professionali;**
- attività di commercio all'ingrosso;
- artigianato di servizio, connesso alla cura della persona e alla manutenzione di beni durevoli (centri benessere, centri di abbronzatura, estetista, acconciatore, palestre e fitness, centri assistenza tecnica, **autofficina** ecc.);
- **attività di "terziario avanzato" (attività legate allo spettacolo, alla comunicazione, alla cultura, ai servizi informatici, al web ecc.)**
- distributori di carburanti - **autolavaggi;**
- spedizionieri;
- **parcheggi pluripiano;**

Direzionale:

- uffici direzionali;
- banche, finanziarie, assicurazioni;
- ~~studi professionali;~~
- ricerca e formazione.

Ricettiva:

- alberghi;
- motels;
- residence/case albergo;

- residenze assistite.

Produttiva:

- attività di produzione di beni comprensiva dell'eventuale attività di vendita dei soli beni prodotti;
- attività di produzione di servizi (produttivo avanzato);
- ~~attività artigianali con SLP inferiore a 600 mq;~~
- logistica;
- destinazioni complementari alle attività di produzione, quali residenza di servizio-custodia, magazzini e depositi, servizi aziendali ed interaziendali, servizi per le attività produttive, uffici, servizi per il tempo libero funzionali all'azienda.

Agricola:

- capannoni agricoli e attrezzature per l'esercizio dell'attività agricola e/o attività florovivaistica
- stalle e ricoveri per animali.
- residenze a servizio dell'attività agricola e di allevamento
- attività multifunzionale a sostegno delle attività agricola.

5. Per ogni singola zona, negli articoli successivi verranno specificate le destinazioni principale e quelle secondarie, e il rapporto tra di esse.
6. Le destinazioni d'uso in vigore sono quelle presenti nel più recente provvedimento abilitativo, anche se rilasciato in sanatoria. Negli articoli che disciplinano le singole zone urbanistiche sono specificate le destinazioni d'uso per le quali è prevista l'applicazione di standard in aumento rispetto alla precedente destinazione d'uso, tale valore da cedere deve essere reperito nell'area di pertinenza, oppure, con convenzione, in altra area e se ciò si rivelasse impossibile l'Amministrazione può chiedere che venga corrisposta una somma pari al beneficio economico indotto dalla mancata cessione di aree che comunque non potrà essere inferiore al valore medio stabilito dal Comune.
7. Per la zona B7 valgono esclusivamente le destinazioni d'uso in essere alla data di adozione del PGT.
8. Nelle zone A1, A2, A3 non è ammesso l'insediamento di nuove attività appartenenti alle tipologie seguenti:
 - attività di commercializzazione di materiale erotico o pornografico, centri di telefonia internazionale e di trasferimento denaro, sale giochi, sale bingo e agenzie di scommesse, attività di 'compro-oro';
 - attività artigianali quali friggitorie e kebab, nonché esercizi commerciali caratterizzati come empori multietnici per la vendita quasi del tutto in esclusiva di prodotti di origine extra-UE.
9. Nelle aree del territorio cittadino diverse dalle zone A1, A2, A3 le sale giochi, le sale bingo, le agenzie di scommesse e le attività di commercializzazione di materiale erotico o pornografico dovranno essere collocate ad una distanza in linea d'aria non inferiore a 150 metri da luoghi di culto, ospedali, case di cura, centri anziani, scuole di qualsiasi ordine e grado e insediamenti prevalentemente destinati a bambini e ragazzi.
10. Si riporta di seguito l'elenco per zona delle attività ammesse e non ammesse.

DESTINAZIONE D'USO	SIGLA AZZONAMENTO																	
	A1 Art. 16	A2, A3 Art. 17	A4 Art. 18	B1 Art. 24	B2 Art. 25	B3 Art. 26	B4 Art. 27	B5 Art. 28	B6 0	C1 Art. 31	C2 Art. 32	D1 Art. 36	D2 Art. 37	D3 Art. 37 Art. 38	D4 Art. 39 Art. 37	E1 Art. 41	E2 Art. 42	E3 Art. 43
Residenza																		
Abitazioni urbane												■	■	■	■	■	■	■
Abitazioni di servizio ad altre attività															■	■	■	■
Residenze collettive												■	■	■	■	■	■	■
Servizi alla residenza												■	■	■	■	■	■	■
Attività terziarie e commerciali																		
Esercizi di vicinato												■			■	■	■	■
Medie strutture di vendita			■				■		■			■			■	■	■	■
Grandi strutture di vendita e centri commerciali	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande												■			■	■	■	■
Attività paracommerciali												■			■	■		■
Attività di commercio all'ingrosso	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			■	■	■	■
Terziario avanzato												■			■	■	■	■
Distributori di carburante Autolavaggi	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				■	■	■	■
Artigianato di servizio												■			■	■	■	■
Spedizionieri	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			■	■	■	■
Parcheggi pluripiano			■				■					■			■	■	■	■
Attività direzionali																		
Uffici direzionali												■			■	■	■	■
Studi professionali												■			■	■	■	■
Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie												■			■	■	■	■
Centri di ricerca												■			■	■	■	■
Attività produttive																		
Attività di produzione dei beni	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				■	■	■	■
Attività di produzione dei beni (produttivo avanzato)	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■	■			■	■	■	■
Attività artigianali	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				■	■	■	■
Depositi di materiali a cielo aperto	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■	■	■
Attività di logistica	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Attività alberghiere																		
Alberghi												■			■	■	■	■
Motels												■			■	■	■	■
Residenze assistite	■											■			■	■	■	■
Residence / case albergo												■			■	■	■	■
Agricola																		
Capannoni agricoli e attività florovivaistica	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■	■
Stalle e/o ricovero animali	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■	■
Residenze a servizio dell'attività agricola e dell'allevamento	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■	■

NB: per quanto riguarda la zona B6, l'insediamento di medie strutture di vendita e dei parcheggi pluripiano è consentita nella Zona B6b

destinazione d'uso non ammesse ■

TITOLO II – Attuazione Piano delle Regole

Art. 7. Strumenti di attuazione.

1. Il Piano delle Regole si attua tramite i provvedimenti autorizzativi previsti dalla legislazione vigente.
2. In particolare, per le aree specificatamente individuate nelle tavole di azzonamento e/o nei paragrafi successivi delle presenti norme, si attua attraverso Piani Attuativi, Programmi Integrati d'Intervento e Permessi di Costruire convenzionati/Atti d'obbligo unilaterali mentre per interventi diretti, riguardanti singoli lotti edificabili si attua tramite titoli abilitativi redatti in conformità alla legislazione vigente.
3. I titoli abilitativi convenzionati dovranno contenere necessariamente l'assetto planimetrico dell'intervento (ingombri, altezze, distanze), l'individuazione delle volumetrie di progetto, le destinazioni d'uso, le aree per standards urbanistici in cessione e le eventuale quote di standard da monetizzare.
4. Gli interventi edilizi sono inoltre soggetti alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali per le parti non in contrasto con la presente normativa.
5. E' obbligo e inderogabile del titolare della richiesta di Piano Attuativo, Programma Integrato d'Intervento, Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo produrre a corredo della documentazione cartacea allegata alle istanze un supporto digitale contenente i file degli elaborati presentati in formato pdf e dwg. I file in formato pdf dovranno essere firmati digitalmente dal professionista che li ha redatti.

Art. 8. Piani attuativi approvati alla data di approvazione del PGT

1. All'interno dell'elaborato C1 Azzonamento sono individuati con apposito segno grafico **e differente colorazione** i Piani attuativi approvati, **-attuati, stipulati e non realizzati convenzionati-** alla data di adozione del PGT.
2. I Piani Attuativi e Programmi Integrati di Intervento approvati e stipulati prima dell'adozione del PGT mantengono efficacia fino alla scadenza temporale prevista in convenzione. ~~Dopo tale data sugli immobili realizzati sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria mantenendo volumetrie, altezze ed eventuali allineamenti previsti nel piano attuativo che ne ha regolato l'attuazione, e sono attuabili secondo la propria specifica normativa~~ Fino alla completa attuazione degli interventi, valgono i parametri urbanistici ed edilizi e le destinazioni d'uso dello strumento urbanistico generale che li ha originati.
3. ~~Sono consentiti i cambi di destinazione d'uso senza opere nel rispetto delle destinazioni ammesse per il sub-ambito dell'isolato di appartenenza, secondo le modalità indicate all'art. 11.~~
4. ~~Attraverso la procedura di negoziazione, sono consentiti cambi di destinazione d'uso con opere e interventi anche ristrutturativi, fino alla demolizione e ricostruzione, con riferimento alle destinazioni ammesse e nel rispetto dei parametri urbanistici, edilizi e modalità di intervento previsti per il sub-ambito dell'isolato di appartenenza.~~

- ~~5. Gli interventi edilizi in queste zone avvengono sulla base del progetto del Piano Attuativo redatto in applicazione del PRG e successive varianti e delle relative convenzioni, nell'arco di efficacia stabilito nella convenzione medesima o, in carenza di esplicita previsione dalle disposizioni delle Leggi vigenti. Le opere di urbanizzazione sono da realizzarsi da parte dei soggetti obbligati nell'arco temporale di efficacia del Piano Attuativo medesimo o comunque nei termini minori stabiliti nella convenzione stipulata col Comune. Nei volumi già edificati sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con il mantenimento delle volumetrie e delle destinazioni d'uso preesistenti.~~
- 3. Per i piani attuativi decaduti per decorrenza del loro periodo di validità sono ammessi gli interventi edilizi di saturazione della volumetria convenzionata non ancora realizzata, secondo i parametri ed i criteri dell'originaria convenzione urbanistica e dello strumento urbanistico generale che li ha generati, solo ed unicamente nel caso in cui siano stati assolti gli impegni a carico degli originari lottizzanti in ordine alla cessione delle aree e/o la loro monetizzazione, nonché alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste nella medesima convenzione.**
- 4. Per i piani attuativi ultimati nell'arco di efficacia della convenzione o alla scadenza della stessa nei quali risultano completate e collaudate le opere urbanizzative ivi previste e sia stata conseguita l'agibilità dei fabbricati realizzati, sono consentiti interventi con riferimento alle destinazioni ammesse e nel rispetto dei parametri urbanistici, edilizi e modalità di intervento previsti per il sub-ambito dell'isolato di appartenenza.**
- 5. Per i Piani la cui convenzione stipulata risulti pervenuta a scadenza all'atto dell'approvazione del PGT senza che gli interventi edilizi previsti siano stati realizzati (v. tabelle Allegati 1 e 2), potrà essere richiesta la reiterazione dell'approvazione che conserverà efficacia ai fini della stipula della convenzione urbanistica sino ad un anno dall'entrata in vigore del PGT stesso. In alternativa, sempre entro il termine di un anno dall'entrata in vigore del PGT, potrà essere richiesta l'attivazione della procedura di negoziazione di cui all'art. 11 delle Norme del Documento di Piano. Ai fini della negoziazione saranno considerati limite massimo di edificabilità gli indici previsti dal Piano Attuativo o PII. Decorso infruttuosamente tale termine di un anno le aree interessate verranno assoggettate alle prescrizioni del PGT.**
- 6. Analogamente per l'edificazione delle aree interessate da convenzioni urbanistiche che giungessero a scadenza dopo l'approvazione del PGT senza che i relativi interventi edificatori risultino realizzati (v. tabelle Allegati 1 e 2) dovrà essere richiesta l'attivazione della procedura di negoziazione di cui all'art.11 delle Norme del Documento di Piano. Ai fini della negoziazione sarà considerato limite massimo di edificabilità l'indice previsto dalla convenzione stipulata e sarà altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale statuire, in relazione all'interesse pubblico, una diversa localizzazione delle possibilità edificatorie negoziate.**
- 7. I Piani Attuativi approvati dall'Amministrazione Comunale la cui convenzione urbanistica non risulta stipulata alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino ad un anno dall'entrata in vigore del P.G.T. stesso. Decorso detto termine senza che sia intervenuta la stipula della convenzione urbanistica le aree interessate dai suddetti Piani attuativi vengono assoggettate alle prescrizioni previste nelle tabelle riportate nei successivi paragrafi delle presenti norme (Allegati 1 e 2).**

Art. 9. Modalità di attuazione del Piano delle Regole

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

Art. 10. Parcheggi pertinenziali per auto e biciclette

1. Rientrano nell'ambito dei parcheggi privati pertinenziali tutti gli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli, indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa.
2. I parcheggi pertinenziali sono normalmente ricavati all'interno del perimetro del lotto di intervento. Qualora le suddette aree non siano sufficienti a raggiungere i minimi stabiliti dal presente articolo, è consentita la possibilità di destinare a parcheggio privato aree anche esterne o non immediatamente contigue, purchè il richiedente ne dimostri la proprietà e le stesse siano comprese in un raggio di 300 metri dall'area di intervento.
3. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli dovranno rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione. E' fatto comunque salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.
4. In ogni intervento di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione, di cambi di destinazione d'uso con opere dovrà essere garantita la quantità di parcheggi pertinenziali indicata nella tabella successiva.

	Utenti/Visitatori	Abitanti/Addetti	Note
RESIDENZA			
Abitazioni urbane, abitazioni di servizio ad altre attività, residenze collettive e servizi alla residenza		1 posto auto ogni 60 mq di slp	Ogni intervento dovrà avere almeno 1 posto auto al coperto sito in box singolo oppure autorimessa collettiva per ogni unità immobiliare
ATTIVITA' ECONOMICHE			
Attività terziarie e commerciali			
Esercizi di vicinato			
Attività paracommerciali – fino a 1000 mq di slp	4 posti auto ogni 100 mq di slp	1 posto auto ogni 150 mq di slp	
Attività paracommerciali – oltre 1000 mq di slp	5 posti auto ogni 100 mq di slp		
Medie strutture di vendita – fino a 500 mq di SdV	4 posti auto ogni 100 mq di slp		
Medie strutture di vendita – da 501 a 1.000 mq di SdV	5 posti auto ogni 100 mq di slp		
Medie strutture di vendita – oltre 1.000 mq di SdV	5 posti auto ogni 100 mq di slp	1 posto auto ogni 150 mq di slp	
Grandi strutture di vendita e centri			

commerciali			
Commercio all'ingrosso			
Attività di somministrazione di alimenti	1 posti auto ogni 3 mq di superficie di somministrazione	1 posto auto ogni 150 mq di slp	
Attività di somministrazione di bevande	1 posti auto ogni 4 mq di superficie di somministrazione		
Attività di terziario avanzato	1 posto auto ogni 40 mq di slp	1 posto auto ogni 60 mq di slp	
Distributori di carburanti		1 posto auto ogni 80 mq di superficie interessata dall'impianto	Nel caso di presenza di impianti di autolavaggi, andranno aggiunti 5 posti auto per singola linea di lavaggio
Artigianato di servizio	1 posto auto ogni 50 mq di slp	1 posto auto ogni 50 mq di slp	Nel caso di carrozzeria e autofficina andrà calcolato unicamente il parametro di 1 posto auto ogni 10 mq di slp
Attività di logistica	1 posto auto ogni 100 mq di slp	1 posto auto ogni 120 mq di slp	
Spedizionieri			
Attività direzionali			
Uffici direzionali	1 posto auto ogni 40 mq di slp	1 posto auto ogni 60 mq di slp	
Studi professionali		1 posto auto ogni 40 mq di slp	Ogni intervento dovrà avere almeno 1 posto auto al coperto sito in box singolo oppure autorimessa collettiva per ogni unità immobiliare
Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie	1 posto auto ogni 40 mq di slp	1 posto auto ogni 60 mq di slp	
Centri di ricerca			

Attività produttive			
Attività di produzione di beni	1 posto auto ogni 250 mq di slp complessiva	1 posto auto ogni 80 mq di slp per la parte di produzione/deposito + 1 posto auto ogni 30 mq di slp per la parte uffici	
Attività di produzione di beni (produttivo avanzato)			
Attività artigianali			
Attività di produzione e artigianali comprese all'interno dell'area PIP	1 mq ogni 10 mc		La volumetria è calcolata utilizzando l'altezza teorica di 3,00 mt e nella superficie calcolata sono compresi gli spazi di manovra
Depositi di materiali a cielo aperto		1 posto auto ogni 100 mq interessati dal deposito	
Attività alberghiere			
Alberghi	1 posto auto ogni 2 posti letto	1 posto auto ogni 100 mq di slp	
Motels			
Residenze assistite	1 posto auto ogni 6 posti letto		
Residence / case albergo			

5. Ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n° **38/9211/2009**, in ogni nuova costruzione di tipo residenziale plurifamiliare e nelle costruzioni a destinazione terziaria e commerciale e direzionale, in sede di progetto dovranno essere reperiti idonei spazi per il deposito delle biciclette. La dotazione minima dovrà essere verificata secondo i seguenti parametri:

per destinazione residenza:

- 1 posto bicicletta per ogni alloggio

per destinazione terziarie e commerciali e direzionali o per le parti di edifici con queste destinazioni:

- 1 posto bicicletta, di dimensioni minime 0,50x2,00, ogni 80 mq di slp.

6. **Ai sensi e per gli effetti del DPR 380/2001 art. 4 comma 1 ter e quater le nuove costruzioni di tipo residenziale plurifamiliare, terziario, commerciale e direzionale, dovranno prevedere la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli**

Art. 11. Disciplina del cambio della destinazione d'uso

1. La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile, o in parte di esso, è quella risultante dai titoli abilitativi, come definita da specifiche disposizioni legislative. In mancanza degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile, o parte di esso, se di epoca remota.
2. Per cambio di destinazione d'uso si intende la modifica degli usi esistenti verso altri usi. La variazione della destinazione d'uso di un immobile o di parte di esso, comporta che le costruzioni esistenti e le loro pertinenze, vengano adeguate alla nuova destinazione, individuata tra quelle consentite dal piano.
3. I cambi di destinazioni d'uso di immobili o di parti di esso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato all'Amministrazione Comunale.
4. I cambi di destinazione d'uso, quando relativi agli usi previsti da una medesima categoria ammissibili secondo le norme di piano e comportanti la realizzazione di

opere edilizie, non determinano una variazione del fabbisogno di aree di interesse pubblico.

5. I cambi di destinazione d'uso, quando relativi ad usi appartenenti a categorie diverse, ammissibili secondo le norme di piano e comportanti la realizzazione di opere edilizie, richiede una verifica del fabbisogno di aree di interesse pubblico.
6. In caso di dimostrata carenza, le aree di interesse pubblico mancanti (determinate per differenza tra quelle richieste dalla nuova destinazione rispetto a quelle attribuite alla precedente destinazione), dovranno essere reperite prioritariamente all'interno dell'area o dell'edificio oggetto del cambio di destinazione d'uso.
7. In caso di materiale impossibilità al reperimento di aree di interesse pubblico nell'area o nell'edificio oggetto del cambio di destinazione d'uso, l'Amministrazione Comunale potrà accettare la cessione di un'altra area nel territorio comunale tra quelle individuate all'interno del Piano dei Servizi, oppure richiedere la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire (valore economico), secondo i criteri stabiliti dalla normativa vigente.
8. Nel caso di cambi di destinazione d'uso superiori a 1.500 mq di superficie lorda di pavimento, dovrà essere previsto uno standard urbanistico destinato a parcheggio pari al 50% della superficie a standard da garantire che non potrà essere in ogni caso monetizzato.
9. **Per i cambi di destinazione d'uso con opere su immobili ricadenti all'interno delle zone A1, A2, A3 e B5 in caso di dimostrata impossibilità a reperire in loco o nel raggio dei 300 m dall'area di intervento la quantità di aree a parcheggio previste dall'articolo 10 comma 4, è possibile ricorre alla monetizzazione.**
- 8.10. **Per i cambi di destinazione d'uso con opere su immobili ricadenti nelle zone del tessuto urbano consolidato escluse quelle di cui al precedente comma 9, in caso di dimostrata impossibilità a reperire in loco o nel raggio dei 300 m dall'area di intervento la quantità di aree a parcheggio previste dall'articolo 10 comma 4, si potrà ricorrere, previa verifica della sostenibilità ambientale e viabilistica dell'insediabilità della nuova destinazione, alla monetizzazione fino al massimo del 50% della quantità di aree a parcheggio per utenti/visitatori di cui all'art.10 (comma non applicabile per l'attivazione di Medie Strutture di Vendita).**

Art. 12. Disciplina per il recupero a fini abitativi dei sottotetti

1. In applicazione della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., il Piano delle Regole disciplina l'esclusione di parti del territorio per l'applicazione delle norme in materia di recupero dei sottotetti, come di seguito specificato.
2. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è vietato nei seguenti ambiti:
 - Ambiti di interesse storico, architettonico e ambientale – A4
 - Zone produttive e produttive-commerciali – D1, D2 e D3
 - Edifici individuati quali beni culturali ai sensi degli artt. 10 e seguenti del decreto legislativo n° 42/2004
 - Edifici pubblici e privati di uso pubblico
 - Edifici che risultino in contrasto con le previsioni del Piano delle regole.
3. Qualora gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti diano comunque luogo a nuove unità immobiliari, la loro realizzazione è subordinata all'obbligo di reperire spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di un metro quadrato

ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa, ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare

4. Nel caso sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo reperimento di detta superficie a parcheggio all'interno di un raggio di centocinquanta metri, in subordine al versamento di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma viene destinata alla realizzazione di parcheggi a servizio del tessuto urbano.
5. Il rapporto di pertinenza nei casi previsti al comma 3 e al comma 4, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé, per i successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

TITOLO III – Azionamento del Piano

Art. 13. Classificazione del territorio.

1. Il territorio comunale regolamentato dal presente Piano delle Regole è suddiviso in zone ed aree secondo il seguente elenco:
 - a) Nuclei di antica formazione (A):
 - Nucleo di antica formazione di Busto Arsizio (A1)
 - Nucleo di antica formazione di Sacconago (A2)
 - Nucleo di antica formazione di Borsano (A3)
 - Ambiti di interesse storico, architettonico e ambientale (A4)
 - b) Ambiti prevalentemente residenziali (B):
 - Ambiti di riorganizzazione della città esistente
 - Ambiti residenziali omogenei (B1)
 - Ambiti residenziali compositi (B2);
 - Ambiti residenziali complessi (B3)
 - Ambiti residenziali a disegno unitario (B4);
 - Ambiti residenziali complessi di matrice storica (B5)
 - Ambiti residenziali di interesse storico e ambientale (B6)
 - Immobili del tessuto consolidato all'interno di ambiti a servizi (B7)
 - c) Zone prevalentemente terziarie e commerciali (C):
 - Zone miste terziario-residenziale (C1).
 - Aree produttive di matrice storica (C2);
 - d) Zone produttive (D):
 - Zone produttive (D1);
 - Zone produttive- commerciali lungo l'asse del Sempione (D2);
 - Zone produttive di Via Cassano Magnago (D3);
 - Zone per attività all'aperto e al coperto (D4);
 - e) Aree agricole (E)
 - Zone agricole (E1)
 - Zone a verde arborato a sud-ovest (E2)
 - Zone agricola ricompresa nel perimetro del PLIS Altomilanese (E3)
 - f) Aree per attrezzature di trasporto e deposito ferroviario (G1)
 - g) Zone destinate alla viabilità
 - h) Fasce di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale e altri vincoli specifici
 - i) Elettrodotti ad alta tensione

j) Ambiti disciplinati dal Documento di Piano:

- aree di trasformazione (AdT)
- aree di rigenerazione urbana
- aree di trasformazione per la riqualificazione urbana (ATRU).

k) Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi (S).

In accordo con la LR 12/05 le definizioni previste per le singole zone nelle presenti norme non fanno riferimento al D.M. 1444/68

TITOLO IIIA – Nuclei di antica formazione

Art. 14. Nuclei di antica formazione: Obiettivi e finalità

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

Art. 15. Nuclei di antica formazione: Articolazione e suddivisione in zone

1. I nuclei di antica formazione sono costituiti da differenti componenti, tipologie di tessuti, distinte in base alla loro formazione storica e alle loro caratteristiche morfo-tipologiche, sono dotati di una identità riconoscibile e, per la maggior parte, sono costituiti da edifici

con tipologia a corte, caratterizzati da un rapporto molto stretto tra cortina edilizia che segna e delimita gli isolati e le strade da questi formate. Sono stati individuati i seguenti nuclei:

- nucleo di antica formazione di Busto Arsizio (A1)
- nucleo di antica formazione di Sacconago (A2)
- nucleo di antica formazione di Borsano (A3)
- cascine, nuclei rurali, ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e ambientale (A4) .

2. Tutti i nuclei di antica formazione sono considerati “Zona di Recupero” ai sensi e per gli effetti degli articoli 27 e 28 della Legge 5 agosto 1978, n° 457, ed ai sensi e per gli effetti dell’art. 17 della Legge 6 agosto 1967, n° 765 e del D.M. n° 1444/68, tali nuclei sono da classificarsi come “Zona A”.

3. Gli edifici compresi all’interno di questi nuclei, come riportato nella Tavola C.6 – Nuclei di antica formazione. Modalità di intervento, sono classificati come segue:

- T 1. Edifici di interesse storico ed architettonico;
- T 2. Edifici di interesse tipologico, planimetrico ed ambientale;
- T 3. Edifici di epoca contemporanea.

Tali classi rispecchiano situazioni connotate da tipologie, caratteri architettonici, urbanistici di intervento e di trasformazione differenziate, per le quali sono consentiti modalità di intervento differenti.

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

Art. 16. Nucleo di antica formazione di Busto Arsizio - A1

1. Descrizione

- Coincide con il nucleo di antica formazione principale della città di Busto Arsizio, ben riconoscibile dal punto di vista dell’impianto urbano, in quanto delimitato da una rete viabilistica di matrice storica. Al suo interno sono compresi edifici, singoli o aggregati, che costituiscono emergenze di carattere monumentale o di rilievo storico-architettonico, che delimitano spazi aperti architettonicamente definiti.
- La restante parte del nucleo di antica formazione è costituito da un tessuto storico riconducibile a regole sostanzialmente omogenee di impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con gli spazi pubblici, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale.
- Include edifici o complessi di edifici che, benché ricadenti all’interno dell’ambito del nucleo di antica formazione, costituiscono emergenze con caratteristiche tipologiche e di impianto differenti rispetto al tessuto storico nei quali sono inseriti: sono infatti riconducibili a tipologie insediative singolari,. Per lo più derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione di interi isolati o di parti di essi.

2. Finalità

- Gli obiettivi fondamentali che il Piano delle Regole intende perseguire riguardano la conservazione e la valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e la sua

piena utilizzazione attraverso l'insediamento di attività in grado di esaltare appieno il valore dei luoghi.

- Gli interventi previsti dovranno dimostrare il mantenimento dei caratteri di rilievo storico e della matrice di impianto morfo-tipologica originaria.
- Gli interventi dovranno comunque promuovere azioni mirate alla riqualificazione e al miglioramento della qualità urbana degli spazi pubblici aperti, con interventi di miglioramento delle connessioni verdi e ciclo-pedonali, sia locali, sia di scala urbana, da e verso i tessuti del nucleo centrale.
- Particolare importanza viene attribuita all'attuazione dei due ambiti di recupero di piazza Venzaghi e San Michele, individuati nella Tavola C6 che costituiranno occasione per riqualificare e riorganizzare parti significative del tessuto storico.

3. Destinazioni d'uso

- Le destinazioni d'uso ammesse principali e secondarie sono:

Destinazione principale	Destinazione secondaria
Abitazioni urbane	Abitazioni di servizio ad altre attività
Residenze collettive	Servizi alla residenza
	Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande
	Attività paracommerciali
	Attività relative alla vendita di merci. Esercizi di vicinato
	Attività relative alla vendita di merci. Media struttura di vendita di prossimità – MSV1 con SdV fino a 500 mq MSV1a
	Terziario avanzato
	Artigianato di servizio
	Attività per il tempo libero e alla cura della persona
	Parcheggi Pluripiano
	Uffici direzionali
	Studi professionali
	Banche, finanziarie, assicurazioni e agenzie
	Centri di ricerca
	Alberghi
	Residenze assistite
	Residence/case albergo

- Le destinazioni d'uso secondarie sono ammesse ~~in edifici con destinazione d'uso prevalentemente residenziali in quota massima pari 40% della SLP complessiva dell'edificio e limitate alla metà dei ai primi due piani dell'edificio a partire dal piano terra (calcolati per difetto) fuori terra~~ e in quota pari al 100% della SLP dell'edificio.

- Per tutti i piani terra che affacciano lungo gli assi pedonali con presenza di attività commerciali, come individuati dalla Tavola C5, è escluso, se non preesistente alla data di adozione del piano, l'insediamento di funzioni residenziali.

4. Parametri edilizi ed urbanistici

- a. If = If esistente (*)
- b. Rc = Rc esistente
- c. H = H esistente
- d. P = vedi tabella Art. 10.

(*) con possibilità di recupero di superfici coperte anche se non completamente chiuse a condizione che non si tratti di manufatti avulsi dal contesto quali superfetazioni (volumi aggiunti e/o incoerenti con l'edificio originario o con i suoi ampliamenti organici).

5. Modalità di intervento

- Le modalità di attuazione delle previsioni di Piano sono definite con riferimento allo studio di dettaglio di cui alla Tavola C6, alle schede dei singoli beni di cui all'elaborato C11 e da quanto previsto dall'Art. 19.
- Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, se coerenti a quanto previsto dalle modalità di intervento, sulla base della presentazione di richiesta di rilascio di titolo abilitativo. La tipologia di modalità attuativa è determinata in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato nel seguente schema.

Superficie Lorda di Pavimento in progetto	Modalità Attuativa
Fino a 500 mq	Permesso di Costruire o titolo equipollente
Da 501 a 1.500 mq	Atto d'obbligo/Permesso di Costruire Convenzionato
Oltre 1.500 mq	Piano Attuativo

Art. 17. Nucleo di antica formazione di Sacconago – A2 e di Borsano – A3

1. Descrizione

- Corrispondono ai nuclei di antica formazione di matrice insediativa storica contraddistinti dalla presenza di un numero ridotto di edifici di rilievo storico-architettonico, mentre la restante parte è costituita da edifici di impianto storico, con tipologia prevalente a corte chiusa e/o in linea lungo strada.
- All'interno di questi nuclei sono presenti diversi edifici di recente edificazione che hanno completamente sostituito i tessuti originari, ponendosi, nella maggior parte dei casi, come episodi isolati privi di coerenza tipologica e morfologica con il tessuto preesistente.

2. Finalità

- Gli obiettivi che il Piano delle Regole intende perseguire sono mirati alla riqualificazione, alla trasformazione e alla rivitalizzazione dei tessuti urbani. Si tratta di interventi finalizzati ad incrementare l'attrattività dei nuclei storici e la presenza di un insieme più articolato e variegato di funzione e di attività, senza però perdere la capacità di essere luoghi significativi e di riferimento alla scala urbana e connotare profondamente la cultura spaziale dell'intero nucleo di antica formazione.
- Gli interventi previsti per questi nuclei dovranno dimostrare il mantenimento della matrice di impianto morfo-tipologica originaria e la coerenza con il tessuto urbano circostante.
- Gli interventi dovranno comunque promuovere azioni mirate alla riqualificazione e al miglioramento della qualità urbana degli spazi pubblici aperti, con interventi di miglioramento delle connessioni verdi e ciclo-pedonali, sia locali, sia di scala urbana, da e verso i tessuti del nucleo centrale.
- In sede di attuazione dovrà essere posta particolare attenzione agli interventi di trasformazione urbanistica che il piano prevede in aree prossime ai nuclei storici, che potranno essere occasione per ricucire il tessuto urbano, ed incrementare la qualità e la quantità delle dotazioni pubbliche (parcheggi e aree verdi in particolare).

3. Destinazioni d'uso

- Si rimanda a quanto previsto al punto 3 dell'articolo Art. 16.

4. Parametri edilizi ed urbanistici

- a. If = If esistente (*)
- b. Rc = Rc esistente
- c. H = H esistente
- d. P = vedi tabella.

(*) con possibilità di recupero di superfici coperte anche se non completamente chiuse a condizione che non si tratti di manufatti avulsi dal contesto quali superfetazioni (volumi aggiunti e/o incoerenti con l'edificio originario o con i suoi ampliamenti organici).

5. Modalità di intervento

- Si rimanda a quanto previsto al punto 5 dell' Art. 16 e dall'Art. 19.

Art. 18. Ambiti di interesse storico, architettonico e ambientale – A4

1. Descrizione

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

all'attività agricola ed oggi, in parte o in toto, non più destinati per questo utilizzo, che presentano valori storici e culturali da salvaguardare e promuovere.

2. Finalità

- Gli interventi dovranno essere mirati alla conservazione dei caratteri peculiari di ogni singolo edificio, alla conservazione delle idee progettuali originarie relative allo specifico impianto architettonico, anche desumendolo da documentazione d'archivio, alla conservazione e al ripristino dei caratteri originari degli edifici, in particolare rispetto all'integrità dei volumi, al trattamento dei fronti, ai particolari costruttivi e agli impianti distributivi.
- Per tali edifici gli interventi sono mirati alla valorizzazione degli aspetti di interesse e valore non solo storico e testimoniale relativo ai manufatti, ma anche e soprattutto ecologico-ambientale, relativo agli spazi verdi di pertinenza, attraverso interventi di conservazione e di incremento del verde esistente.
- Per i nuclei ed i complessi di origine agricola, gli interventi dovranno essere mirati, anche al mantenimento ed alla salvaguardia dei caratteri tipologici, architettonici e morfologici dei fabbricati edilizi, e in particolare del rapporto fra singolo edificio e spazio libero circostante, consentendo un utilizzo diverso rispetto a quello originario, ma comunque compatibile.

3. Destinazioni d'uso

- Le destinazioni d'uso ammesse principali e secondarie sono:

Destinazione principale	Destinazione secondaria
Abitazioni urbane	Abitazioni di servizio ad altre attività
Residenze collettive	Servizi alla residenza
	Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande
	Attività paracommerciali
	Attività relative alla vendita di merci. Esercizi di vicinato
	Terziario avanzato
	Artigianato di servizio
	Attività per il tempo libero e alla cura della persona
	Uffici direzionali
	Studi professionali
	Banche, finanziarie, assicurazioni e agenzie
	Centri di ricerca
	Alberghi
	Residenze assistite
	Residence/case albergo

- Le destinazioni d'uso secondarie sono ammesse ~~in edifici con destinazione d'uso prevalentemente residenziali in quota massima pari 40% della SLP complessiva dell'edificio e limitate~~ **limitatamente alla metà dei ai primi due piani dell'edificio a partire dal piano terra (calcolati per difetto)** ~~fuori terra~~ e in quota pari al 100% della SLP dell'edificio.

- Nel caso di edifici con destinazione principale diversa dalla residenziale, sono consentite tutte le destinazioni secondarie e principali elencate nella tabella sopra riportata.

4. Parametri edilizi ed urbanistici

- a. If = If esistente
- b. Rc = Rc esistente
- c. H = H esistente
- d. P = vedi tabella Art. 10

5. Modalità di intervento

- Si rimanda a quanto previsto al punto 5 dell' Art. 16 e dall'Art. 19.

Art. 19. Classificazione degli edifici e modalità di intervento

1. Per ogni edificio rilevato e classificato, sono state individuate le modalità di intervento definite nella Tavola C6 per quanto riguarda gli edifici all'interno dei nuclei di antica formazione A1, A2 e A3 e nell'elaborato C11 per quanto riguarda gli edifici all'interno degli ambiti di interesse storico, architettonico e ambientale A4.

EDIFICI IN CLASSE T1

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

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

- **Edifici religiosi:** edifici con tipologia particolare derivante principalmente dall'utilizzo legato ad una funzione unica, con annessi edifici secondari e spazi aperti di pertinenza. Si tratta di edifici fortemente rappresentativi all'interno del tessuto urbano, con il fronte principale che prospetta generalmente su spazi pubblici e si distingue per uso di materiali e decorazioni.
- **Ville e palazzi storici con giardino:** edifici con tipologia a villa o palazzina, singoli o aggregati, con annessi edifici secondari, ove presenti (palazzina, portineria, serra,) e ampi spazi aperti di pertinenza a parco e/o giardino di valore storico e ambientale di pregio.
- **Edifici di civile abitazione:** sono rappresentati da edifici singoli o aggregati, costituiti da edifici in linea, a corte chiusa e/o semiaperta, con fronte continuo lungo la strada ed altezze variabili e spazi di pertinenza interni.
- **Edifici o parti di edifici di archeologia industriale:** sono rappresentati da edifici singoli o complessi industriali, anche dismessi o utilizzati per destinazioni differenti da quelle originarie, con particolare valore dal punto di vista storico-testimoniale, nonché dal punto di vista tipologico e architettonico.
- **Edifici pubblici o di uso pubblico:** sono rappresentati da edifici singoli o aggregati, che presentano elementi di valore storico ed architettonico in relazione

alla loro rappresentatività e alla loro localizzazione; oltre a costituire manufatti di forte connotazione, in particolare rispetto alle relazioni con gli spazi pubblici e con l'intorno urbano.

- **Cascine e nuclei rurali:** corrispondono a nuclei ed edifici di matrice storica, con origine legata all'attività agricola, ed oggi, in parte o totalmente, non più destinati per questo utilizzo.

L'elaborato C.11 – Repertorio dei beni vincolati e di interesse storico ed architettonico, contiene una scheda per ciascuno dei beni classificati in classe T1.

Tale elaborato costituisce parte integrante delle presenti norme.

- **Modalità di intervento..**

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

Oltre alle prescrizioni generali dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

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

~~Sono consentite le seguenti tipologie di interventi: Manutenzione ordinaria — Mo, Manutenzione straordinaria — Ms, Restauro — Rs e Risanamento conservativo — Rc secondo quanto previsto all'interno dell'Art. 20, fatto salvo il rispetto di quanto previsto all'Art. 21.~~

-EDIFICI IN CLASSE T2

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

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

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti solo assimilandoli a ristrutturazione **edilizia (Re) come definita nell'art. 20.**; ~~qualora sia dimostrata l'impraticabilità del recupero, mantenendo il volume preesistente.~~

Si applicano le disposizioni relative alle modalità di intervento per gli edifici in classe T1, limitatamente all'effettiva presenza di tali elementi e ad un minore grado di vincolo sul ripristino di elementi materici originari.

~~Sono consentiti interventi di Manutenzione ordinaria — Mo, Manutenzione straordinaria — Ms, Risanamento conservativo — Rc, Ristrutturazione edilizia parziale — Rp e Ristrutturazione edilizia — Re secondo quanto previsto all'interno dell'Art. 20, fatto salvo il rispetto di quanto previsto all'Art. 21.~~

EDIFICI IN CLASSE T3

- **Definizione.** Si tratta di edifici costruiti, ricostruiti, o profondamente trasformati in epoca recente, più o meno correttamente inseriti nella morfologia del nucleo antico, privi pertanto di valore storico-architettonico, la cui presenza nella zona di interesse ambientale richiede tuttavia attenzione al rapporto con gli elementi della tradizione, soprattutto nel caso di interventi di una certa rilevanza. Sono edifici generalmente in buono stato, con caratteristiche tipologiche ed architettoniche assai differenti rispetto all'edilizia di impianto storico, costruiti o profondamente trasformati in epoca recente, che si presentano per caratteristiche costruttive, materiali ed in alcuni casi anche per le altezze, non integrati e non omogenei ai caratteri morfologici e tipologici dei nuclei storici.

- **Modalità di intervento.**

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

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

~~Sono previsti, oltre agli interventi di Manutenzione ordinaria — Mo e Manutenzione straordinaria — Ms, anche interventi di Ristrutturazione edilizia — Re e Demolizione con~~

~~ricostruzione — Dr secondo quanto previsto all'interno dell'Art. 20, fatto salvo quanto previsto all'Art. 21.~~

Art. 20. Categorie di intervento edilizio

1. Le principali categorie di intervento edilizio all'interno della città storica e negli edifici di interesse storico, architettonico e ambientale, sono le seguenti:
 - Restauro - Rs
 - Risanamento conservativo - Rc
 - Ristrutturazione edilizia parziale - Rp
 - Ristrutturazione edilizia - Re
 - Demolizione con ricostruzione - Dr.
2. A questi interventi si aggiungono quelli di **Manutenzione ordinaria - Mo**, ai sensi dell'articolo ~~327~~, comma 1, lettera a) del **DPR 380/2001** ~~la L.R. n° 12/2005~~ e successive modifiche e integrazioni e quelli di **Manutenzione straordinaria - Ms**, sempre ai sensi dell'articolo ~~273~~, comma 1, lettera b) del **DPR 380/2001** ~~la L.R. n° 12/2005~~ e s.m.i., ~~oltre alle altre tipologie di interventi previste dall'art. 27 della L.R. n° 12/2005.~~
3. Sono interventi di **Restauro - Rs**, quelli volti alla conservazione degli edifici aventi particolari pregi architettonici e che costituiscono un patrimonio inestimabile del passato in quanto documenti tangibili della storia e della architettura di Busto Arsizio. Comprende un insieme di opere atte a garantirne l'integrità materiale, la funzionalità e la protezione dei valori culturali, la conservazione, il recupero e la trasmissione degli elementi artistici, storici e documentari significativi dell'edificio, dei suoi spazi pertinenziali (aperti e non) e degli edifici minori ad esso integrati, nonché dei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano. Include interventi finalizzati alla conservazione dell'esistente nei suoi caratteri tipologici, morfologici, tecnico-morfologici e formali esistenti, ma che possano consentire destinazioni d'uso compatibili. Per questi interventi dovrà essere predisposta un'adeguata relazione storica, comprensiva di documentazione fotografica dettagliata a colori, atta ad illustrare e supportare le scelte progettuali.

Sono ~~ammesse-consentiti le-gli seguenti-opere~~ **interventi di**:

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

nonché la demolizione e realizzazione di pareti divisorie anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari, laddove ciò non comprometta il valore architettonico dell'edificio. E' consentito il restauro e ripristino delle finiture interne, o, qualora ciò non fosse possibile, il rifacimento con l'utilizzo di tecniche e materiali originari.

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

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

Sono ~~ammesse~~ **consentiti** ~~le~~ **gli seguenti opere** ~~interventi~~ **di**:

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

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

Sono ~~ammesse~~ **consentiti** ~~gli interventi delle seguenti opere:~~

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

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

Sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione ~~E' previsto il mantenimento della sagoma dell'edificio; gli interventi di modifica della stessa sono ammessi~~ qualora portino a un migliore inserimento ambientale nel tessuto storico ~~(allineamento su strada, modifica delle quote di gronda e di colmo delle coperture in continuità con i caratteri storici dell'interno urbano).~~ **Per tali interventi è previsto il mantenimento della superficie lorda di pavimento esistente, la tipologia edilizia e l'allineamento su strade e spazi pubblici. La modifica delle quote di gronda e di colmo delle coperture è ammessa nella continuità dei fronti e delle cortine esistenti**

~~Tutte le operazioni consentite dovranno essere effettuate nel rispetto degli~~ **Gli** eventuali elementi architettonici-decorativi **(soglie, ferri battuti, affreschi ecc.)** che fossero presenti nei manufatti interessati dall'intervento **dovranno essere recuperati e reinseriti nel nuovo organismo edilizio.**

~~Sono ammesse le seguenti opere:~~

- ~~b) consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'interno urbano. E' consentita la traslazione dei solai senza modificare il numero dei piani e i caratteri architettonici dell'edificio; è ammessa la modifica della copertura (quota di gronda e di colmo, geometria delle falde) in caso di contrasto ambientale con l'interno urbano.~~
- ~~c) modifiche dell'impianto distributivo con l'introduzione di nuove scale e ascensori; modifiche planimetriche che non alterino la sagoma dell'edificio.~~
- ~~d) realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici e relative reti; i volumi tecnici dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio o verso lo spazio privato.~~

Gli interventi edilizi, al fine dell'armonico inserimento nel contesto, dovranno porre particolare attenzione a:

- a) Mantenimento degli allineamenti esistenti;**
- b) Mantenimento della tipologia edilizia;**
- c) Valorizzazione dei prospetti nel rispetto dell'intorno urbano;**
- d) Eliminazione delle superfetazioni e sovrastrutture di epoca recente quali chiusure di balconi o di scale esterne, tamponamenti di porticati, tettoie, aggetti;**

In caso di interventi di demolizione con ricostruzione, i parcheggi pertinenziali dovranno obbligatoriamente essere reperiti in loco.

7. Sono interventi di **Demolizione con ricostruzione** - **Dr** tutti gli interventi che comportano una trasformazione edilizia e/o urbanistica del tessuto di matrice storica che non rientrano nelle modalità di intervento precedentemente descritte. Tali interventi sono riferiti ad edifici che, per caratteri tipologici e architettonici, risultano privi di valori storici, artistici e/o ambientali, oltre ad essere disomogenei rispetto al carattere morfo-tipologico dei nuclei storici.

L'intervento prevede la demolizione del fabbricato esistente e la costruzione di un nuovo edificio con superficie lorda di pavimento uguale a quella esistente senza

considerare l'eventuale presenza di superfetazioni. Non è ammesso incremento di superficie lorda di pavimento e di volume.

L'intervento é volto a un migliore inserimento ambientale dell'edificio nel tessuto storico e alla riqualificazione dell'immagine urbana.

La scelta dei materiali e delle finiture esterne dovrà essere coerente con i caratteri dei nuclei storici. Di norma i parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati in sottosuolo.

Art. 21. Indicazioni di carattere generale

1. In linea di principio, tutti gli interventi dovranno conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie ed a particolari costruttivi che costituiscono parte della tipologia edilizia tradizionale del contesto territoriale. Tutte le opere dovranno essere valutate con particolare riferimento alla cortina edilizia o alla strada o alla piazza in cui l'edificio è inserito, ricorrendo in linea generale ai materiali, alle tecniche ed ai particolari costruttivi locali e tradizionali. La progettazione dovrà preliminarmente procedere alla lettura storico-critica dell'edificio al fine di definire il nuovo assetto formale, ed individuare gli elementi incoerenti con l'insieme della struttura, che saranno riprogettati, sostituiti o eliminati.
2. In tutti i nuclei di antica formazione e negli ambiti di interesse storico, architettonico e ambientale sono sempre consentiti, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo e fatte salve eventuali diverse prescrizioni indicate nella normativa specifica dei singoli edifici, gli interventi di categoria Mo, Ms, Rs e Rc, come definiti nel precedente articolo.
3. Ogni intervento ammesso deve avere come finalità la conservazione dei valori ambientali, edilizi ed architettonici dell'insieme storico, e tendere ad un miglioramento del livello organizzativo e funzionale. Ogni singolo intervento consentito dovrà tendere al raggiungimento dei seguenti obiettivi:
 - un dignitoso ridisegno urbano, compreso il mantenimento o la ricostruzione delle cortine edilizie verso strada
 - la pulizia e l'eliminazione di volumi impropri
 - il recupero funzionale, strutturale, igienico-edilizio ed ambientale degli spazi interni
 - la salvaguardia o ricostruzione della struttura e della conformazione della corte lombarda, con particolare cura per l'allineamento verso strada dei fabbricati e per il rispetto dei tracciati stradali esistenti
 - garantire, laddove possibile, che l'altezza e la profondità dei corpi di fabbrica siano tali da mantenere la continuità dei fili di gronda, la pendenza e l'andamento delle falde in armonia con gli edifici confinanti o vicini
 - assicurare l'unitarietà dei cortili e la massima fruibilità pedonale
 - riproporre i principali caratteri morfologici e tipologici degli edifici preesistenti, in armonia con l'architettura del centro storico.
 - in ogni caso, per qualsiasi intervento, è richiesta un'attenta salvaguardia dell'ambiente urbano nelle sue caratteristiche modulari (altezza, frequenze di aperture, elementi ornamentali, rapporti tra pieni e vuoti nelle pareti, tinteggiature, aggetti di gronda, visibilità dei giardini, ecc.), nonché una responsabile salvaguardia dell'esistente tessuto sociale costituito da uno stretto rapporto tra residenza ed attività complementari (commercio, terziario, artigianato e servizi).

4. La rispondenza delle scelte di progetto ai criteri di cui al presente articolo, è verificata dalla Commissione Edilizia/Commissione Paesaggio sulla base:
 - del rilievo dello stato attuale dell'edificio o dell'unità, esteso per i prospetti almeno alle unità confinanti, indicante gli elementi tipologici fondamentali, i particolari architettonici e decorativi presenti, le ipotesi di assetto originario e l'appartenenza ad una delle categorie tipologiche individuate nell'allegata Tavola C6;
 - di una sintetica relazione del progettista che descriva ed argomenti le scelte del progetto in relazione agli obiettivi di cui al presente articolo;
 - del progetto (piante, prospetti e sezioni nel numero necessario alla chiara comprensione di tutte le scelte) e delle tavole di raffronto tra demolizioni e ricostruzioni.
5. Nel caso si intervenga attraverso Piano Attuativo, al fine di definire le corrette modalità di intervento, dovrà essere svolta un'attività di indagine preliminare di analisi storica dell'edificio o degli edifici, quale parte integrante del progetto di recupero, opportunamente documentata dalle fonti disponibili, che ne evidenzii i caratteri tipologici originari, le qualità architettoniche più rilevanti, anche in relazione al processo di stratificazione/modificazione che può averlo interessato nel corso del tempo, nonché riconoscere ed evidenziare la presenza di elementi strutturali o decorativi da conservare. Sulla base degli elementi indicati al presente comma, integrati da quelli del comma 4, la Commissione Edilizia/Commissione Paesaggio verificherà la rispondenza delle scelte di progetto agli obiettivi e finalità di cui al Titolo IV delle presenti norme.

Art. 22. Classificazione degli spazi non edificati e modalità di intervento

1. Costituiscono elementi fondamentali ed integranti dell'ambiente urbano dei nuclei di antica formazione. Si tratta di:
 - parchi, giardini e aree verdi di interesse pubblico
 - giardini e aree verdi private
 - cortili e spazi pertinenziali di edifici privati
 - spazi di rilievo di uso pubblico, quali piazze, porticati, marciapiedi, spazi pubblici pavimentati e parcheggi.
2. Gli spazi non edificati esistenti all'interno dei nuclei di antica formazione sono da considerare di interesse generale, in quanto si tratta di aree pubbliche e private di alta valenza ecologica-ambientale e rappresentativa, che costituiscono elementi fondamentali ed integranti dell'ambiente urbano all'interno dei nuclei di antica formazione.
3. La Tavola C5 – Tipologia degli spazi non edificati, costituisce elaborato di riferimento per gli spazi non edificati all'interno dei nuclei di antica formazione. Per gli spazi non edificati, pubblici e privati, sistemati a verde o pavimentati, la Tavola C5 individua due specifiche modalità di intervento:
 - manutenzione, conservazione e tutela del corredo arboreo ed arbustivo esistente, dei cortili, delle piazze e dei percorsi adeguatamente pavimentati, con l'obiettivo di mantenere elevato il livello qualitativo di questi spazi;
 - riqualificazione, recupero e valorizzazione delle aree a verde, dei cortili, delle piazze e dei percorsi, con l'obiettivo di ripristinare i caratteri fondamentali e riconosciuti all'interno dei nuclei urbani di antica formazione.

4. La Tavola C5 individua fronti urbani in cui già attualmente vi è una significativa presenza di attività non residenziali al piano terra: lungo questi assi gli interventi di recupero e ristrutturazione funzionale dovranno privilegiare l'insediamento di attività non residenziali, al fine di potenziare la presenza di queste funzioni all'interno dei nuclei di antica formazione.
5. Gli interventi nei parchi, giardini e aree verdi dovranno mirare alla conservazione delle caratteristiche paesistiche ed ambientali e in particolare delle essenze arboree presenti, rispettando le seguenti prescrizioni:
 - gli alberi di alto fusto esistenti dovranno essere sottoposti sistematicamente al trattamento più adeguato, alla conservazione ed alla crescita regolare; nel caso in cui uno o più di essi dovessero deperire o morire, devono essere sostituiti immediatamente, a cura e spese del proprietario dell'area, con un numero uguale di alberi della medesima specie. In caso di impossibilità, l'essenza da utilizzare deve essere concordata preventivamente con l'Amministrazione Comunale;
 - analogamente dovrà essere fatto per le altre componenti dell'ambiente naturale - alberi minori, cespugli, rampicanti, manti erbosi, ecc. Si deve anche procedere immediatamente a porre riparo ai danneggiamenti eventuali che fossero in corso;
 - eventuali pavimentazioni che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, danneggiassero la libera crescita delle alberature, dovranno essere demolite totalmente o parzialmente, ricostruendo il terreno naturale.
6. Gli interventi negli spazi di uso pubblico dovranno mantenere integri gli elementi ed i manufatti che rappresentano l'identità e la memoria dei luoghi e potenziare il ruolo e la funzione di questi spazi all'interno dei nuclei di antica formazione.
7. Le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere conservate in modo da valorizzare l'unità a corte su cui insistono. L'eventuale ricostruzione è, comunque, vincolata alla salvaguardia del patrimonio arboreo esistente qualora di pregio ambientale, ovvero quando messo a dimora da più di venticinque anni.
8. E' vietato sradicare, danneggiare o abbattere alberi di alto fusto, notevoli per specie, portamento, dimensione, età, salvo i casi di necessità determinata da morte, malattie o pericolosità delle piante stesse per persone o cose.
9. In sede di richiesta di rilascio di titolo abilitativo, dovrà essere prodotto il progetto dettagliato di sistemazione esterna dell'intera area di intervento, con l'individuazione dei singoli alberi, specificandone l'altezza ed il diametro del tronco, delle zone alberate o cespugliate esistenti e di progetto, degli alberi dei quali sia previsto l'abbattimento o lo spostamento e, infine, l'indicazione di tutte le opere di sistemazione delle aree libere (piantumazioni, pavimentazioni, percorsi, recinzioni, arredi fissi).

TITOLO IIIB– La città consolidata

Art. 23. Ambiti di riorganizzazione della città esistente

1. Descrizione

Si tratta di ambiti inseriti all'interno del tessuto storico, di cui due all'interno del centro storico di Busto Arsizio (Ambito Piazza Venzaghi e Ambito San Michele), attualmente sottoutilizzati e che, per potenzialità e localizzazione all'interno del sistema urbano, rappresentano il motore per il potenziamento e la riorganizzazione urbanistica e funzionale dei sistemi centrali.

2. Finalità

La finalità degli interventi è orientata esclusivamente al recupero e alla riqualificazione urbanistica, ambientale e funzionale di porzioni di tessuto intercluse all'interno dei nuclei di matrice storica, che tengano comunque in considerazione le specificità dei luoghi interessati. Gli interventi si propongono di ampliare l'offerta di qualità dei sistemi centrali e degli spazi pubblici al servizio della città.

3. Destinazioni d'uso

Per la definizione delle destinazioni d'uso ammesse principali e secondarie, si rimanda a quanto previsto nelle schede di cui all'Allegato 3 alle presenti norme.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

Si rimanda a quanto previsto nelle schede di cui all'Allegato 3 alle presenti norme.

5. Modalità di intervento

Si tratta di ambiti interessati da pianificazione attuativa di iniziativa pubblica e/o privata. All'interno di questi ambiti sono consentiti interventi da parte di singoli proprietari solo attraverso la procedura di negoziazione prevista dal Documento di Piano.

Per ulteriori prescrizioni ed indicazioni, si rimanda a quanto previsto nelle schede di cui all'Allegato 3 alle presenti norme.

Art. 24. Ambiti residenziali omogenei (B1)

1. Descrizione

Sono porzioni del tessuto urbano di Busto **Arsizio** che sono omogenei per destinazioni, densità e tipologia edilizia.

La zona B1 si suddivide in quattro diversi sub-ambiti che differiscono per tipologia edilizia e densità esistente allo stato di fatto.

2. Finalità

L'obiettivo della disciplina è preservare l'omogeneità del comparto, evitando trasformazioni che possano creare interferenze funzionali o di carattere edilizio all'interno del sistema consolidato. Le trasformazioni puntuali dovranno quindi preservare l'omogeneità dell'isolato; la modifica morfotipologica degli edifici esistenti è subordinata ad un Piano Attuativo che interessi una porzione significativa dell'intero isolato limitando così la presenza di edifici in contrasto ambientale con l'intorno.

La zona B1 viene suddivisa in quattro sub-ambiti in relazione agli indici di fabbricabilità massimi, redatti in coerenza alla densità e le morfotipologie esistenti.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse principali e secondarie sono:

Destinazione principale	Destinazione secondaria
Abitazioni urbane	Abitazioni di servizio ad altre attività
Residenze collettive	Servizi alla residenza
	Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande
	Attività paracommerciali
	Attività relative alla vendita di merci. Esercizi di vicinato
	Attività relative alla vendita di merci. Media struttura di vendita di prossimità – MSV1 con SdV fino a 500 mq e MSV2 con SdV compresa tra 501 e 1000 mq
	Terziario avanzato
	Artigianato di servizio
	Attività per il tempo libero e alla cura della persona
	Parcheggi Pluripiano
	Uffici direzionali
	Studi professionali
	Banche, finanziarie, assicurazioni e agenzie
	Centri di ricerca
	Alberghi
	Residenze assistite
	Residence/case albergo

Le destinazioni d'uso secondarie **per gli edifici di nuova costruzione** sono ammesse:

- ~~In edifici con destinazione d'uso prevalentemente residenziali in quota massima pari al 20 % della SLP complessiva dell'edificio e limitate~~ **limitatamente alla metà dei ai primi 2 piani dell'edificio fuori terra a partire dal piano terra (calcolati per difetto).**
- In quota pari al 100% della SLP dell'edificio.
- ~~Al Piano Terra sono sempre consentite tutte le destinazioni d'uso ammesse.~~

4. Parametri urbanistici ed edilizi

La zona B1 è suddivisa in 4 sub ambiti, che si differiscono esclusivamente per l'indice massimo in relazione alla densità esistente.

Per il sub ambito B1a:

- a. $I_t = 0,30 \text{ mq/mq}$
- b. $I_f = 0,50 \text{ mq/mq}$
- c. $H = 7,50 \text{ m}$
- d. $RC = 30\%$
- e. $P =$ vedi tabella Art. 10
- f. $V_f = 30\%$
- g. $V_p = 1/3 \text{ di } V_f$

Per il sub ambito B1b:

- a. $I_t = 0,45 \text{ mq/mq}$
- b. $I_f = 0,75 \text{ mq/mq}$
- c. $RC = 40\%$
- d. $P =$ vedi tabella Art. 10
- e. $V_f = 30\%$
- f. $V_p = 1/3 \text{ di } V_f$

Per il sub ambito B1c:

- a. $I_t = 0,50 \text{ mq/mq}$
- b. $I_f = 1 \text{ mq/mq}$
- c. $RC = 40\%$
- d. $P =$ vedi tabella Art. 10
- e. $V_f = 30\%$
- f. $V_p = 1/3 \text{ di } V_f$

Per il sub ambito B1d:

- a. $I_t = 0,55 \text{ mq/mq}$
- b. $I_f = 1,2 \text{ mq/mq}$
- c. $RC = 40\%$
- d. $P =$ vedi tabella Art. 10
- e. $V_f = 30\%$
- f. $V_p = 1/3$ di V_f

L'indice territoriale (I_t) è applicato per l'edificazione di comparti di superficie territoriale superiore a mq. 3500.

5. Modalità di intervento

Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, completamento e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, le trasformazioni si attuano come previsto nella tabella sotto riportata.

Superficie territoriale (mq)	Dotazione aree di interesse pubblico	Modalità attuativa
Fino 1.500		Titolo abilitativo semplice o equipollente
Da 1.500 a 3.500	Monetizzazione	Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo
Da 3.501 a 5.000	Monetizzazione o cessione all'interno del perimetro	Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo
Oltre 5.000	Cessione dell'area all'interno del perimetro	Piano Attuativo

Gli interventi di trasformazione che comportano una modifica della morfo-tipologia degli edifici sono subordinati ad un Piano Attuativo con superficie territoriale minima pari a 5.000 mq o all'intera estensione dell'isolato.

Nel caso di aree libere, la superficie territoriale è da determinarsi con riferimento all'assetto delle proprietà esistente alla data di adozione del PGT, anche nel caso di più mappali contigui.

Nelle aree edificate, per gli interventi di totale demolizione con ricostruzione, è ammesso il riutilizzo della SIp esistente, legittimamente autorizzata previo attivazione di procedimento attuativo (Permesso di costruire convenzionato, Atto d'obbligo e Piano Attuativo).

Art. 25. Ambiti residenziali compositi (B2)

1. Descrizione

Sono porzioni del tessuto urbano di ~~Busto~~ **Busto Arsizio** che allo stato di fatto risultano omogenei per le destinazioni d'uso presenti, ma si caratterizzano per eterogeneità di morfologia e tipologie edilizie insediate.

2. Finalità

Gli interventi in forma unitaria dovranno portare alla riorganizzazione morfo-tipologica all'interno del comparto al fine di rendere omogeneo il sistema privilegiando le tipologie edilizie più frequenti.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse principali e secondarie sono:

Destinazione principale	Destinazione secondaria
Abitazioni urbane	Abitazioni di servizio ad altre attività
Residenze collettive	Servizi alla residenza
	Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande
	Attività paracommerciali
	Attività relative alla vendita di merci. Esercizi di vicinato
	Attività relative alla vendita di merci. Media struttura di vendita di prossimità – MSV1 con SdV fino a 500 mq e MSV2 con SdV compresa tra 501 e 1000 mq
	Terziario avanzato
	Artigianato di servizio
	Attività per il tempo libero e alla cura della persona
	Parcheggio Pluripiano
	Uffici direzionali
	Studi professionali
	Banche, finanziarie, assicurazioni e agenzie
	Centri di ricerca
	Alberghi
	Residenze assistite
	Residence/case albergo

Le destinazioni d'uso secondarie per gli edifici di nuova costruzione sono ammesse:

- limitatamente alla metà dei piani dell'edificio a partire dal piano terra (calcolati per difetto).
- In quota pari al 100% della SLP dell'edificio.

~~Le destinazioni d'uso secondarie sono ammesse:~~

- ~~— In edifici con destinazione d'uso prevalentemente residenziali in quota massima pari al 20 % della SLP complessiva dell'edificio e limitate ai primi 3 piani fuori terra.~~
- ~~— In quota pari al 100% della SLP dell'edificio.~~
- ~~— Al Piano Terra sono sempre consentite tutte le destinazioni d'uso ammesse.~~

4. Parametri urbanistici ed edilizi

La zona B2 è suddivisa in 4 sub ambiti che si differiscono esclusivamente per l'indice massimo in relazione alla densità esistente.

Per il sub ambito B2a:

- a. $I_t = 0,30 \text{ mq/mq}$
- b. $I_f = 0,5 \text{ mq/mq}$
- c. $H = 7,50 \text{ m}$
- d. $RC = 30\%$
- e. $P =$ vedi tabella Art. 10
- f. $V_f = 30\%$
- g. $V_p = 1/3$ di V_f

Per il sub ambito B2b:

- a. $I_t = 0,45 \text{ mq/mq}$
- b. $I_f = 0,75 \text{ mq/mq}$
- c. $RC = 40\%$
- d. $P =$ vedi tabella Art. 10
- e. $V_f = 30\%$
- f. $V_p = 1/3$ di V_f

Per il sub ambito B2c:

- a. $I_t = 0,50 \text{ mq/mq}$
- b. $I_f = 1 \text{ mq/mq}$
- c. $RC = 40\%$
- d. $P =$ vedi tabella Art. 10
- e. $V_f = 30\%$
- f. $V_p = 1/3$ di V_f

Per il sub ambito B2d:

- a. $I_t = 0,55 \text{ mq/mq}$
- b. $I_f = 1,2 \text{ mq/mq}$
- c. $RC = 40\%$

- d. $P =$ vedi tabella Art. 10
- e. $V_f=30\%$
- f. $V_p=1/3$ di V_f

L'indice territoriale (I_t) è applicato per l'edificazione di comparti di superficie territoriale superiore a mq. 3500.

5. Modalità di intervento

Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, completamento e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, le trasformazioni si attuano come previsto nella tabella sotto riportata.

Superficie territoriale (mq)	Dotazione aree di interesse pubblico	Modalità attuativa
Fino 1.500		Titolo abilitativo semplice o equipollente
Da 1.500 a 3.500	Monetizzazione	Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo
Da 3.501 a 5.000	Monetizzazione o cessione all'interno del perimetro	Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo
Oltre 5.000	Cessione dell'area all'interno del perimetro	Piano Attuativo

Gli interventi di trasformazione che comportano una modifica della morfo-tipologia degli edifici sono subordinati ad un Piano Attuativo con superficie territoriale minima pari a 5.000 mq o all'intera estensione dell'isolato.

Nel caso di aree libere, la superficie territoriale è da determinarsi con riferimento all'assetto delle proprietà esistente alla data di adozione del PGT, anche nel caso di più mappali contigui.

Nelle aree edificate, per gli interventi di totale demolizione con ricostruzione, è ammesso il riutilizzo della SIp esistente, legittimamente autorizzata previo attivazione di procedimento attuativo (Permesso di costruire convenzionato, Atto d'obbligo e Piano Attuativo).

Art. 26. Ambiti residenziali complessi (B3)

1. Descrizione

Sono porzioni del tessuto urbano di ~~Busto~~**Busto Arsizio** che allo stato di fatto risultano ad alta commistione di destinazione d'uso e di tipologie edilizie presenti, in particolare con la compresenza di destinazioni residenziali, produttive e terziarie che determinano criticità diffuse. Gli interventi edilizi devono essere volti al risanamento, alla ricostruzione, al completamento ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, favorendo il recupero delle aree degradate o degli edifici dismessi ed una evoluzione verso una configurazione omogenea degli isolati, limitando così le interferenze funzionali tra destinazioni non compatibili come produttivo e residenziale.

2. Finalità

La finalità degli interventi è l'evoluzione della configurazione attuale, caratterizzata dall'alta frammistione di funzioni, verso un sistema omogeneo di destinazione residenziale consolidando così la vocazione dei comparti.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse principali e secondarie sono:

Destinazione principale	Destinazione secondaria
Abitazioni urbane	Abitazioni di servizio ad altre attività
Residenze collettive	Servizi alla residenza
	Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande
	Attività paracommerciali
	Attività relative alla vendita di merci. Esercizi di vicinato
	Attività relative alla vendita di merci. Media struttura di vendita di prossimità – MSV1 con SdV fino a 500 mq e MSV2 con SdV compresa tra 501 e 1000 mq
	Terziario avanzato
	Artigianato di servizio
	Attività per il tempo libero e alla cura della persona
	Parcheggio pluripiano
	Uffici direzionali
	Studi professionali
	Banche, finanziarie, assicurazioni e agenzie
	Centri di ricerca
	Alberghi
	Residenze assistite
	Residence/case albergo

Le destinazioni d'uso secondarie per gli edifici di nuova costruzione sono ammesse:

- **limitatamente alla metà dei piani dell'edificio a partire dal piano terra (calcolati per difetto).**
- **In quota pari al 100% della SLP dell'edificio.**

~~Le destinazioni d'uso secondarie sono ammesse:~~

- ~~— In edifici con destinazione d'uso prevalentemente residenziali in quota massima pari al 20 % della SLP complessiva dell'edificio e limitate ai primi 3 piani fuori terra.~~
- ~~— In quota pari al 100% della SLP dell'edificio.~~
- ~~Al Piano Terra sono sempre consentite tutte le destinazioni d'uso ammesse.~~

All'interno degli edifici di uso produttivo è possibile insediare nuove attività non residenziali, destinazioni secondarie, subordinate alla verifica di compatibilità con l'intorno urbano e con l'adozione di misure mitigative verso le destinazioni residenziali limitrofe. Sono sempre escluse le attività insalubri di classe 1[^].

4. Parametri urbanistici ed edilizi

La zona B3 è suddivisa in 3 sub ambiti che si differiscono esclusivamente per l'indice massimo in relazione alla densità esistente all'interno dei singoli isolati.

Per il sub ambito B3a:

- a. $I_t = 0,45 \text{ mq/mq}$
- b. $I_f = 0,75 \text{ mq/mq}$
- c. $RC = 40\%$
- d. $P = \text{vedi tabella Art. 10}$
- e. $V_f = 30\%$
- f. $V_p = 1/3 \text{ di } V_f$

Per il sub ambito B3b:

- a. $I_t = 0,50 \text{ mq/mq}$
- b. $I_f = 1 \text{ mq/mq}$
- c. $RC = 40\%$
- d. $P = \text{vedi tabella Art. 10}$
- e. $V_f = 30\%$
- f. $V_p = 1/3 \text{ di } V_f$

Per il sub ambito B3c:

- a. $I_t = 0,55 \text{ mq/mq}$
- b. $I_f = 1,2 \text{ mq/mq}$
- c. $RC = 40\%$
- d. $P = \text{vedi tabella Art. 10}$

e. $V_f=30\%$

f. $V_p=1/3$ di V_f

L'indice territoriale (I_t) è applicato per l'edificazione di comparti di superficie territoriale superiore a mq. 3500.

5. Modalità di intervento

Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, completamento e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, le trasformazioni si attuano come previsto nella tabella sotto riportata.

Superficie territoriale (mq)	Dotazione aree di interesse pubblico	Modalità attuativa
Fino 1.500		Titolo abilitativo semplice o equipollente
Da 1.500 a 3.500	Monetizzazione	Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo
Da 3.501 a 5.000	Monetizzazione o cessione all'interno del perimetro	Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo
Oltre 5.000	Cessione dell'area all'interno del perimetro	Piano Attuativo

Gli interventi di trasformazione che comportano una modifica della morfo-tipologia degli edifici sono subordinati ad un Piano Attuativo con superficie territoriale minima pari a 5.000 mq o all'intera estensione dell'isolato.

Nel caso di aree libere, la superficie territoriale è da determinarsi con riferimento all'assetto delle proprietà esistente alla data di adozione del PGT, anche nel caso di più mappali contigui.

Nelle aree edificate, per gli interventi di totale demolizione con ricostruzione, è ammesso il riutilizzo della SIp esistente, legittimamente autorizzata previo attivazione di procedimento attuativo (Permesso di costruire convenzionato, Atto d'obbligo e Piano Attuativo).

Art. 27. Ambiti residenziali a disegno unitario (B4).

Le zone B4 rappresentano ambiti con una specifica fisionomia urbanistica ed edilizia e si configurano come sistemi integrati tra spazi pubblici e privati che caratterizza l'immagine di alcuni quartieri della città di Busto **Arsizio**. Sono possibili interventi specifici di riqualificazione in tutto o in parte degli specifici ambiti.

In particolare si prevede il mantenimento della forma, della volumetria e dell'altezza degli edifici residenziali esistenti per i quali sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Al fine di promuovere processi di riorganizzazione e di complessiva riqualificazione del quartiere è possibile promuovere Piani Attuativi che prevedano anche la parziale riorganizzazione e la parziale ricollocazione degli spazi pubblici e privati all'interno del perimetro stesso purché vengano mantenute le volumetrie e superfici degli spazi pubblici esistenti.

Nel caso di edifici mono e bifamiliari esistenti alla data di adozione del PGT sono consentiti interventi, anche per singolo edificio, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia parziale (con esclusione di interventi di demolizione e ricostruzione).

Art. 28. Ambiti residenziali complessi di matrice storica (B5).**1. Descrizione**

Sono porzioni del tessuto urbano di matrice storica che hanno subito trasformazioni radicali e sostituzioni diffuse del patrimonio edilizio, ma preservano ancora la morfologia originaria.

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse principali e secondarie sono:

Destinazione principale	Destinazione secondaria
Abitazioni urbane	Abitazioni di servizio ad altre attività
Residenze collettive	Servizi alla residenza
	Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande
	Attività paracommerciali
	Attività relative alla vendita di merci. Esercizi di vicinato
	Attività relative alla vendita di merci. Media struttura di vendita di prossimità – MSV1 con SdV fino a 500 mq e MSV1a
	Terziario avanzato
	Artigianato di servizio
	Attività per il tempo libero e alla cura della persona
	Parcheggio Pluripiano
	Uffici direzionali
	Studi professionali
	Banche, finanziarie, assicurazioni e agenzie
	Centri di ricerca
	Alberghi
	Residenze assistite
	Residence/case albergo

Le destinazioni d'uso secondarie per gli edifici di nuova costruzione sono ammesse:

- limitatamente alla metà dei piani dell'edificio a partire dal piano terra (calcolati per difetto).
- In quota pari al 100% della SLP dell'edificio.

~~Le destinazioni d'uso secondarie sono ammesse:~~

- ~~— In edifici con destinazione d'uso prevalentemente residenziali in quota massima pari al 20 % della SLP complessiva dell'edificio e limitate ai primi 3 piani fuori terra.~~
- ~~— In quota pari al 100% della SLP dell'edificio.~~

All'interno degli edifici di uso produttivo con attività in essere alla data di adozione del PGT, sono ammessi i subentri e i cambi di ragione sociale e sono sempre ammessi gli adeguamenti tecnologici, igienico-sanitari o comunque legati a sopravvenute normative. E' ammesso l'insediamento di nuove attività non residenziali, destinazioni secondarie, subordinate alla verifica di compatibilità con l'intorno urbano e con l'adozione di misure mitigative verso le destinazioni residenziali limitrofe. Sono sempre escluse le attività insalubri di classe 1^a.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

- a. If = esistente
- b. H= esistente
- c. RC= 40%
- d. P = vedi tabella Art. 10
- e. Vf=30%
- f. Vp=1/3 di Vf

Negli interventi di demolizione con ricostruzione si dovranno mantenere gli allineamenti esistenti e le morfologie esistenti.

4. Modalità di intervento

Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, completamento e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, le trasformazioni si attuano come previsto nella tabella sotto riportata.

Superficie territoriale (mq)	Dotazione aree di interesse pubblico	Modalità attuativa
Fino 1.500		Titolo abilitativo semplice o equipollente
Da 1.500 a 3.500	Monetizzazione	Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo
Da 3.501 a 5.000	Monetizzazione o cessione all'interno del perimetro	Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo
Oltre 5.000	Cessione dell'area all'interno del perimetro	Piano Attuativo

Gli interventi di trasformazione che comportano una modifica della morfo-tipologia degli edifici sono subordinati ad un Piano Attuativo con superficie territoriale minima pari a 5.000 mq o all'intera estensione dell'isolato.

Nel caso di aree libere, la superficie territoriale è da determinarsi con riferimento all'assetto delle proprietà esistente alla data di adozione del PGT, anche nel caso di più mappali contigui.

Nelle aree edificate, per gli interventi di totale demolizione con ricostruzione, è ammesso il riutilizzo della SIp esistente, legittimamente autorizzata previo attivazione di procedimento attuativo (Permesso di costruire convenzionato, Atto d'obbligo e Piano Attuativo).

Art. 29. Ambiti residenziali di interesse storico ambientale (B6).**1. Descrizione**

Sono porzioni del tessuto urbano non omogenei per quanto riguarda la densità edilizia e la tipologia e si divide in tre ambiti. Nel primo caso, si tratta di ambiti con una prevalenza di aree libere, non edificate e con una presenza qualificante di aree verdi, nel secondo caso, si tratta di ambiti prevalentemente edificati che presentano un tessuto misto produttivo/artigianale e residenziale, quale risultato della stratificazione avvenuta nel corso degli anni. Nel terzo caso si tratta di aree in prevalenza libere che svolgono una funzione ecologica e ambientale e garantiscono la presenza di spazi non edificati all'interno del tessuto urbano consolidato (verde privato con funzione ecologica e ambientale).

2. Finalità

Per gli ambiti prevalentemente liberi ed in cui la presenza delle aree verdi e del patrimonio arboreo è significativa, il piano si propone di tutelare, conservare e mantenere il verde esistente; per gli ambiti liberi ed in cui la presenza del patrimonio arboreo è minima, il piano propone il ruolo di garantire permeabilità e interruzione dell'edificato all'interno del tessuto consolidato; mentre per gli ambiti prevalentemente edificati il piano si propone di avviare interventi in grado di garantire un utilizzo del patrimonio edilizio, in grado di consolidare e rinnovare i caratteri del tessuto urbano.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse principali e secondarie sono:

Destinazione principale	Destinazione secondaria
Abitazioni urbane	Abitazioni di servizio ad altre attività
Residenze collettive	Servizi alla residenza
	Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande
	Attività paracommerciali
	Attività relative alla vendita di merci. Esercizi di vicinato (solo per la zona B6b)
	Attività relative alla vendita di merci. Media struttura di vendita di prossimità – MSV1 e MSV1a con SdV fino a 500 mq (solo per la zona B6b)
	Terziario avanzato
	Artigianato di servizio
	Attività per il tempo libero e alla cura della persona
	Parcheggi Pluripiano (solo per la zona B6b)
	Uffici direzionali
	Studi professionali
	Banche, finanziarie, assicurazioni e agenzie
	Centri di ricerca
	Alberghi
	Residenze assistite
	Residence/case albergo

Le destinazioni d'uso secondarie per gli edifici di nuova costruzione sono ammesse:

- **limitatamente alla metà dei piani dell'edificio a partire dal piano terra (calcolati per difetto).**
- **In quota pari al 100% della SLP dell'edificio.**

~~Le destinazioni d'uso secondarie sono ammesse:~~

- ~~— In edifici con destinazione d'uso prevalentemente residenziali in quota massima pari al 20 % della SLP complessiva dell'edificio e limitate ai primi 3 piani fuori terra.~~
- ~~— In quota pari al 100% della SLP dell'edificio.~~
- ~~— Al Piano Terra sono sempre consentite tutte le destinazioni d'uso ammesse.~~

All'interno degli edifici di uso produttivo con attività in essere alla data di adozione del PGT, sono ammessi i subentri e i cambi di ragione sociale e sono sempre ammessi gli adeguamenti tecnologici, igienico-sanitari o comunque legati a sopravvenute normative. E' ammesso l'insediamento di nuove attività non residenziali, destinazioni secondarie, subordinate alla verifica di compatibilità con l'intorno urbano e con l'adozione di misure mitigative verso le destinazioni residenziali limitrofe. Sono sempre escluse le attività insalubri di classe 1[^].

4. Parametri edilizi ed urbanistici

La zona B6 è suddivisa in 3 sub ambiti, due dei quali differiscono esclusivamente per l'indice massimo, in relazione alla densità esistente.

Per il sub ambito B6a:

- a. $I_f = 0,25 \text{ mq/mq}$
- b. $H = \text{esistente}$
- c. $RC = 30\%$
- d. $P = \text{vedi tabella Art. 10}$
- e. $V_f = 30\%$
- f. $V_p = 1/3 \text{ di } V_f$

Per il sub ambito B6b:

- a. $I_f = 0,70 \text{ mq/mq}$
- b. $H = 11,00 \text{ m}$
- c. $RC = 40\%$
- d. $P = \text{vedi tabella Art. 10}$
- e. $V_f = 30\%$
- f. $V_p = 1/3 \text{ di } V_f$

Per quanto riguarda le aree comprese all'interno del sub ambito B6c sono sprovviste di capacità edificatoria propria.

5. Modalità di intervento

Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, completamento e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, le trasformazioni si attuano come previsto nella tabella sotto riportata.

Superficie territoriale (mq)	Dotazione aree di interesse pubblico	Modalità attuativa
Fino 1.500		Titolo abilitativo semplice o equipollente
Da 1.500 a 3.500	Monetizzazione	Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo
Da 3.501 a 5.000	Monetizzazione o cessione all'interno del perimetro	Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo
Oltre 5.000	Cessione dell'area all'interno del perimetro	Piano Attuativo

Per quanto riguarda il sub-ambito B6a, le aree che presentano capacità edificatoria residua, fino al raggiungimento dell'indice indicato, potranno realizzare interventi di ampliamento di edifici esistenti, oppure nuovi edifici, purché contigui o in ampliamento a quelli esistenti.

Art. 30. Immobili del tessuto consolidato all'interno di ambiti a servizi (B7).**1. Descrizione**

Sono aree e ambiti, anche di ridotte dimensioni, inserite all'interno di parti di territorio più ampie ed estese, interessate da destinazioni di interesse pubblico confermate dal PGT.

2. Finalità

Le porzioni di aree comprese all'interno di questa zona sono, per localizzazione e destinazione d'uso, il completamento di previsioni di attrezzature e servizi di interesse pubblico.

3. Destinazioni d'uso

Sono confermate le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del presente piano e regolarmente autorizzate.

Non sono consentite modifiche e/o cambi di destinazione d'uso.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

Sono aree sprovviste di capacità edificatoria propria.

5. Modalità di intervento

Sono consentiti solamente interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano, è consentito un ampliamento massimo pari al 20% della SIp esistente, fino ad un massimo di 30 mq.

Art. 31. Zone miste terziario-residenziale (C1).**1. Descrizione**

Sono ambiti a forte integrazione funzionale, risultato di processi di stratificazione edilizia e funzionale che hanno determinato un tessuto misto produttivo, terziario e residenziale, situati a nord dell'ambito sistema delle Ferrovie Nord.

2. Finalità

Le porzioni ricomprese all'interno dell'ambito C1 sono per localizzazione e destinazioni d'uso il completamento del sistema di nuova centralità delineato all'interno dell'ambito di trasformazione delle Ferrovie Nord Milano. Le trasformazioni hanno come finalità il potenziamento del sistema e la funzione di ricucire il centro storico con l'ambito di trasformazione.

3. Destinazioni d'uso

In queste aree si prevedono le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale, in quota massima pari al 50% della SLP totale.

- Terziaria-direzionale-commerciale, in quota minima pari al 50% della SLP totale.

Nel caso di interventi di ampliamento di edifici esistenti o di completamento di lotti edificati, è facoltativa l'applicazione della norma riguardante il raggiungimento della quota **massima minima** del 50% della SLP totale a destinazione **residenziale terziaria**.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

- a. $I_t = 0,60 \text{ mq/mq}$
- b. $H = 12,00 \text{ m}$
- c. $RC = 40\%$
- d. $P =$ vedi tabella Art. 10
- e. $V_f = 30\%$
- f. $V_p = 1/3$ di V_f

E' data facoltà che in tutto o in parte le superfici a parcheggio pubblico indotte dagli insediamenti, sia residenziali che, soprattutto, terziario-direzionali e commerciali siano garantite anziché in cessione di area, in costruzioni a più piani dentro e fuori terra (anche all'interno delle stesse costruzioni residenziali o terziario-direzionali-commerciali), come opera pubblica o d'uso pubblico, e quindi senza che ciò si traduca in un incremento della volumetria.

Un'analogia facoltà è concessa al fine di garantire all'interno delle costruzioni residenziali e terziario-direzionali-commerciali la realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse comune.

In caso sia verificata l'impossibilità di realizzazione dello standard dovuto, è facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la monetizzazione secondo i valori di mercato delle aree in oggetto.

5. Modalità di intervento

Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, completamento e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, le trasformazioni si attuano come previsto nella tabella sotto riportata.

Superficie territoriale (mq)	Dotazione aree di interesse pubblico	Modalità attuativa
Fino 1.500		Titolo abilitativo semplice o equipollente
Da 1.500 a 3.500	Monetizzazione	Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo
Da 3.501 a 5.000	Monetizzazione o cessione all'interno del perimetro	Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo
Oltre 5.000	Cessione dell'area all'interno del perimetro	Piano Attuativo

Gli interventi di trasformazione che comportano una modifica della morfo-tipologia degli edifici sono subordinati ad un Piano Attuativo con superficie territoriale minima pari a 5.000 mq o all'intera estensione dell'isolato.

Art. 32. Aree produttive di matrice storica (C2)

1. Descrizione

Sono ambiti a forte integrazione funzionale, risultato di processi di trasformazione e riuso in tessuto produttivo di matrice storica. Il sistema si caratterizza per la presenza densa di organismi edilizi che si differenziano per destinazioni, tipologie, valori storici e architettonici.

Gli interventi di trasformazione sono finalizzati al recupero funzionale di un ambito della città che completi l'offerta insediativa e di servizi del limitrofo centro storico, nonché alla tutela degli elementi architettonici e tipologici di valore storico e mnemonico.

2. Destinazioni d'uso

In queste zone sono consentite, in via prioritaria le seguenti destinazioni, suddivise rispetto al valore attrattivo e agli obiettivi preposti:

Volume Massimo Ammissibile: Volumetria Esistente

Per gli edifici *non residenziali*, i parametri urbanistici sono correlati alle possibili trasformazioni funzionali. All'interno della tabella sotto riportata sono elencate le possibili destinazioni, i relativi indici e le specifiche prescrizioni.

Destinazione uso	Volumetria ammessa	Standard	Aree a parcheggio pubblico
Destinazioni d'uso di valore attrattivo non presenti sul territorio Comunale	100 % del Volume esistente	20% della ST	50% Standard
Destinazioni rare (ad esempio gallerie d'arte e spazi espositivi, attività commerciali settoriali di valore culturale e aggregativo)	90 % del Volume esistente	20% della ST	40% Standard
Pubblici esercizi Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande	80% del Volume esistente	20% della ST	50% Standard
Servizi privati	80% del Volume esistente	30% della ST	50% Standard
Terziario avanzato	60% del Volume esistente	30% della ST	40% Standard
Esercizi di vicinato, attività paracommerciali e	60% del Volume esistente	30% della ST	40% Standard

artigianato di servizio			
Terziario Direzionale (direzionale, uffici, studi medici...)	60% del Volume esistente	30% della ST	40% Standard
Residenza in locazione	60% del Volume esistente	20% della ST	40% Standard
Residenza privata	50% del Volume esistente	20% della ST	40% Standard

Per i cambi di uso che non prevedono la demolizione con ricostruzione la quota delle aree standard potrà essere monetizzata. Gli introiti saranno finalizzati anche alla realizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale degli spazi verdi all'interno dei comparti.

Nel caso di impossibilità di reperire le quote parcheggi pubblici in loco, i soggetti attuatori potranno realizzare le aree a parcheggio in ambiti esterni al lotto di intervento o in ambiti individuati dall'Amministrazione, promuovendo azioni coordinate con altri interventi per l'attuazione di parcheggi multipiano a servizio del quartiere.

Nel caso di demolizione con ricostruzione, ove ammesse secondo quanto previsto all'interno dell'elaborato C8, le quote degli standard a parcheggio dovranno essere realizzate in loco. La Superficie Coperta di progetto non potrà essere superiore alla Superficie Coperta esistente e non superiore al valore limite del 40% della Superficie Fondiaria.

Per le aree oggetto di trasformazione che allo stato di fatto hanno un Rapporto di Copertura inferiore al 20—% della Superficie Fondiaria, le aree non interessate dall'edificazione dovranno essere oggetto di interventi per incrementare la superficie permeabile e il valore eco sistemico tramite piantumazione.

L'Amministrazione Comunale riconosce ai proprietari promotori di tali azioni un diritto volumetrico liberamente commerciabile e ricollocabile all'interno delle diverse aree di concentrazione volumetriche previste nel Documento di Piano, pari a 0,15 mq/mq. Nel caso di cessione dell'area o porzione di essa all'Amministrazione Comunale per la dotazione a verde di quartiere, il diritto volumetrico è pari a 0,6 mq/mq.

Il cambio d'uso è subordinato all'adozione di misure di salvaguardia, prestazionali e di mitigazione rispetto alle destinazioni d'uso presenti nell'intorno allo stato di fatto e non compatibili con i nuovi usi.

3. Modalità di intervento

Per gli ambiti con superficie territoriale uguale o maggiore di 5.000 mq: Piano Attuativo.

Per gli ambiti con Superficie Territoriale inferiore 5.000 mq: Permesso di Costruire convenzionato o Atto d'obbligo.

Gli interventi di trasformazione dovranno essere coerenti a quanto previsto nell'Art. 33 *Modalità di intervento degli edifici all'interno dei nuclei produttivi di antica formazione.*

Art. 33. Modalità d'intervento degli edifici all'interno dei nuclei produttivi di antica formazione.

Le modalità di intervento sono riferite al nucleo produttivo di antica formazione come individuato nella Tav. ~~C4~~**C8** del Piano delle Regole.

Le norme che seguono definiscono le categorie di intervento per ogni edificio definendone il grado massimo di trasformabilità. Le categorie riportate nei successivi articoli rappresentano delle specificazioni rispetto alla ristrutturazione edilizia come definita all'interno della LR12/2005.

Art. 34. Modalità di intervento 1: tutela degli elementi di archeologia industriali.

1. Finalità

L'obiettivo della trasformazione è la riqualificazione del patrimonio edilizio di matrice produttiva, l'incentivazione al riuso ed il processo di stratificazione del sistema edilizio consolidando la prassi tradizionale che ha conferito agli organismi la loro conformazione attuale. La morfo-tipologia esistente e le forme architettoniche che caratterizzano gli edifici rappresentano le linee guida per i processi di trasformazione degli organismi edilizi stessi, finalizzati a consentire interventi di riuso urbano.

2. Modalità di intervento

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

Sono ~~ammesse-consentiti: le seguenti opere:~~

- a) **interventi di C**conservazione delle partiture e di tutti gli elementi architettonici originari sui prospetti esterni ed interni dell'edificio quali aperture, le strutture portanti a vista, coperture a shed o altre tipologie di copertura proprie della edilizia produttiva, marcapiani, portali, basamenti.

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

Nel caso di trasformazioni che comportino la riduzione della volumetria come disciplinato dall'Art. 32, è ammessa la demolizione di porzione degli edifici nel rispetto della tipologia edilizia esistente e del sistema modulare che lo caratterizza. L'organismo edilizio dovrà mantenere intatta la lettura della forma del volume originario in particolare verso gli spazi pubblici dovranno essere mantenuti i muri perimetrali, salvo le porzioni necessarie per la creazione di permeabilità interno-esterno.

E' sempre ammesso il rifacimento di porzioni dei tamponamenti di copertura e delle finiture esterne con la conservazione degli elementi di pregio;

- b) **interventi di c**Consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti irrimediabilmente ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio; è consentita la traslazione dei solai, anche con modifica

del numero di piani purché nel rispetto dei fronti esistenti e dei caratteri architettonici dell'edificio.

Non sono ammesse modifiche planimetriche, alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture né alterazioni della sagoma dell'edificio, ad eccezione di quelle necessarie per l'installazione di impianti tecnologici.

- c) **interventi di M**odifiche nella distribuzione interna con l'introduzione di nuove scale e ascensori per il miglioramento della fruibilità dell'edificio nel rispetto dell'impianto tipologico; è consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, laddove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi.
E' inoltre ammessa la realizzazione o demolizione di pareti divisorie interne e di aperture/chiusure nelle murature portanti all'interno dell'edificio, anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari.
- d) **interventi di R**ealizzazione e integrazione degli impianti tecnologici e relative reti; non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni, ad eccezione di quanto consentito per gli ascensori.

Art. 35. Modalità di intervento 2: tutela della morfo-tipologia

1. Finalità

L'obiettivo della trasformazione è incentivare il riutilizzo delle strutture esistenti, preservando gli elementi morfo-tipologici che caratterizzano il tessuto produttivo esistente, anche tramite la sostituzione degli elementi di chiusura, finiture e materiali e la reinterpretazione architettonica dei volumi esistenti pur preservando la scansione volumetrica esistente e la modularità originaria.

2. Modalità di intervento

Interventi volti a modificare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti con il mantenimento del Volume esistente.

La ristrutturazione edilizia è riferita a edifici di recente costruzione e a edifici storici che hanno già subito interventi di ristrutturazione e trasformazione.

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

Sono ~~ammesse~~ **consentite** le seguenti opere:

- a) **interventi di** valorizzazione dei prospetti con modifica delle aperture nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici situati nell'intorno urbano, nel rispetto del sistema modulare, delle scansioni strutturali e delle tipologie edilizie di matrice produttiva esistenti. E' ammesso il rifacimento degli elementi di tamponamento verticale e orizzontale, finiture esterne con la conservazione degli eventuali elementi di pregio. La sostituzione delle finiture e degli elementi di chiusura è volta all'eliminazione degli elementi e materiali non coerenti con i caratteri architettonici dell'edilizia del

contesto o per migliorare la vivibilità interna in relazione alle nuove destinazioni insediabili.

- b) Nel caso di trasformazioni che comportino la riduzione della volumetria come disciplinato dall'Art. 32, ~~è ammessa~~ **interventi di** ~~la~~ demolizione di porzione degli edifici nel rispetto della tipologia edilizia esistente e del sistema modulare che lo caratterizza. L'organismo edilizio dovrà mantenere intatta la lettura della forma del volume originario.
- c) **interventi di** consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'intorno urbano. E' consentita la traslazione dei solai anche con modifica del numero di piani purché nel rispetto della sagoma dell'edificio e dei caratteri architettonici dell'edificio; è ammessa la modifica della copertura (quota di gronda e di colmo, geometria delle falde) in caso di evidente contrasto ambientale con l'intorno urbano.
- d) **interventi di** modifiche dell'impianto distributivo con l'introduzione di nuove scale e ascensori e modifiche ~~planimetriche~~ che non alterino la sagoma dell'edificio.
- e) **interventi di** realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici e relative reti; i volumi tecnici devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio o verso lo spazio privato.

Art. 36. Zone produttive (D1).

1. Descrizione

Sono porzioni del tessuto urbano di carattere produttivo in parte edificato e in parte in fase di completamento.

Nelle subaree D1 sono consentiti insediamenti produttivi di qualsiasi natura. Per le industrie classificate di prima classe l'ammissione è subordinata al giudizio degli organi competenti dell'Amministrazione (Ufficio di Ecologia e Servizio n. 1 della ASL n° 1), e comunque dovranno essere sottoposte a tutti gli obblighi e le cautele necessarie per la salute pubblica

2. Destinazioni d'uso

Gli interventi sono così disciplinati:

- a) Le destinazioni d'uso non ammesse sono determinate all'interno dell'Art. 6.
- b) Le destinazioni d'uso quali esercizi pubblici e attività di servizio alle funzioni produttive sono ammesse esclusivamente nelle aree a servizio degli ambiti D1 alle stesse specificamente destinate.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Gli interventi sono così disciplinati:

- a. If = indeterminato
- b. H = 18 m (non concorrono alla definizione di altezza massima i silos, **i serbatoi, le torri di raffreddamento, i camini, ~~e le~~ antenne e i volumi tecnici nel caso di comprovata necessità di particolari altezze dovute al tipo di lavorazione eseguita**).
- c. RC= 60%
- d. P = vedi tabella Art. 10
- e. Vf=30%
- f. Vp=1/3 di Vf

Almeno il 20% della superficie fondiaria degli insediamenti produttivi, localizzata preferibilmente verso strada, deve essere interessata da spazi piantumati con alberi di alto fusto. Nei lotti con superficie fondiaria minore od uguale a 4.000 mq, l'indice "Vf" è pari al 20% della medesima superficie.

Gli insediamenti produttivi dovranno riguardare una superficie fondiaria non inferiore a mq 2.000 tenendo presente che, quando sussista una garanzia di impostazione progettuale e funzionale unitaria (accessi, spazi a verde, di sosta, di manovra, di magazzinaggio all'aperto, ecc.) è consentito che due o più unità minime di mq 2.000 edificino lungo i confini in comune. I successivi eventuali ampliamenti dell'insediamento potranno avvenire con l'annessione di lotti di almeno mq 2000.

Il rapporto tra l'area coperta dei fabbricati e l'area ad essi asservita deve essere al massimo di 3/5 (60% della superficie del lotto di intervento), con un minimo di 1/5 (20% della superficie del lotto di intervento)

Ove sia dimostrata l'impossibilità di ricavarla a sé stante, l'area piantumata con alberi d'alto fusto potrà sovrapporsi all'area destinata a parcheggio privato, purchè tali aree vengano opportunamente sistemate ed arredate secondo le indicazioni grafiche del PIP approvato.

E' obbligatoria la sostituzione degli alberi in caso di essiccamento o di abbattimento.

Sono consentiti nelle aree destinate all'industria i fabbricati ad uso abitazione del dirigente, del proprietario e del personale di custodia a condizione che la relativa superficie non superi il decimo del massimo della superficie coperta industriale consentita sull'area asservita e in ogni caso non risulti mai superiore a mq 500. La loro superficie coperta concorre alla determinazione delle possibilità edificatorie dei lotti produttivi di cui fanno parte e dentro i quali essi sono recinte.

La distanza dei fabbricati da tutti i confini dei lotti industriali deve essere almeno pari alla metà dell'altezza dei fabbricati stessi, ed in ogni caso mai inferiore a metri 5

Lungo le strade della zona industriale sono prescritte fasce verdi di rispetto stradale della profondità di almeno 5 metri. La loro destinazione è a verde con possibilità, se opportunamente attrezzate, di parcheggio privato. I lotti ubicati all'incrocio di due strade devono formare la fascia verde di almeno metri 20 lungo il lato minore. Lungo il lato maggiore dei lotti dovrà essere formata una fascia di rispetto di metri 10 per lo sviluppo lineare del fabbricato non superiore a metri 100, oltre il quale l'edificazione dovrà nuovamente arretrare verso l'interno del lotto di metri 10 in modo da garantire la continuità di formazione della prescritta fascia di rispetto di metri 20 per gli insediamenti produttivi confinanti. Sulle aree comprese nelle fasce di rispetto stradale è vietata qualsiasi costruzione, anche a carattere provvisorio, ad esclusione di cabine ENEL, SNAM, TELECOM, AgeSP e servizi pubblici in genere. La loro superficie concorre alla determinazione delle possibilità edificatorie dei lotti di cui fanno parte e dentro i quali esse sono recinte.

Le recinzioni dovranno essere di due tipi: "aperte" lungo l'allineamento stradale; chiuse lungo il perimetro interno di confine privato dei lotti. Le recinzioni potranno essere formate da:

- elementi prefabbricati prismatici in cls armato, con finitura liscia delle parti a vista, di altezza non superiore a metri 2 fuori terra del tipo "aperto" almeno al 50%, senza collegamenti orizzontali che non sia lo zoccolo, quest'ultimo di altezza fuori terra non superiore a centimetri 50;
- elementi verticali in acciaio inossidabile di buona fattura, posti in opera con le medesime caratteristiche dei precedenti elementi in cls;
- elementi a "pannello pieno" prefabbricato in cls a vista, di altezza non superiore a metri 2,50 solo per le recinzioni a confine con altri insediamenti

Per le recinzioni lungo la strada pubblica è ammesso un tratto cieco in corrispondenza del cancello scorrevole, di lunghezza pari allo stesso. Su detta porzione cieca è possibile l'inserimento del "logo" pubblicitario dell'attività insediata.

Per quanto riguarda ulteriori prescrizioni in materia di materiali, dettagli costruttivi e criteri vari si rimanda agli elaborati del PIP vigente.

In caso di rifunionalizzazione e/od adeguamento funzionale degli edifici esistenti, gli eventuali locali tecnici e silos di nuovo insediamento possono essere in deroga a quanto previsto dall'Art. 5 per quanto riguarda la distanza minima dai confini e tra edifici.

4. Modalità di intervento

Permesso di costruire convenzionato.

Gli interventi di ampliamento dei fabbricati realizzati a seguito di convenzione urbanistica sono normati dalle convenzioni stipulate.

Art. 37. Zone produttive- commerciali ~~lungo l'asse del Sempione~~ (D2).**1. Descrizione**

La zona D2, **comprensiva della zona D2a, ~~ricomprende~~ è costituita da un** tessuto **produttivo ~~sviluppatosi lungo l'asse del Sempione~~** che si caratterizza per la definizione di un sistema di carattere sovra comunale **anche** di forte vocazione commerciale-terziaria. **Tali ambiti sono localizzati principalmente lungo l'asse del Sempione nonché puntualmente individuati sul territorio comunale.**

2. Destinazioni d'uso

~~Gli interventi sono così disciplinati:~~

Le destinazioni d'uso non ammesse sono determinate all'interno dell'Art. 6.

Nelle zone D2a non è ammesso l'insediamento delle medie strutture di vendita di interesse territoriale (MSV3).

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Gli interventi sono così disciplinati:

a. $I_f = 1,00 \text{ mq/mq}$

b. $H = ~~11 \text{ m}~~ 14 \text{ m}$ (non concorrono alla definizione di altezza massima, i silos, i serbatoi, le torri di raffreddamento, i camini, **le antenne e i volumi tecnici** nel caso di comprovata necessità di particolari altezze dovute al tipo di lavorazione eseguita), ~~nei limiti consentiti dalla normativa vigente~~

c. **RC = 60% edifici produttivi**

RC= 40% **edifici non produttivi**

d. $P =$ vedi tabella Art. 10

e. $V_f = 15\%$

f. $V_p = 1/3 \text{ di } V_f$

4. Modalità di intervento

Per gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione, di cambio di destinazione d'uso: Piano Attuativo, al fine di verificare l'impatto del nuovo insediamento rispetto al tessuto esistente e determinare il fabbisogno indotto di aree di interesse pubblico.

La trasformazione e/o il completamento di lotti esistenti potrà essere attuata anche mediante procedure di negoziazione, come definite dal presente piano.

Art. 38. Zone produttive ~~di via Cassano Magnago~~ (D3).**1. Descrizione**

La zona D3 ricomprende il tessuto produttivo lungo via Cassano Magnago a margine degli ambiti agricoli **nonché alcune aree marginali localizzate in altri ambiti del territorio comunale**.

2. Destinazioni d'uso

Gli interventi sono così disciplinati:

- a) Le destinazioni d'uso non ammesse sono determinate all'interno dell'art. 6.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Gli interventi sono così disciplinati:

- a. If = ~~0,300,60~~ mq/mq

b. H = ~~7,50 m~~ **14 m** (non concorrono alla definizione di altezza massima, i silos, i serbatoi, le torri di raffreddamento, i camini, le antenne e i volumi tecnici nel caso di comprovata necessità di particolari altezze dovute al tipo di lavorazione eseguita)

~~(non concorrono alla definizione di altezza massima, i silos, i serbatoi, le torri di raffreddamento, i camini, nel caso di comprovata necessità di particolari altezze dovute al tipo di lavorazione eseguita, nei limiti consentiti dalla normativa vigente)~~

- c. **RC = 60% edifici produttivi**

RC= 40% edifici non produttivi

RC= 30%

- d. P = vedi tabella Art. 10

- e. Vf=30%

- f. Vp=1/3 di Vf

5. Modalità di intervento

Per gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione, di cambio di destinazione d'uso: Piano Attuativo, al fine di verificare l'impatto del nuovo insediamento rispetto al tessuto esistente e determinare il fabbisogno indotto di aree di interesse pubblico.

La trasformazione e/o il completamento di lotti esistenti potrà essere attuata anche mediante procedure di negoziazione, come definite dal presente piano.

Art. 39. Zone per attività di deposito all'aperto e al coperto (D4).**1. Destinazioni d'uso**

La zona D4 è adibita esclusivamente allo svolgimento di attività di stoccaggio e deposito dei veicoli a motore o simili e al deposito di materiali edili.

2. Parametri urbanistici ed edilizi

Gli interventi sono così disciplinati:

- a. $I_f = 0,03 \text{ mq/mq}$
- b. $H = 7,50 \text{ m}$
- c. $RC = 15\%$
- d. $P = \text{vedi tabella Art. 10}$
- e. $V_f = 15\%$
- f. $V_p = 1/3 \text{ di } V_f$

I depositi all'aperto devono essere sistemati convenientemente mediante fasce verdi protettive dotate di alberi d'alto fusto, per una estensione pari ad almeno il 30% della loro consistenza e recinti da siepi (con o senza la aggiunta di recinzioni "a giorno") alte almeno 2,00 m. Come garanzia della sistemazione a verde delle aree per i depositi all'aperto dovrà versarsi al Comune congrua cauzione.

3. Modalità di intervento

La subarea D4 è attuata a mezzo di piano attuativo di iniziativa pubblica, oppure attraverso interventi di iniziativa da parte di singoli proprietari solo attraverso la procedura di negoziazione prevista dal Documento di Piano.

TITOLO IIC - Zone agricole e ambientali

Art. 40. Aree agricole (E)

1. Parti del territorio utilizzate per attività agricole. Sono destinate al mantenimento dell'attività agricola ed alla tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio.
2. Gli ambiti agricoli sono così suddivisi:
 - a. Zona agricola (E1)
 - b. Zona a verde arborato di sud-ovest (E2)
 - c. Zona agricola all'interno del PLIS Altomilanese (E3)
3. **Recinzioni nelle zone agricole E1 e E2:**
 - sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da staccionata di legno di tipo "aperto" e recinzioni realizzate in rete metallica (di colore verde) con paletti posati a secco. Le recinzioni dovranno avere altezza massima di 1,20 m essere rialzate di almeno cm 15 da terra per favorire il transito della libera fauna. Sono sempre consentite recinzioni costituite da elementi naturali (siepi, filari, ecc);
 - sono consentite, in deroga al punto precedente per motivi di pubblica sicurezza, recinzioni con un'altezza massima di 2,00 m ed estese fino a terra, esclusivamente a delimitazione dell'area di pertinenza dell'abitazione principale dell'imprenditore agricolo, delle strutture aziendali e degli edifici a destinazione residenziale esistenti non connessi all'attività agricola;
 - la posa di recinzioni con caratteristiche differenti da quelle indicate al paragrafo precedente sarà consentita, previa autorizzazione e a carattere temporaneo, al solo imprenditore agricolo a protezione delle aree di nuova piantagione e in relazione alla tipologia di coltivazione.

Art. 41. Zona agricola (E1)

Per gli ambiti agricoli E1 sono valide le disposizioni dell'art. 59 ~~comma 3~~ e articoli seguenti della LR 12/2005 e successive modifiche.

Per gli edifici a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola, presenti nell'ambito agricolo E1, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia parziale e ristrutturazione edilizia; è inoltre consentito un ampliamento massimo pari a 20% della SLP esistente fino ad un massimo di 50 mq, per ciascuno dei fabbricati esistenti.

E' consentita la vendita e la somministrazione diretta dei prodotti delle aziende agricole, singole o associate, nonché di beni e prodotti affini che consentono un utilizzo completo dei beni prodotti.

Art. 42. Zona a verde arborato di sud-ovest (E2)

Sono ambiti agricoli a corona dell'inceneritore ACCAM e rappresentano l'area a filtro tra la struttura tecnologica e il territorio agricolo limitrofo.

Le aree sono destinate alla formazione di una cintura con alberi di alto fusto attorno agli esistenti inceneritore ACCAM. All'interno di tale zona non è consentita alcuna edificazione.

Per gli ambiti agricoli E2 sono valide le disposizioni dell'art. 59 comma 3 della LR 12/2005 e successive modifiche.

Art. 43. Zona agricola ricompresa all'interno del PLIS Altomilanese (E3)

La zona E3 comprende le parti di territorio agricolo ricomprese all'interno del perimetro del Parco sovracomunale Alto Milanese, di cui alla delibera di riconoscimento della Giunta Regionale della Lombardia 4/25200 del 27.10.1987. Detto Parco è stato istituito in esecuzione della Legge Regionale 30.11.1983, n. 86 - Piano Generale delle aree regionali protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali, nonché delle aree di particolare rilevanza naturale ed ambientale.

Per tutti gli edifici esistenti ricadenti all'interno del perimetro del Parco sovracomunale Alto Milanese sono pertanto consentiti solo interventi edilizi, a mantenimento dell'esistente, di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche dell'edilizia residenziale tradizionale.

Non è ammesso il riutilizzo delle possibilità edificatorie nel caso di ruderi (considerate tali le rovine di edifici privi di copertura e/o in stato di instabilità e di abbandono).

Per la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture è richiesta autorizzazione comunale; le coperture stagionali non potranno superare il 20% della superficie aziendale; sono vietati impianti a serra (o similari) di tipo fisso.

Nelle zone boschive esistenti e negli appezzamenti arborati di superficie superiore ai 2.000 mq., in qualsiasi superficie con densità di copertura delle chiome superiore al 20%, nonché nelle fasce alberate con larghezza superiore a 25 mt., sono vietati i tagli a raso con asportazione delle ceppaie.

Vengono fatte salve le deroghe previste dalla normativa vigente.

Sono consentiti i lavori di sistemazione territoriale, mediante rimboschimenti e rinfoltimenti, con sostituzione di essenze e riempimento di specie tipiche locali (*Acer campestre*, *Acer pseudoplatanus*, *Quercus robur*, *Hulmus glabra*, *Hudson* ecc.) secondo le indicazioni fornite dal Consorzio del Parco Alto Milanese.

Per favorire la stanzialità e lo sviluppo delle specie animali i nuovi progetti di impianto essenze debbono prevedere zone di bosco con presenza a macchia, ambiti più radi con mensa a dimora di essenze ed arbusti atti alla produzione di sementi per alimentazione della fauna minore (es: *Crataegus monogina*, *Carpinus*, *Betula*, *Pinus silvestris*, ecc.).

Su tutto il territorio del Parco è fatto il divieto di costruire recinzioni delle zone boscate e delle proprietà se non con siepi, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle aree di nuova piantagione e di quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi urbani ed agricoli, per le quali è comunque richiesta la autorizzazione/concessione edilizia; nel caso di posa di recinzioni temporanee, collocate per un periodo di tempo inferiore all'annata

agraria, per pascolo bestiame e per protezione aree di nuova piantagione, è richiesta autorizzazione comunale.

Nell'ambito del Parco è fatto divieto di chiusura al transito di sentieri pubblici o di uso pubblico.

E' fatto divieto al transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali e dalle strade vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti alle attività agricola e forestale, nonché di allestimento di impianti fissi, di percorsi e tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati.

TITOLO IIID – Aree speciali, Vincoli e Rispetti

Art. 44. Aree per attrezzature di trasporto e deposito ferroviario (G1)

1. Descrizione

La zona G1 ricomprende gli ambiti a servizio del trasporto e terminal di interscambio modale esistenti nella parte nord del territorio (Terminal HUPAC) e nella parte ovest (Terminal di Sacconago) e di progetto (Terminal di Sacconago - G1P)

1. Destinazioni d'uso

La zona G1 è adibita esclusivamente alle attività di logistica e funzioni annesse legate al terminal intermodale, così come previste all'interno degli strumenti attuativi con cui sono stati realizzati. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

2. Parametri urbanistici ed edilizi

Per gli impianti esistenti valgono le indicazioni contenute negli strumenti attuativi con i quali sono stati realizzati.

Per l'intervento di ampliamento del Terminal di Sacconago:

- a. $I_f = 0,50 \text{ mq/mq}$
- b. $H =$ da definire in sede di piano attuativo
- c. $RC = 40\%$
- d. $P =$ vedi tabella Art. 10
- e. $V_f = 30\%$
- f. $V_p = 1/3$ di V_f

3. Modalità di intervento

Per gli impianti esistenti valgono le indicazioni contenute negli strumenti attuativi con i quali sono stati realizzati e in ogni caso l'attuazione di interventi di adeguamento/ampliamento con Permesso di Costruire Convenzionato o Atto d'obbligo. Per l'ampliamento del Terminal di Sacconago a mezzo di piano attuativo previa procedura di negoziazione ai sensi dell'art.10 delle Norme di Documento di Piano.

Art. 45. Zone destinate alla viabilità

1. Il PdR prevede la classificazione della viabilità sulla base delle indicazioni del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/92 e successive modificazioni e integrazioni) e con riferimento alla vigente perimetrazione del centro abitato. Inoltre recepisce le indicazioni della DGR 3/12/08 n° (8/8579 sui "*Criteri di salvaguardia delle infrastrutture per la mobilità e dei territori interessati*"), relativamente alle misure di salvaguardia dei territori interessati soprattutto dai nuovi tracciati sia di rilevanza sovracomunale, che comunale.
2. Il PdR individua inoltre la rete della viabilità locale. Per la viabilità locale le indicazioni grafiche hanno valore di salvaguardia per lo sviluppo dei tracciati e valore indicativo ai fini della progettazione esecutiva per quanto riguarda i tracciati, i nodi e le caratteristiche specifiche delle sedi stradali e relative intersezioni.

3. Per quanto riguarda la rete principale dei percorsi ciclopedonali individuate nel Piano dei Servizi, le indicazioni grafiche hanno carattere di salvaguardia fino alla redazione di progetti di dettaglio. Anche in questo caso si è trattato di configurare un sistema di collegamenti fra gli insediamenti residenziali e i principali poli di concentrazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse generale.
4. Per **le porzioni degli** edifici ricadenti all'interno dell'area destinate alla viabilità esistenti alla data di adozione del PGT sono ammissibili interventi fino al grado di ristrutturazione edilizia, in caso di demolizione e ricostruzione i volumi dovranno garantire il disegno della viabilità come previsto all'interno degli elaborati C1.
5. Per gli edifici ricadenti all'interno delle *aree per viabilità strategiche e prioritarie, ovvero per le strade classificate di Tipo A, B e C, nonché per la viabilità di previsione sovra comunale, compresi gli svincoli previsti, come individuati dalla Tavola A5 del Documento di Piano*, sono ammissibili esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria.

Art. 46. Fasce di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale e altri vincoli specifici

1. Nelle fasce di rispetto stradale individuate nell'azzonamento, non è ammessa l'edificazione, ad esclusione di parcheggi, piste ciclopedonali, eventuali pensiline al servizio di fermate dei servizi di trasporto pubblico. Valgono inoltre le norme generali in materia di sicurezza stradale, soprattutto in riferimento agli incroci stradali, all'apertura di passi carrabili, ecc. . Queste norme generali sono comunque applicabili lungo tutti gli assi stradali per i quali l'azzonamento non prevede fasce di rispetto.
2. Nelle fasce di rispetto sia stradale che ferroviario sono consentite recinzioni di aree di pertinenza di edifici che prospettano sulle stesse, previa autorizzazione degli enti titolari del vincolo.
3. Lungo il tracciato della Variante alla SS33 del Sempione è individuata una fascia di salvaguardia urbanistica ai sensi dell'art. 102 bis della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.. All'interno di questa fascia, individuata nella Tavola A13 del Documento di Piano, le modalità di intervento sono regolate dalla DGR n° VIII/8579 del 3 dicembre 2008, "Determinazioni in merito alla salvaguardia delle infrastrutture per la mobilità e dei territori interessati (art. 102-bis L.R. n° 12/2005)" e dai contenuti dell'art. 14, comma 5 e dell'art. 17, comma 6 della normativa del Piano dei Servizi. Per l'attuazione degli interventi previsti all'interno di questo ambito, è facoltà dell'Amministrazione Comunale applicare i principi perequativi e compensativi previsti dal piano. E' in ogni caso fatto divieto di effettuare interventi di trasformazione dei luoghi che possano determinare, in qualsiasi modo, un aggravio dei requisiti di realizzabilità tecnica ed economica dell'infrastruttura
4. Per il rispetto della linea ferroviaria e del relativo scalo valgono le norme di legge vigenti. In particolare per le aree interessate dal progetto di potenziamento ferroviario Rho-Gallarate e del Raccordo Y, si richiama l'applicazione dell'art. 102bis della L.R. n° 12/2005, in merito alle misure di salvaguardia dei nuovi tracciati previsti nella programmazione nazionale, regionale e provinciale della mobilità e si rimanda ai contenuti della scheda dell'ambito di trasformazione 5 – Stazione FS..
5. Nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentita alcuna edificazione, tale zona è definita in sede di Piano Cimiteriale da parte dell'Amministrazione Comunale. Sono ammessi in dette fasce parcheggi d'uso pubblico e installazioni per attività connesse

alla presenza del cimitero, in coerenza con le previsioni del Piano cimiteriale e le normative vigenti.

6. Negli edifici esistenti alla data di adozione del PGT in aree destinate a fascia di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale e altri specifici utilizzi, sono consentiti solamente i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e negli edifici a destinazione produttiva sono consentiti interventi di adeguamento igienico-sanitario ed impiantistico legato a sopravvenute normative. **Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi solo previa autorizzazione dell'ente titolare del vincolo.**
7. Nelle fasce di rispetto dei pozzi idrici vige la tutela assoluta per la prima area di 10,0 m. di raggio e definite con opere di protezione; nella seconda fascia di 200,0 m e negli ulteriori ambiti di tutela individuati dallo studio geologico, valgono le prescrizioni della legislazione vigente in materia.

Art. 47. Norme speciali per i distributori di carburanti e autolavaggi

1. Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli **e gli autolavaggi**, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di Slp complessiva non superiore a 150 mq), sono consentibili nelle zone non residenziali (Zone D), ad una distanza minima di 10 m dalle zone residenziali esistenti e previste (Zone B) e dalle zone prevalentemente terziarie e commerciali (Zone C).
2. Sono altresì consentibili nell'ambito di aree destinate a parcheggi pubblici di rilevante interesse comunale o sovra comunale e, compatibilmente con le esigenze ambientali e funzionali, nonché a titolo precario, nelle fasce di rispetto stradale come definite dal vigente codice della strada.
3. **Gli autolavaggi e i** distributori di carburanti sono sempre ammessi nelle fasce di rispetto stradale esterne al perimetro del centro abitato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al DPR 12/01/1971.
4. L'installazione di nuove stazioni per la distribuzione di carburanti, o di semplici distributori **o di autolavaggi**, è ammessa esclusivamente su aree di adeguate dimensioni in posizione tale da non recare intralcio alla circolazione veicolare e pedonale, né di essere in contrasto con l'ambiente e l'estetica cittadina.
5. Le autorizzazioni all'installazione degli impianti per la distribuzione dei carburanti e le concessioni per le relative costruzioni, si considerano di natura precaria e possono essere revocate in qualsiasi momento per motivi di interesse pubblico.
6. Tali impianti e le costruzioni accessorie (chioschi, magazzini, servizi igienici, con esclusione di abitazioni), sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e dei seguenti indici:
 - $I_f = 0,10 \text{ mq/mq}$
 - $R_c = 10\%$
 - $H = 6,00 \text{ mt}$
 - Distanza dai confini = 5,00 mt
 - Arretramento dal filo stradale = 10,00 mt
7. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime fra gli impianti collocati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle

norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti e del Ministero dell'Attività Economiche.

8. Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con le stesse, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 48. Elettrodotti ad alta tensione.

1. Lungo le fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione (380 – 220 – 130 KV) non è ammessa l'edificazione in contrasto con le norme e leggi vigenti in materia.
2. Gli interventi di trasformazione in ambiti interessati da elettrodotti dovranno in fase di Piano attuativo verificare le destinazioni d'uso e le disposizioni volumetrica dell'intervento in relazione alle specifiche normative vigenti.

Art. 49. Installazione di impianti per le telecomunicazioni, la telefonia mobile e la radiotelevisione

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

Art. 50. Ambiti disciplinati dal Documento di Piano

1. La disciplina di intervento riguardante aree interessate da processi di trasformazione è prevista all'interno del Documento di Piano e in particolare nella normativa e nelle schede delle aree di trasformazione del DdP.
2. Le indicazioni del DdP non determinano effetti sul regime giuridico dei suoli.

Art. 51. Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi (S):

1. Le aree interessate da processi di trasformazione di iniziativa pubblica per la realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse collettivo e generale esistenti e di progetto sono disciplinate dal PdS.
2. Le previsioni del PdS determinano effetti sul regime giuridico dei suoli.

TITOLO IV - Piano Paesaggistico Comunale

Art. 52. Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi.

1. L'intero territorio comunale è classificato nella Tavola C10 dal Piano delle Regole in base della sensibilità paesistica dei luoghi. Le categorie individuate sono:

1= sensibilità paesistica molto bassa	Sedime infrastrutture stradali e ferroviarie, Hupac, e inceneritore
2= sensibilità paesistica bassa	Zone produttive
3= sensibilità paesistica media	Tessuto urbano consolidato
4= sensibilità paesistica alta	Aree agricole, nuclei di antica formazione
5= sensibilità paesistica molto alta	PLIS Alto milanese, boschi

- **2 – sensibilità paesistica bassa**
- **3 - sensibilità paesistica media**
- **4 - sensibilità paesistica alta**
- **5 - sensibilità paesistica molto alta**

2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla DGR 8 novembre 2002 – n. 7/11045 e alla DGR 22 dicembre 2011 n° 9/2727.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale, di cui all'38 delle norme del Piano Territoriale Regionale e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.
4. Nelle zone classificate 4 e 5 (sensibilità alta e molto alta) sono esclusi nuovi edifici che per ubicazione possono compromettere la percezione delle qualità ambientali del contesto, i coni visuali e in generale le qualità paesistiche dei luoghi, e ridurre sensibilmente gli spazi a verde circostanti.
5. Le ristrutturazioni degli immobili, gli ampliamenti, le nuove costruzioni o le opere stradali e simili poste nelle zone con sensibilità paesistica media, 3), o posti a una distanza inferiore a 50 metri dal perimetro degli ambiti classificati con sensibilità paesistica molto alta (classe 5) o alta (classe 4), situate lungo le visuali panoramiche oppure che possono ostacolare coni ottici o punti panoramici individuati dal Piano paesistico vengono sottoposte alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto di cui all'art. 30 delle norme del Piano Territoriale regionale, ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002 e della DGR 22 dicembre 2011 n° 9/2727.

Art. 53. Verifica dell'incidenza dei progetti.

1. Con riferimento alla classificazione di cui all'Art. 52 qualunque progetto **di trasformazione dei luoghi** ~~ricadente in zona con sensibilità superiore od uguale a 3~~ sarà assoggettato a verifica d'incidenza paesistica.

2. Tale verifica deve essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista.
6. La procedura ed i criteri di valutazione dell'incidenza, in aderenza alle disposizioni regionali in materia sono quelli contenuti nella DGR 8 novembre 2002 – n. 7/11045 e nella DGR 22 dicembre 2011 n° 9/2727.

Art. 54. Infrastrutture tecnologiche.

1. Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per “infrastrutture” le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti tecnologici e di telecomunicazione di qualsiasi tipo.
2. Gli interventi per l'installazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza di cui all' art.37 delle norme del Piano Territoriale Regionale.
3. La realizzazione delle infrastrutture tecnologiche e per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo.
4. Non sono ammesse nuove linee aeree ad alta tensione, ma esclusivamente linee interrate.

Art. 55. Tutela ambientale e paesaggistica.

1. La Tavola C09 dal Piano delle Regole individua i beni costitutivi del paesaggio.
2. I beni costitutivi dell'identità del paesaggio di cui al comma 1 svolgono una funzione che contribuisce all'equilibrio ecologico/ambientale del territorio.
3. Nella Tavola C09 dal Piano delle Regole sono riportate le indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Varese per le quali sono fatte salve anche le relative indicazioni normative quando prescritte.
4. La Tavola C09 dal Piano delle Regole riporta infine gli elementi costitutivi del paesaggio che il PGT ha individuato attraverso una apposita indagine di dettaglio. Per essi sono stabilite le indicazioni normative che seguono e che si attuano per le parti non confliggenti con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinate di cui al comma 3 di questo articolo.
 - a) Centri storici
 - b) Cascine
 - c) Edifici di interesse storico ed architettonico
 - d) Insediamenti rurali
 - e) Percorsi storici
 - f) Aree boscate
 - g) Aree agricole
 - h) Siepi e filari
 - i) Verde pubblico

Art. 56. Tutela degli elementi naturali

1. Per le componenti vegetali incluse negli elementi costitutivi del paesaggio, è prevista la conservazione nel rispetto delle norme contenute in piani e programmi di livello sovra comunale e del Regolamento Comunale per la Tutela del Patrimonio Arboreo, approvato con deliberazione di Giunta n. 303 del 23.10.1992.

Art. 57. Tutela e sviluppo del verde.

1. Nel caso di interventi di nuova costruzione, per le aree non utilizzate a scopo edificatorio dovrà essere predisposto un progetto specifico sia con il rilievo di eventuali alberature esistenti, sia con la nuova sistemazione esterna, comprensiva di specie arboree, zone a giardino o a orto, pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc..
2. Le aree individuate dal Documento di Piano dovranno essere preventivamente piantumate per almeno il 50% della loro dimensione e la posa dovrà essere completata prima dell'inizio delle attività edificatorie.
3. Si favorisce la collocazione di piante ad alto fusto lungo gli spazi ed i percorsi pedonali pubblici al fine di creare ombreggiamenti su tali aree, nel rispetto del Regolamento Comunale per la Tutela del Patrimonio Arboreo, approvato con deliberazione di Giunta n. 303 del 23.10.1992 e nel rispetto della normativa vigente in materia di distanza.

Art. 58. Nuclei ad impianto storico e architetture di pregio

1. Agli edifici vincolati o di interesse storico, oltre che le direttive e le normative di cui agli specifici vincoli, si applicano le norme di cui al presente articolo.
2. La Tavola C09 nonché il Repertorio dei beni storici e ambientali, individuano con apposito simbolo grafico gli immobili e gli agglomerati che rivestono un particolare interesse storico, artistico o monumentale e architettonico anche quando non siano stati emessi i decreti di vincolo di cui al D.Lgs 42/2004.
3. Per gli edifici di interesse storico e architettonico compresi all'interno delle zone A,B,C,e D gli interventi ammessi sono quelli previsti dalle presenti norme.
4. Tali interventi dovranno comunque tendere alla valorizzazione di tutti gli elementi caratteristici dell'architettura, dei colori e dei materiali, nel rispetto delle procedure previste dal Dlgs 42/2004 e dal Capo I Titolo V della legge 12/2005.

Art. 59. Norme per la tutela e la conservazione dei sentieri pedonali e ciclabili.

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

Art. 60. Disciplina dei caratteri geologici, idrogeologici e sismici.

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

Art. 61. Rinvio alla normativa sovracomunale

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

TITOLO V – Norme per il commercio

Art. 62. Normativa specifica per il commercio ed attività equiparate

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

Art. 63. Destinazioni d'uso commerciali ed equiparate

1. Nell'ambito della presente normativa si considerano destinazioni d'uso commerciali od equiparate, indipendentemente dal titolo giuridico dell'attività e dalla natura dell'operatore:
 - e) le attività relative alle vendite di merci suddivise in esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita;
 - f) le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
 - g) le attività paracommerciali;
 - h) le attività di commercio all'ingrosso;
 - i) le attività di produzione per la commercializzazione diretta sul posto negli stessi locali o in altri adiacenti.
2. Le attività commerciali di cui al comma 1, sono classificabili in base alle seguenti categorie e definizioni.
3. Sono destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da persone fisiche o giuridiche, a condizione che gli spazi siano idonei a garantire costantemente:
 - la presenza del personale addetto alla vendita
 - il deposito e la conservazione delle merci poste in vendita nell'esercizio
 - l'accesso al pubblico.
4. Sono considerate come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e strutturalmente collegati all'area di vendita, salvo quanto previsto dall'art. 64 delle presenti norme.
5. Non sono da considerarsi come destinazioni commerciali i casi in cui l'attività si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta del pubblico. In tal caso, i locali adibiti a tale attività sono qualificati come uffici e ricadono nella destinazione direzionale e nelle disposizioni del presente piano.
6. Non si considerano a destinazione commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (spaccio aziendale per la

vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, spazio per la vendita delle proprie pubblicazioni all'interno di cinema, teatri, musei, uffici pubblici, ecc.). In tal caso la disciplina sarà quella della destinazione dell'attività principale.

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

considerata destinazione d'uso commerciale, ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo, a condizione che l'accesso al pubblico avvenga all'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via.

Art. 64. Definizione della superficie di vendita e di forme aggregative commerciali

1. In relazione alle destinazioni commerciali, per superficie deve intendersi esclusivamente la SIp (Superficie lorda di pavimento), come definita nel Titolo I, art. 4 delle presenti norme, salvo che non sia diversamente esplicitato.
2. Per Superficie di Vendita (SdV) di un esercizio commerciale, ai sensi del D.Lgs. n° 114/98, si intende la porzione di superficie relativa agli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni di vendita. In tali superfici è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purchè si tratti di locali a cui il pubblico abbia libero accesso.
3. Non sono comunque da considerarsi come superficie di vendita:
 - a. i servizi igienici, sia per il pubblico sia per il personale;
 - b. i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
 - c. i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari, non sia consentita la permanenza di persone;
 - d. l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino a fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra);
 - e. gli spazi antistanti i mobili cassa.
4. In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza del pubblico durante le operazioni di vendita.
5. La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che sia richiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli articoli 8 e 9 del D.Lgs. n° 114/98 per l'intera superficie di vendita.
6. Le definizioni ed i criteri contenuti nei precedenti comma si applicano anche alle attività di somministrazione e alle attività paracommerciali o ad esse equiparate.
7. Per **Centro Commerciale**: di cui all'art. 4, primo comma, lettera "g" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, si intende una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi di somministrazione, paracommerciali e/o di terziario/direzionale, siano inseriti in una struttura edilizia specifica ed usufruiscano di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, e comunque rispondente ai requisiti di cui all'art. 41, comma 1, delle direttive regionali di urbanistica commerciale.

8. Non si configura comunque come un centro commerciale qualora si verificano una o più delle singole condizioni:
 - a. l'insieme degli esercizi commerciali non presenti i requisiti specifici di cui alla normativa regionale;
 - b. la superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio non superi i 250 mq;
 - c. l'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché in un unico edificio, avvenga solo tramite pubblica via o piazza (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro);
 - d. l'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.
9. La superficie di vendita del centro commerciale è data dalla somma delle superficie di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui all'art. 65 e conseguentemente ne determina l'ammissibilità o meno nelle varie zone.
10. Si applicano ai centri commerciali le norme regionali vigenti in materia, se non in contrasto con norme più restrittive previste nella presente normativa.
11. Per **Parco Commerciale** si intende un insieme di più esercizi al dettaglio, inseriti in uno o più edifici, fisicamente e funzionalmente integrati fra di loro, o che facciano parte di un unico piano attuativo, in cui la prevalente destinazione commerciale può anche essere integrata da servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di svago e intrattenimento. Il parco commerciale dovrà essere costituito, per la parte strettamente commerciale, prevalentemente da medie strutture di vendita, collegate alla rete viaria pubblica mediante un numero limitato di accessi su cui confluisce l'intero traffico generato da tutto il complesso.
12. Per gli esercizi commerciali ricadenti all'interno di un parco commerciale di cui al comma 11, le autorizzazioni commerciali potranno essere rilasciate separatamente, ma le aree da cedere per i servizi pubblici dovranno essere comunque richieste in funzione della dimensione complessiva.
13. Le tipologie di Centro Commerciale, di cui al comma 7, o di Parco Commerciale, di cui al comma 11, si ritengono generalmente ammissibili in tutti i casi in cui siano ammesse medie strutture di vendita della corrispondente fascia dimensionale e merceologica, salvo esclusioni espressamente indicate nelle norme di zona o di ambito.
14. Per **Sistema Commerciale**, di vario livello, si intende un insieme di agglomerati di attività commerciali, paracommerciali e terziarie, generalmente presenti su uno o tutti e due i fronti di una strada o di reticoli stradali urbani di diversa genesi, conformazione e articolazione.
15. Per **Distretto Urbano del Commercio**, secondo quanto previsto dall'art. 5 della L.R. n° 6/2010, si intende un'entità innovativa che definisce ambiti e iniziative nelle quali i cittadini, le imprese e le formazioni sociali liberamente aggregati sono in grado di fare del commercio il fattore di innovazione, integrazione e valorizzazione di tutte le risorse di cui dispone il territorio, per accrescere l'attrattività, rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle sue polarità commerciali.

Art. 65. Categorie di destinazioni d'uso commerciali

1. Ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole zone urbanistiche, nonché degli standard e degli altri requisiti da rispettare, le destinazioni commerciali (dettaglio e ingrosso), di pubblico esercizio ed equiparate, si suddividono nelle seguenti categorie:

- **esercizi di vicinato - EV:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "d" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita inferiore o uguale a 250 mq;
 - **media struttura di vendita di prossimità – MSV1:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita compresa tra 251 mq e 500 mq;
 - **media struttura di vendita di prossimità – MSV1a: di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita compresa tra 501 mq e 1.000 mq limitatamente alla categoria merceologica non alimentare;**
 - **media struttura di vendita di rilevanza locale – MSV2:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita compresa tra 501 mq e ~~1.000~~ **1.500** mq;
 - **media struttura di vendita di interesse territoriale – MSV3:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita compresa tra ~~1.001~~**1.501** mq e 2.500 mq;
 - **grande struttura di vendita - GS:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "f" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita superiore a 2.500 mq.
2. La specifica previsione commerciale, secondo le diverse tipologie distributive sopra indicate, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico-edilizi e commerciali; la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato come sopra definiti e ciò sia quando la destinazione commerciale è classificata come "funzione principale", sia quando risulti possibile nell'ambito delle "funzioni compatibili".
 3. Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia di attività, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
 4. Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti laddove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto degli indici, dei limiti previsti per le singole zone e della dotazione di aree di interesse pubblico nella misura prevista dal successivo articolo 69.

Art. 66. Ambito di applicazione

1. In ogni zona urbanistica o ambito è ammessa la formazione di spazi a destinazione commerciale o equiparata, sia per nuova costruzione o cambio di destinazione d'uso, limitatamente alle categorie di cui all'articolo 65 indicate come ammissibili nel presente articolo, con assoggettamento alle eventuali limitazioni o procedure particolari espressamente indicate.
2. Le esclusioni o gli obblighi di presenza indicati dalle presenti norme sono da considerarsi inderogabili, in quanto scelte fondamentali di governo del territorio, mentre alle indicazioni di ammissibilità possono essere applicate ulteriori restrizioni, limitazioni o condizioni in sede di strumenti di settore, indipendentemente dalla loro preventiva previsione nelle norme di zona o di ambito.
3. Nei nuclei di antica formazione (A) sono ammesse le seguenti categorie:
 - Esercizi di vicinato: zone A1, A2, A3 e A4
 - MSV1 **e MSV1a:** zone A1, A2 e A3.

4. Negli ambiti prevalentemente residenziali (B) sono ammesse le seguenti categorie:
 - Esercizi di vicinato: ambiti B1, B2, B3, B4, B5, B6b
 - MSV1 e **MSV1a**: ambiti B1, B2, B3, B5 e B6b
 - MSV2: ambiti B1, B2 e B3.
5. Nelle zone prevalentemente terziarie e commerciali (C) sono ammesse le seguenti categorie:
 - Esercizi di vicinato: zone C1 e C2
 - MSV1 e MSV2: zone C1 e C2
 - MSV3: zona C1.
6. Nelle zone produttive (~~D~~**D2 e D3**) sono ammesse le seguenti categorie:
 - **Esercizi di vicinato**
 - **MSV1, MSV2: zone D2a**
 - MSV1, MSV2 e MSV3: zone D2 e D3.
7. Nelle diverse zone e ambiti indicate ai comma precedenti, risulta escluso l'insediamento delle categorie non esplicitamente indicate.

Art. 67. Criteri per l'insediamento di medie superfici di vendita

1. Sul territorio comunale sono consentite, secondo le specifiche indicazioni del PGT, destinazioni commerciali per medie strutture, fino ad una dimensione massima di 2.500 mq di superficie di vendita.
2. Considerato l'impatto e la complessità dell'intervento, l'apertura di una nuova media struttura di vendita, l'ampliamento, l'accorpamento e il trasferimento, il cambio di destinazione d'uso senza opere, qualora vi sia un aumento del fabbisogno di aree pubbliche, sono interventi sempre subordinati alla approvazione di uno strumento attuativo.
3. Ogni proposta di nuovo insediamento di media struttura di vendita dovrà essere accompagnata da una adeguata relazione tecnica in ordine a:
 - verifica di accessibilità e contributo al miglioramento della qualità urbana;
 - valutazione di impatto sul sistema socio-economico;
 - illustrazione della qualità progettuale della struttura di vendita e della coerenza con il contesto urbano in cui si inserisce;
 - valutazione di coerenza dell'inserimento della struttura commerciale con i caratteri della rete distributiva tradizionale.
4. L'attivazione di medie strutture di vendita anche attraverso mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, ovunque essa avvenga, comporta un aumento del fabbisogno di aree pubbliche o di uso pubblico ~~destinate a parcheggio~~ nella misura ~~del 100% della superficie lorda di pavimento della struttura attivata~~ **di quanto previsto dall'articolo 69.**
5. L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti, è sempre possibile, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:
 - non vengano interessate dall'ampliamento e/o accorpamento aree destinate a standard urbanistici;
 - non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;

- la nuova dotazione di parcheggi pubblici derivante dall'ampliamento e/o accorpamento sia reperita in loco o in aree finitime nella misura minima del 50% di quella dovuta, con possibilità di monetizzazione della restante parte.
6. Il trasferimento di medie strutture di vendita già esistenti è possibile, a condizione che la nuova collocazione avvenga su un'area prevista dal PGT a specifica destinazione commerciale, compatibile con tale tipologia di esercizio e alle condizioni di cui all'articolo 70.

Art. 68. Grandi strutture di vendita

1. Il Piano di Governo del Territorio non individua nuove Grandi Strutture di Vendita. Tale scelta si pone in coerenza con gli indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale definiti da Regione Lombardia con DCR n° VIII/352 del 2007 e, in particolare, si evidenzia che le strategie, le scelte e le azioni del PGT di Busto Arsizio, assumono i seguenti indirizzi generali:
 - congruenza delle previsioni con il livello di gerarchia urbana che contraddistingue Busto Arsizio;
 - salvaguardia dell'equilibrio tra le diverse tipologie distributive;
 - minimizzazione del consumo di suolo;
 - compatibilità ambientale delle previsioni;
 - adeguatezza del livello di accessibilità e di dotazione di servizi;
 - conservazione degli esercizi e delle aree commerciali storiche.
2. Considerato l'impatto e la complessità dell'intervento, l'ampliamento e/o l'accorpamento di grande struttura di vendita è comunque sempre subordinato alla approvazione di uno strumento attuativo.
3. L'ampliamento e/o l'accorpamento di esercizi commerciali di grande struttura di vendita già esistenti, è sempre possibile, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:
 - non vengano interessate dall'ampliamento o accorpamento aree destinate a standard urbanistici;
 - non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;
 - la nuova dotazione di parcheggi derivante dall'ampliamento accorpamento sia reperita in loco o in aree finitime nella misura minima del 50% di quella dovuta, con possibilità di monetizzazione della restante parte.

Art. 69. Requisiti generali degli spazi commerciali

Dotazione di spazi e attrezzature pubbliche

1. In tutte le zone ed ambiti i nuovi insediamenti ad uso commerciale dovranno essere dotati di spazi di superficie ad uso pubblico, parcheggi ed aree per verde pubblico e ambientale nella seguente quantità minima:
 - Esercizi di vicinato – Ev: 100% della SIp in progetto;
 - Medie strutture di vendita di prossimità – MSV1 e MSV1a: 100% della SIp in progetto;
 - Medie strutture di vendita di rilevanza locale – MSV2 fino a 1.000 mq di Sdv: 100% della SIp in progetto;
 - **Medie strutture di vendita di rilevanza locale – MSV2 oltre a 1.001 mq di Sdv: 150% della SIp in progetto**

- Medie strutture di vendita di rilevanza territoriale – MSV3: 150% della SIp in progetto.
2. All'interno delle zone A, lo standard complessivo è ridotto al 75% della SIp in progetto.
 3. Per le diverse categorie di struttura, la quantità minima di aree a parcheggio pubblico è la seguente:
 - Esercizi di vicinato – Ev: pari al 60% del 100% della SIp in progetto;
 - Medie strutture di vendita di prossimità – MSV1: 60% del 100% della SIp in progetto;
 - Medie strutture di vendita di rilevanza locale – MSV2 **fino a 1000 mq di Sdv**: 60% del 100% della SIp in progetto;
 - **Medie strutture di vendita di rilevanza locale – MSV2 oltre i 1001 mq si Sdv: 70% del 150% della SIp in progetto;**
 - Medie strutture di vendita di rilevanza territoriale – MSV3: 70% del 150% della SIp in progetto.
 4. In caso di dimostrata impossibilità a reperire in loco la quantità di aree a parcheggio, si potrà ricorrere eccezionalmente alla monetizzazione di tale standard, in misura non superiore al 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico da cedere all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di servizi pubblici, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.
 5. Negli ambiti prevalentemente residenziali (Zone B) e nelle aree produttive di matrice storica (Zona C2), per comprovata necessità possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue alle superfici commerciali, purchè siano a distanza non superiore a 150 metri di percorso pedonale.
 6. Le aree dovranno in linea generale essere cedute all'Amministrazione Comunale o assoggettate a vincolo di uso pubblico perpetuo. La monetizzazione è ammessa solo nei casi espressamente richiamati al comma ~~42~~**7** del presente articolo.
 7. Nel caso di interventi sull'esistente, laddove sia impossibile garantire lo standard previsto dal comma 3 del presente articolo, si prevede la possibilità di negoziare con l'Amministrazione Comunale la monetizzazione totale delle dotazione di aree a standards, oppure, per la quota massima del 50% della monetizzazione, la possibilità di realizzare opere e/o interventi di interesse pubblico. Tali risorse e/o interventi dovranno comunque essere finalizzati a migliorare la dotazione di servizi e di infrastrutture di interesse pubblico a servizio del quartiere all'interno del quale l'intervento si realizza. Viceversa, non è monetizzabile la quota di parcheggi pertinenziali prevista dall'art. 10 delle presenti norme.
 8. Per quanto riguarda gli esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande la dotazione minima di spazi ad uso pubblico, parcheggi ed aree per verde pubblico e ambientale è prevista nella quantità minima del 100% della SIp in progetto, con una quantità minima di aree a parcheggio pubblico pari al 60% del 100% della SIp in progetto. Per l'applicazione della suddetta norma, valgono le indicazioni di cui ai precedenti comma 4, 5, 6 e 7.

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

9. Ogni spazio commerciale o assimilato dovrà disporre di una adeguata superficie da adibire al carico e scarico delle merci, a deposito delle stesse ed ad altri servizi per il personale. Lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato al deposito delle stesse, in modo tale che la merce in attesa di stoccaggio non debba mai occupare spazi pubblici o condominiali.

10. I requisiti specifici di tale area verranno valutati in relazione ai tipi di generi trattati nel negozio. Per gli esercizi che necessitino di mezzi pesanti per il rifornimento, l'area dovrà comunque essere di dimensioni e caratteristiche idonee a consentire la manovra di tali mezzi all'interno dell'area stessa. Questo specifico spazio non può essere ricavato negli spazi di manovra di competenza delle zone dedicate a parcheggio.
11. L'obbligo dell'area di carico e scarico sussiste anche quando la superficie di 2.500 mq venga raggiunta complessivamente da un insieme coordinato di negozi, qualunque sia la tipologia. In questo caso potrà essere prevista un'unica area di carico e scarico, di adeguate dimensioni e collocazione, per l'intero gruppo di spazi commerciali.
12. L'area di carico e scarico distinta da quella di parcheggio non è richiesta per le attività paracommerciali.

Requisiti strutturali e organizzativi: spazi pedonali

13. Gli spazi commerciali devono disporre di un'area destinata a spazio pedonale, salvo che per le attività prevalentemente basate su superfici all'aperto e per le attività site all'interno di aree private o recintate o di spazi prevalentemente destinati ad altre attività. Tale spazio deve estendersi lungo tutto il fronte principale e lungo gli altri fronti su cui si aprono uscite di sicurezza, quanto meno dall'uscita di sicurezza fino alla pubblica via o ad altra area sicura.
14. Negli interventi attuati mediante piano urbanistico, i suddetti obblighi di dotazione di spazi pedonali possono essere assolti anche con disposizione planimetrica e forma diversa a condizione che:
 - l'accesso del pubblico avvenga comunque da uno spazio pedonale e non direttamente dalla strada o dal parcheggio;
 - la superficie dell'area pedonale non sia inferiore al 5% della SIp.

Requisiti di parcheggio

15. La quota di parcheggi privati pertinenziali dovrà essere garantita nelle quantità stabilite dall'articolo 10 delle presenti norme.
16. Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali non è consentito l'utilizzo delle aree ricadenti all'interno delle distanze di rispetto stradale; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione urbana-paesaggistica delle aree ricadenti entro la distanza di rispetto stradale, sia all'interno che all'esterno del centro abitato.
17. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'alberatura con essenze locali o tradizionali nella misura minima di una pianta ogni 4 posti auto.

Art. 70. Situazioni esistenti

1. La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT vengono confermate nella loro effettiva consistenza.
2. E' ammesso il trasferimento di attività commerciali di medie dimensioni insediate ed attive alla data di adozione del PGT, all'interno del territorio comunale, in edifici aventi destinazione funzionale compatibile e nel rispetto dei requisiti e della dotazione di cui al precedente articolo.

3. La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT non rispondenti alla normativa di piano, è ammessa fino alla cessazione dell'attività. Sono comunque ammessi i subingressi.
4. L'ampliamento di attività esistenti è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita, per una sola volta, purché con tale ampliamento non si superi il limite dimensionale della tipologia di appartenenza, come definita all'articolo 65.
5. Per la quota di superfici aggiuntive, entro i limiti di cui al comma 4, è richiesta comunque la cessione delle aree per servizi pubblici previste per la tipologia di appartenenza.

ALLEGATO 1

ambito PGT	N. PIANO	TIPO PIANO	INTESTAZIONE	UBICAZIONE	DEFINITIVA APPROVAZIONE		STIPULA CONVENZ.	PREVISIONI PGT	NOTE
A1	13/05	VARIANTE P.D.R. 2/95	MARCORA	VIA MONTEBELLO VICOLO CUSTODI VICOLO ROVELLO VICOLO CLERICI	G.C. n.617	16/12/2011		Inclusione nell'Ambito 3 di riorganizzazione della città esistente San-Michele - applicazione artt.16 comma 8 Modalità intervento: Rp, classificazione fabbricati T2 – fabbricato n.86: Rc, T1	Modalità intervento: Rp, classificazione fabbricati T2 – fabbricato n.65: Rc, T1
A1	1/07	P.D.R.	SOC. XXII MARZO/SOC. GIEFFE VARESE	VIA XXII MARZO,1 ANG. CORSO EUROPA	G.C. n.608	31/10/2007		Applicazione artt.16 e 19 delle Norme - modalità intervento Re-Rp - classificazione edificio T3	
A1	9/07	P.D.R.	SOMMARUGA ADALBERTO E GIORGIO	CORSO EUROPA	G.C. n.434	08/08/2008		Negoziante ai sensi art.11 del Documento di Piano	Indice fondiario massimo per la negoziazione: indice della convenzione approvata
A1	11/07	P.D.R.	IMP.SA EDILE TERRANOVA ED ALTRI	VIA TURATI	G.C. n.343	19/06/2008		Applicazione artt.16 e 19 delle Norme - modalità intervento Re - edificio T2	Obbligo di allineamento lungo via Turati come da convenzione approvata
A1	13/07	P.D.R.	EUROPA IMMOBILIARE	VIA TURATI - ang. CORSO EUROPA	G.C. n.92	03/03/2009		Applicazione artt.16 e 19 delle Norme - modalità intervento Rp - classificazione edificio T2	Indice di edificabilità: SLP esistente
A1	3/09	P.D.R.	MARALFA SRL	VIA MATTEOTTI VIA ARIBERTO	C.C. n.41	21/07/2011		Inclusione nell'Ambito 3 di riorganizzazione della città esistente San -Michele	Valgono le indicazioni del Documento di Piano
A1	3/06	P.D.R.	TECNOHOME SRL (ex Vavassori Amneris)	Via Matteotti ang. Via C. Tosi	G.C. n.18	01/02/2008	26/06/2009	Applicazione art.8 delle Norme del Piano delle Regole	Negoziante ai sensi art.11 delle Norme del Documento di Piano
A1	3	P.I.I.	SOCEBA s.p.a.	P.ZA VITTORIO EMANUELE II	C.C. n. 140	22/12/2008	17/03/2010	Applicazione art.8 delle Norme del Piano delle Regole	Negoziante ai sensi art.11 delle Norme del Documento di Piano
A1	6	P.I.I.	SOCIETA' SPERANZA SRL	VIA BORRONI-P.ZZA VITTORIO EMANUELE II	C.C. n.110	15/10/2009	31/05/2010	Applicazione art.8 delle Norme del Piano delle Regole	Negoziante ai sensi art.11 delle Norme del Documento di Piano
ambito PGT	N. PIANO	TIPO PIANO	INTESTAZIONE	UBICAZIONE	DEFINITIVA APPROVAZIONE		STIPULA CONVENZ.	PREVISIONI PGT	NOTE
A2	1/06	VARIANTE P.D.R.15/94	CO.VE.IM. SRL	VIA SETTEMBRINI ANG. VIA SCIESA	G.C. n.31	13/02/2008		Applicazione art.8 delle Norme del Piano delle Regole	Negoziante ai sensi art.11 delle Norme del Documento di Piano
A2	1/09	P.D.R.	ESPRIT NOUVEAU SRL	VIA S. LUIGI ang.VIA XI FEBBRAIO	C.C. n.30	09/04/2010		Applicazione artt.16 e 19 delle Norme - modalità intervento Re-Rp - classificazione edificio T2	
A2	5/07	P.D.R.	ANGELO SAVOLDI	VIA SAN CARLO, 10	G.C. n.698	30/12/2008		Applicazione artt.16 e 19 delle Norme - modalità intervento Re-Rp - classificazione edificio T2	
A2	8	P.I.I.	IMM.RE MADDALENA	PIAZZA DELLA CHIESA- VICOLO TAMBORINI	C.C. n.109	15/10/2009		Applicazione art.8 delle Norme del Piano delle Regole	Negoziante ai sensi art.11 delle Norme del Documento di Piano
A2	1/05	P.D.R.	AUTO IMMOBILIARE s.n.c.	VIA VERDI	G.C. n. 71	26/02/2008		Applicazione art.8 delle Norme del Piano delle Regole	Negoziante ai sensi art.11 delle Norme del Documento di Piano

ambito PGT	N. PIANO	TIPO PIANO	INTESTAZIONE	UBICAZIONE	DEFINITIVA APPROVAZIONE		STIPULA CONVENZ.	PREVISIONI PGT	NOTE
A3	17/01	P.D.R.	CATERINO - SCIRETTA	VIA VERBANO	C.C. n.18	03/02/2005		Applicazione artt.16 e 19 delle Norme - modalità intervento Rpe - classificazione edificio T2	
A3	4/05	P.D.R.	PACCO GIANLUIGI E SANTINO ora ZEUS srl	Via Novara - ang. Vicolo Verbano	G.C. n.392	11/07/2006	25/06/08	Applicazione art.8 delle Norme del Piano delle Regole	Negoziante ai sensi art.11 delle Norme del Documento di Piano

ALLEGATO 2

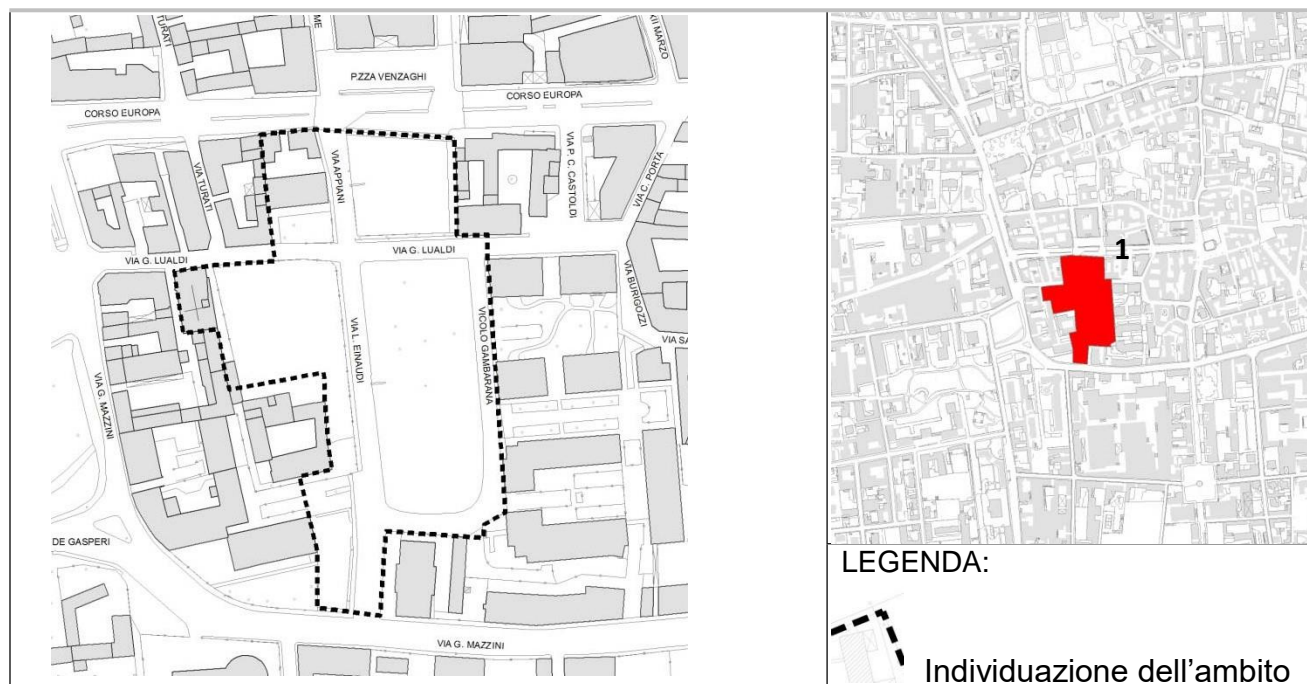
ambito PGT	N. PIANO	TIPO PIANO	INTESTAZIONE	UBICAZIONE	DEFINITIVA APPROVAZIONE		STIPULA CONVENZ.	PREVISIONI PGT	NOTE
Area di trasform	1/01	P.L.	GI.MA. S.a.s. - FERRARO - MANES ora	Via Cassano - Via Bergoro	C.C. n.91	26/07/2004	30/05/2005	Applicazione art.8 delle Norme del Piano delle Regole	Negoziazione ai sensi art.11 delle Norme del Documento di Piano
			F.lli MANCUSO - MANES - FERRARO (Variante Morfologica)		G.C. n.362	07/07/2008	02/12/2008		
Area di trasform	11/03	P.L.	AVENUE ITALIA s.r.l. - SIG.A ALEARDI MARIA ROSA (Variante P.L. 16/01)	Via per Cassano M.	C.C. n.92	26/07/2004	20/06/2005	Applicazione art.8 delle Norme del Piano delle Regole	Negoziazione ai sensi art.11 delle Norme del Documento di Piano
D2	99	ATTO UNILAT. D'OBBLIGO	E.B. TECHNOLOGY SRL	C.SO SEMPIONE 172/5	G.C.n. 448	23/09/2011	27/11/2012	Valgono le norme della subarea-zona D2	contributo urbanizzativi per realizzazione anello viario
D2	2/11	P.L.	FINBOR SRL	CORSO SEMPIONE 190	G.C. n. 616	16/12/2011		Valgono le norme della subarea-zona D2	contributo urbanizzativi per realizzazione anello viario
Area di trasform	9/05	VARIANTE P.L. 5/01	IMM.RE CAMILLA s.r.l. - AZZIMONTI - GRAZIANI - MARTIGNONI -	VIA PIERMARINI VIA SOLBIATE	G.C. n.784	27/12/2006		Ambito di trasformazione 6 annessione a Area di trasformazione TR6d + ATRU6	
	6/05	P.L.	ARMIRAGLIO-GALLAZZI-CASTIGLIONI EDILGAMMA	VIA APRICA	G.C. 615	16/12/2011		Applicazione art.8 delle Norme del Piano delle Regole	Negoziazione art.11 delle Norme del Documento di Piano fermo restando atto Notaio Farioli 27/5/2010 rep.10879 racc.6218
B3/b	84	ATTO UNILAT. D'OBBLIGO	GHAVJE SRL	VIA Q. SELLA	G.C. n. 124	26/03/2009		Valgono le norme della subarea B3/b	Ex AdO - Obbligo di contributo urbanizzativo
Area di trasform	2/04	P.L.	GIAVINI - AZZIMONTI IMPRESA EDILE F.LLI MANCUSO s.n.c.	VIA Q. SELLA	C.C. 98	10/09/2009		Ambito di trasformazione 1 - nuova Area di trasformazione TR6h	
B2/c	76a 76b	ATTO UNILAT. D'OBBLIGO	IMM.RE SERENI ora IMM. CLARA srl - VENTURA Cinzia	VIA FORLANINI NUOVA VIA PRG	G.C. n.72	24/02/2012	24/05/2012	Valgono le norme della subarea-zona B2/c	Ex AdO - Obbligo di contributo urbanizzativo Soggetto a Piano Attuativo/Permesso di costruire convenzionato
B3/b	83	ATTO UNILAT. D'OBBLIGO	BUI DANIELE	VIA DEL PONTE	C.C. n.31	09/04/2010		Valgono le norme della subarea-zona B3/b	Ex AdO - Obbligo di contributo urbanizzativo - Soggetto a Piano Attuativo/Permesso di costruire convenzionato
Area di rigen	9/00	P.L.	TEXERA S.R.L.	VIA TORINO - VIA GORIZIA	C.C. n.91	28/07/2003		Area di rigenerazione urbana di proprietà privata	Umax 0,5 mq/mq Up 0,25 mq/mq Destinazione d'uso residenziale
B4/b	9/03	P.L.	APPRETTIFICIO DI MARNATE SRL	Via TASSO - Via BARACCA	G.C. n.279	04/05/2006	23/01/2008	Attuabile la parte residua del PL	Rispetto degli indici di edificabilità deliberati per la parte non realizzata
B1/a	1/08	P.L.	DE BERNARDI - COLOMBO - CREMONA	Via BONSIGNORA	G.C. n.188	20/04/2009	27/04/2011	Applicazione art.8 delle Norme del Piano delle Regole	Negoziazione ai sensi art.11 delle Norme del Documento di Piano
	4/09	P.L.	ANZINI - TRAVAINI - MARA - CLIVIO	Via BEVILACQUA	C.C. n.27	29/03/2011		Applicazione art.8 delle Norme del Piano delle Regole.	Negoziazione ai sensi art.11 delle Norme del Documento di Piano

B2/e	67	ATTO UNILAT. D'OBBLIGO	GALLAZZI - AIROLDI	VIA DELLE FARFALLE VIA DELLA PERGOLA	G.C. n. 366	04/07/2006	16/05/2007	Applicazione art.8 delle Norme del Piano delle Regole	Negoziante ai sensi art.11 delle Norme del Documento di Piano
G2	1/04	P.D.R.	SOCIETA' TAVOLARA SRL	Via PALESTRO	G.C. n. 538	03/10/2006	19/01/2007	Applicazione art.8 delle Norme del Piano delle Regole	Negoziante ai sensi art.11 delle Norme del Documento di Piano
G2	9/98	P.D.R.	METALLURGICA MARCORA	VIE GOITO-LEPANTO PALESTRO	C.C. n.81	27/09/2002	22/05/2003	Applicazione art.8 delle Norme del Piano delle Regole	Negoziante ai sensi art.11 delle Norme del Documento di Piano
G2	1/10	P.D.R.	VENZAGHI CENTRO INDUSTRIALE SRL	VIA F.LLI CAIROLI VIA MAZZINI VIA DANTE	C.C. n.40	21/07/2011		Applicazione art.8 delle Norme del Piano delle Regole	Negoziante ai sensi art.11 delle Norme del Documento di Piano
	4/01	P.D.R.	MANARA SRL - DOMUS 2000 SRL (Variante Morfologica)	VIA MANARA	C.C. n.30 G.C. n.169	02/03/2004 02/04/2009	03/12/2004 23/06/2009	Applicazione art.8 delle Norme del Piano delle Regole	Negoziante ai sensi art.11 delle Norme del Documento di Piano
C4	7/07	P.L.	IMM.RE DELLE GINESTRE SRL	LARGO TICINO, 3	G.C. n.47	09/02/2009		Valgono le norme della subarea-zona C1	Negoziante ai sensi art.11 delle Norme del Documento di Piano
					G.C. n. 236	18/12/2014	19/12/2014		
C4	6/07	P.D.R.	IMM.RE PAVILLO - SIGG. GRAZIANI	VIA PILO/VIA CASTELMORRONE	C.C. n.136	10/12/2009	26/06/2009	Valgono le norme della subarea-zona C1	Negoziante ai sensi art.11 delle Norme del Documento di Piano
C4	73	ATTO UNILAT. D'OBBLIGO	FINBOR SRL	VIA LEOPARDI VIA FOSCOLO	G.C.n. 663	29/11/2006	14/05/2007	Valgono le norme della subarea-zona C1	Ex AdO Obbligo di contributo urbanizzativo Soggetto a Piano Attuativo/Permesso di costruire convenzionato
C4	64	ATTO UNILAT. D'OBBLIGO	IMM.RE GOZZANO sas ERA IMMOBILIARE s.r.l. Residenza	VIA L. MURATORI	C.S./G.C. n.204	30/03/2006	16/11/2006	Valgono le norme della subarea-zona C1	Ex AdO Obbligo di contributo urbanizzativo Soggetto a Piano Attuativo/Permesso di costruire convenzionato
	1/11	P.D.R.	FERIM SRL	VIA MAMELI - VIA MARCONI - VIA XX SETTEMBRE	G.C. n.19	20/01/2012		Ambito di riqualificazione della ruota centralità esistente - 5 - ambito di via Buonarroti/MameLI Corso XX Settembre	Negoziante ai sensi art.11 delle Norme del Documento di Piano
	28	P.I.R.	G. MILANI E NIPOTI ora EDEN GARDEN	VIA XX SETTEMBRE VIA F.LLI BANDIERA VIA B. MILANI VIA PONCHIELLI	C.C. n.66 C.C. n.34	21/04/1994 06/02/2007	19/06/1996 28/02/2007	Applicazione art.8 delle Norme del Piano delle Regole	Negoziante ai sensi art.11 delle Norme del Documento di Piano
B3/c	6/00	P.L.	LA VISCONTEA IMMOBILIARE s.r.l. ora: CANOVA 2001 s.r.l. - ERICA FIN	VIA CANOVA	C.C. n.37 C.C. n.536	17/3/2004 03/10/2006	23/06/2004 21/06/2007	Valgono le norme della subarea-zona B3/c	Ex PL Obbligo di contributo urbanizzativo Soggetto a Piano Attuativo/Permesso di costruire convenzionato
Area di rigenerazione	2/05	P.L.	PIETRO CARNAGHI s.p.a.	VIA MAGENTA VIA S. LUIGI	G.C. n.537	03/10/2006		Valgono le norme della subarea-zona B2/d	Soggetto a Piano Attuativo/Permesso di costruire convenzionato Negoziante ai sensi art.11 delle Norme del Documento di Piano;
Area di rigenerazione	7/06	P.L.	BASSI MARIO CAVAIANI MARIA IDA ora Imm. SANT'ANGELO	VIA ALBA VIALE BOCCACCIO	G.C. n.481	05/09/2007		Valgono le norme della subarea-zona B2/b	Soggetto a Piano Attuativo/Permesso di costruire convenzionato Negoziante ai sensi art.11 delle Norme del Documento di Piano;
B4/a	96	ATTO UNILAT. D'OBBLIGO	MANCA BRUNELLA	VIA DEL LAVORO ANG. VIA RONCHETTO	G.C. n. 447	23/09/2011	13/06/2012	Valgono le norme della subarea-zona B1/a	Ex AdO Soggetto a Piano Attuativo/Permesso di costruire convenzionato Obbligo di contributo urbanizzativo;
Area di trasformazione		PEEP	TOIA - BAROFFIO - CRESPI- COOP. ARETUSA	VIA BIENATE	CC n.53	16/04/2009		Ambito di trasformazione 4 - annessione a Area di trasformazione TR4b	
Area di trasformazione	2/06	P.L.	CONSULTIMPIANTI SRL - VERDE MARE SRL	VIA POMA	CC n.53	16/04/2009		Ambito di trasformazione 4- annessione a Area di trasformazione TR4b Ambito di trasformazione 4 - area a servizi perequata	

Area di trasform	12/06	P.L.	TOIA-LOBI-RAVASI-COLOMBO	VIA SETTEMBRINI	CC n.53	16/04/2009		Ambito di trasformazione 4 - annessione a Area di trasformazione TR4b	
Ambito di trasform	8/07	P.L.	IMM.RE LETIZIA SRL	VIA F.LLI DI DIO/VAL VIGEZZO	C.C. n.97	10/09/2009	31/05/2010	Ambito di trasformazione 4 - area a servizi perequata	
Area di trasform	4/04	PEEP	MARTA - COZZI - LUALDI - PINCIROLI - ZEROLI	VIA MAGENTA VIA S. CARLO	C.C. n.86	25/07/2008		Ambito di trasformazione 4 - annessione a Area di trasformazione TR4g	
Area di trasform		PEEP	Coop LICIA	VIA F.LLI DI DIO	C.C. n.13 G.C. n.297	11/03/2010 29/6/2012		Ambito di trasformazione 4 - annessione a Area di trasformazione TR4g	
	13/03	P.L.	IMM.RE ROMBO - MAGANZINI - REGUZZONI	Via Del Gerbone	GC 291/CS	11/05/2006	16/10/2006	Applicazione art.8 delle Norme del Piano delle Regole	Negoziatazione ai sensi art.11 delle Norme del Documento di Piano
	5/06	P.L.	IMM.RE NIMA SRL - LUALDI GIOVANNA - SCICOLONE FRANCESCO	Via Del Ponte - Via Caserta	G.C. n°187	20/04/2009	09/12/2009	Applicazione art.8 delle Norme del Piano delle Regole	Negoziatazione ai sensi art.11 delle Norme del Documento di Piano
	8/05	P.D.R.	GORLETTA VITTORIO (Variante)	Via Cardinal Simone - Via Burattana	G.C. n°603	24/11/2008	20/05/2009	Applicazione art.8 delle Norme del Piano delle Regole	Negoziatazione ai sensi art.11 delle Norme del Documento di Piano
	11/05	P.L.	IMM.RE IRIS (ex Iozzolino Pasquale) - CASTIGLIONI CARMELA	Via F.Lli Di Dio	G.C. n°72	26/02/2008	19/06/2009	Applicazione art.8 delle Norme del Piano delle Regole	Negoziatazione ai sensi art.11 delle Norme del Documento di Piano
		ATTO UNILAT. D'OBBLIGO	LOBI LUIGI - CRESPI ALBINA	Via Varese, via San Martino	G.C. n°46	09/02/2009		Valgono le norme della zona B3/c	Soggetto a Piano Attuativo/Permesso di costruire convenzionato

ALLEGATO 3

AMBITO 1

Piazza Venzaghi**LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO****OBIETTIVO DELL'INTERVENTO:**

L'intervento si propone di riorganizzare e riqualificare un'area strategica all'interno del centro storico, mediante un insieme organico di interventi finalizzati a valorizzare il ruolo e la funzione degli spazi pubblici e ricucire il tessuto urbano esistente, prestando particolare attenzione agli edifici esistenti di valore storico ed architettonico.

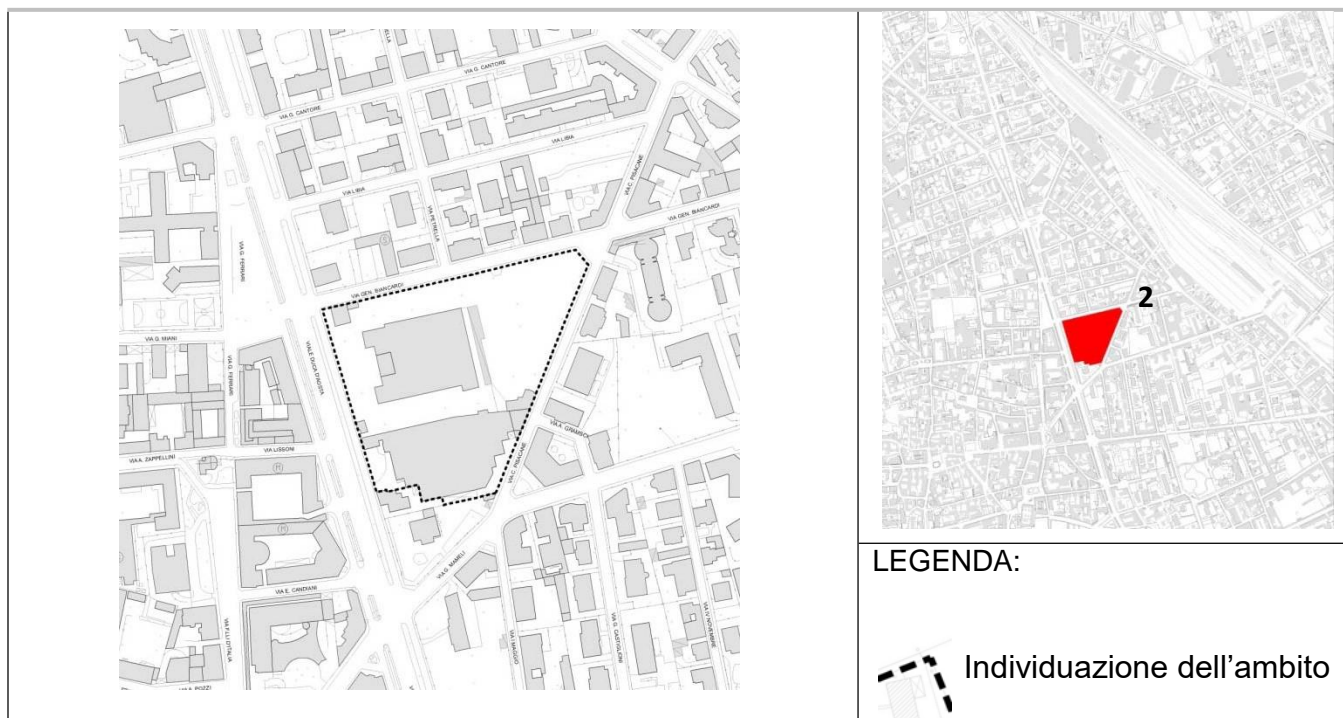
DATI PROGETTUALI

Superficie indicativa S_T	14.607 mq	Indice max U_T	1,5 mq/mq
Proprietà	Pubblica/Privata	Indice perequativo U_p	0,00 mq/mq
H max degli edifici	Da definire in coerenza con gli edifici contermini	Slp massima indicativa	21.910 mq
Destinazioni d'uso	Principale: Residenza Secondaria: Terziario / commerciale e Direzionale	Rapporto di copertura R_C	20%

PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI:

- 1) L'intervento potrà essere attuato mediante piano attuativo di iniziativa pubblica e con l'applicazione dei criteri di negoziazione previsti dall'art. ~~40~~**11** delle norme del Documento di Piano.
- 2) Al fine di limitare la densità edilizia del comparto, una quota minima, pari al ~~50~~**10**% delle SIp massima, dovrà essere trasferita all'interno delle diverse concentrazioni volumetriche previste dal Documento di Piano. L'esatta quantificazione e le modalità di trasferimento verranno definite durante le fasi di negoziazione.
- 3) La dotazione di aree di interesse pubblico verrà definita in sede di piano attuativo e/o di procedura negoziata, ed in relazione alle destinazioni funzionali in progetto, nel rispetto dei parametri previsti dal Piano dei Servizi.
- 4) Le aree di interesse pubblico dovranno svolgere un ruolo di aggregazione e di relazione.
- 5) Dovrà essere incrementata la dotazione di aree a parcheggi pubblici interrati a servizio del centro storico.

AMBITO 2

Ex Calzaturificio Borri**LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO****OBIETTIVO DELL'INTERVENTO:**

L'intervento si propone di riorganizzare e riqualificare un'area strategica dismessa e collocata a ridosso del centro storico di Busto Arsizio, mediante un insieme organico di interventi di riorganizzazione e riqualificazione urbanistica, ambientale e funzionale di una porzione di tessuto storico della città. Gli interventi di trasformazione dovranno comunque essere orientati alla tutela degli elementi architettonici e tipologici di valore storico e mnemonico (archeologia industriale) e al completamento dell'offerta di servizi di interesse pubblico.

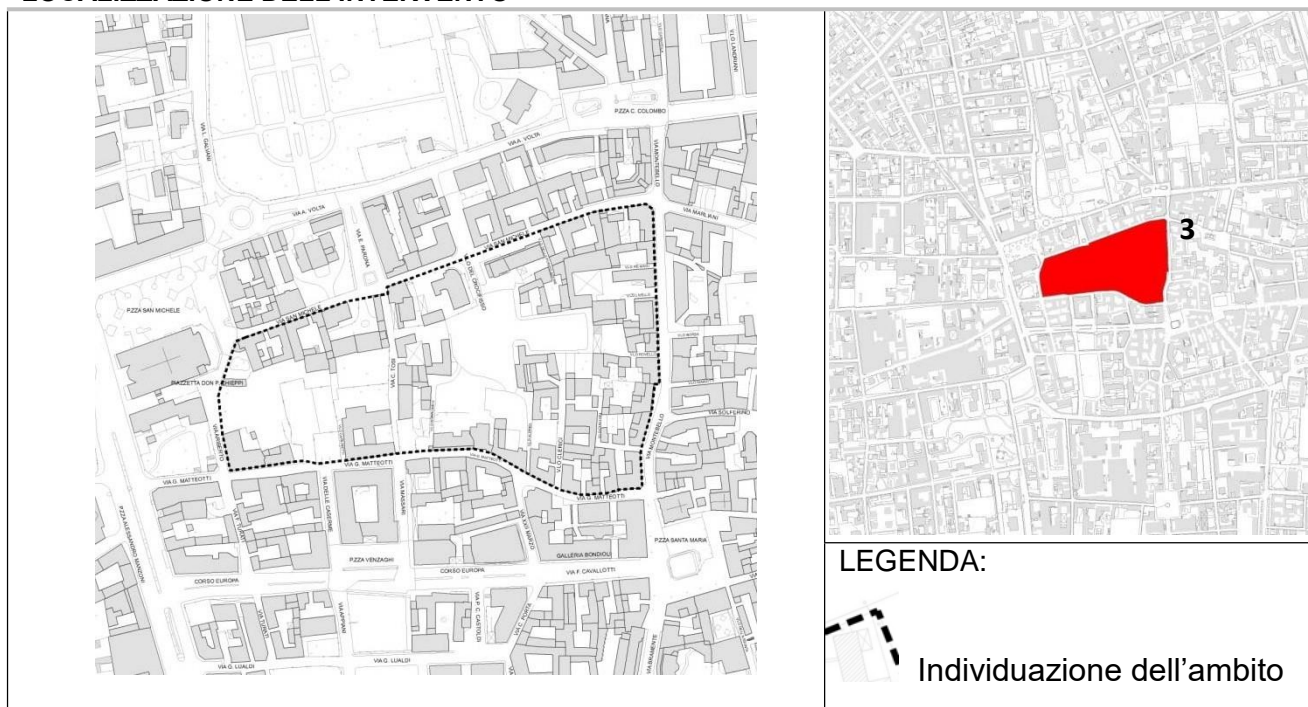
DATI PROGETTUALI

Superficie indicativa S_T	20.428 mq	Indice max U_T	0,6 mq/mq
Proprietà	Pubblica/Privata	Indice perequativo U_p	0,00 mq/mq
H max degli edifici	Da definire in coerenza con gli edifici contermini	Slp massima indicativa	12.257 mq
Destinazioni d'uso	Principale: terziario / commerciale e direzionale Secondaria: Residenza (max 30% della Slp)	Rapporto di copertura R_C	30%

PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI :

- 1) L'intervento potrà essere attuato mediante piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata, con l'applicazione dei criteri di negoziazione previsti dall'art. ~~40~~**11** delle norme del Documento di Piano.
- 2) In coerenza con le politiche di valorizzazione delle archeologie industriali adottate per le zone C2, è possibile applicare un meccanismo premiale per il mantenimento delle strutture esistenti non oggetto di vincolo specifico, come definito all'interno del Piano delle Regole, ovvero la possibilità di mantenere parte o tutta la volumetria esistente in caso di riuso delle strutture esistenti. Il meccanismo premiale potrà essere applicato anche rispetto alle destinazione d'uso insediabili, al fine di incentivare le funzioni strategiche per la città.
- 3) Tra le funzioni principali, è prevista la possibilità di insediare una o più medie strutture commerciali, oltre ai negozi di vicinato, per una superficie di vendita massima di 2.500 mq.
- 4) Per quanto riguarda la dotazione di aree e di spazi pubblici, previste in una quantità minima pari al 50% della superficie dell'ambito, è privilegiato l'insediamento di funzioni pubbliche di carattere strategico e di interesse territoriale, a completamento e miglioramento del sistema dei servizi esistente (sistema culturale, espositivo e per il tempo libero, sistema amministrativo pubblico e sistema dell'istruzione).
- 5) La presenza di spazi pubblici sarà completata da aree verdi, piazze e spazi di relazione e parcheggi (interrati, anche a servizio del centro storico).

AMBITO 3

Ambito San Michele**LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO****OBIETTIVO DELL'INTERVENTO:**

L'intervento si propone di riorganizzare e riqualificare un'area di ampie dimensioni, oggi priva di un disegno urbano complessivo, all'interno del centro storico, mediante un insieme organico di interventi finalizzati a recuperare e ricucire il tessuto urbano esistente, a valorizzare il ruolo e la funzione degli spazi pubblici.

DATI PROGETTUALI

Superficie indicativa S_T	39.483 mq	Indice max U_T	1,5 mq/mq
Proprietà	Pubblica/Privata	Indice perequativo U_p	0,00 mq/mq
H max degli edifici	Da definire in coerenza con gli edifici contermini	Slp massima indicativa	59.225 mq, compresa la Slp esistente
Destinazioni d'uso	Principale: Residenza Secondaria: Terziario / commerciale e Direzionale	Rapporto di copertura R_C	Da definire in sede di piano attuativo

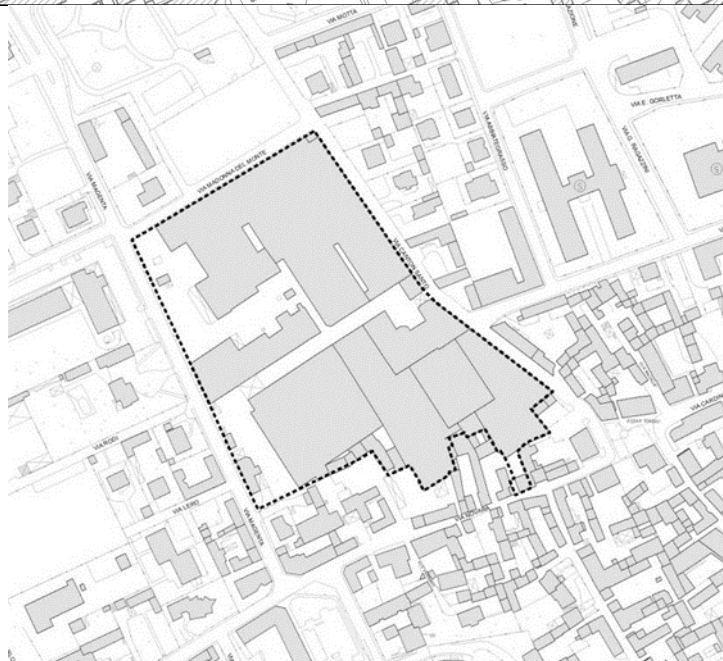
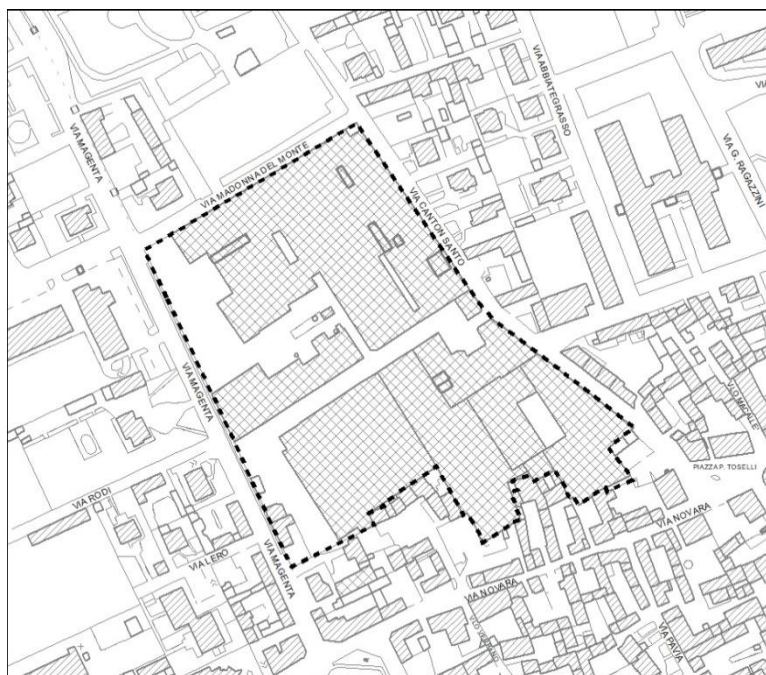
PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI :

- 1) L'intervento potrà essere attuato mediante piano attuativo di iniziativa pubblica e con l'applicazione dei criteri di negoziazione previsti dall'art. ~~10~~**11** delle norme del Documento di Piano.
- 2) Il piano attuativo dovrà definire per tutti gli edifici esistenti modalità e criteri di intervento, finalizzati al recupero, valorizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, sulla base delle norme previste dal Piano delle Regole per i nuclei di antica formazione.
- 3) Sono consentiti interventi da parte di singoli proprietari solo attraverso la procedura di negoziazione prevista dal Documento di Piano.
- 4) La dotazione di aree di interesse pubblico verrà definita in sede di piano attuativo e/o di procedura negoziata, ed in relazione alle destinazioni funzionali in progetto, nel rispetto dei parametri previsti dal Piano dei Servizi.
- 5) Al fine di limitare la densità edilizia del comparto, una quota minima, pari al 10% della SIp massima, dovrà essere trasferita all'interno delle diverse concentrazioni volumetriche previste dal Documento di Piano. L'esatta quantificazione e le modalità di trasferimento verranno definite durante le fasi di negoziazione.
- 6) Le aree di interesse pubblico dovranno svolgere un ruolo di aggregazione e di relazione.
- 7) Dovrà essere incrementata la dotazione di aree a parcheggi pubblici interrati a servizio del centro storico.

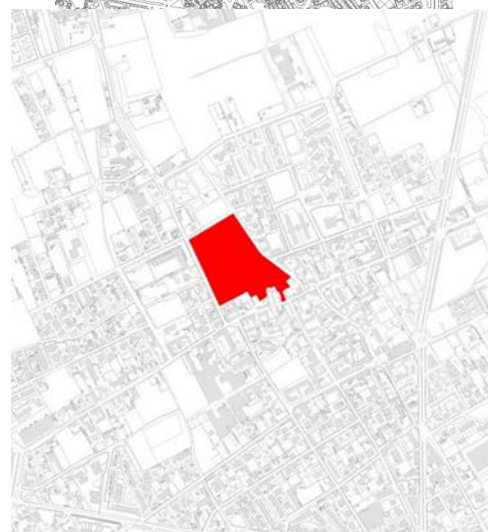
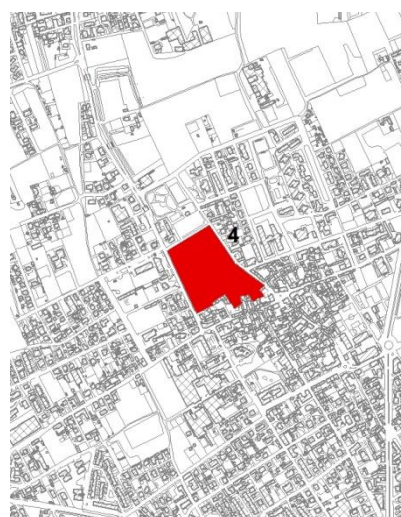
AMBITO 4

Area industriale di Borsano

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO



4



LEGENDA:



Individuazione dell'ambito

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO:

L'intervento interessa un'area strategica dismessa, collocata a ridosso del centro storico di Borsano e si propone, attraverso un insieme organico di interventi, di riorganizzare e riqualificare una porzione di tessuto storico della città. Gli interventi di trasformazione sono prioritariamente orientati a ricucire le relazioni ed i rapporti con il centro storico di Borsano, assegnando questo importante ruolo alle aree pubbliche, che contribuiranno a potenziare e qualificare le dotazioni della città pubblica, in termini di aree verdi e spazi di relazione, ma anche in termini di servizi e funzioni pubbliche (sistema dell'istruzione, sistema culturale, espositivo e per il tempo libero).

DATI PROGETTUALI

Superficie indicativa S_T	31.116 30.375 mq	Indice max U_T	0,6 mq/mq
Proprietà	Privata	Indice perequativo U_p	0,00 mq/mq
H max degli edifici	Da definire in coerenza con gli edifici contermini	Slp massima indicativa	18.670 mq
Destinazioni d'uso	Principale: Residenza Secondaria: Terziario / commerciale e Direzionale	Rapporto di copertura R_C	40%

PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI :

- 1) L'intervento potrà essere attuato mediante piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata, con l'applicazione dei criteri di negoziazione previsti dall'art. ~~10~~**11** delle norme del Documento di Piano.
- 2) In coerenza con le politiche di valorizzazione adottate per le zone C2, è possibile applicare un meccanismo premiale per il mantenimento delle strutture esistenti ovvero la possibilità di mantenere parte o tutta la volumetria esistente in caso di riuso delle strutture esistenti. Il meccanismo premiale potrà essere applicato anche rispetto alle destinazione d'uso insediabili, al fine di incentivare le funzioni strategiche per la città.
- 3) Tra le funzioni principali, è prevista la possibilità di insediare una o più medie strutture commerciali, oltre a negozi di vicinato, per una superficie di vendita massima di 1.500 mq.
- 4) Per quanto riguarda la dotazione di aree e di spazi pubblici, previste in una quantità minima pari al 50% della superficie dell'ambito, è privilegiato l'insediamento di funzioni pubbliche di carattere strategico e di interesse territoriale, a completamento e miglioramento del sistema dei servizi esistente (sistema culturale, espositivo e per il tempo libero, sistema dell'istruzione).
- 5) La presenza di spazi pubblici sarà completata da aree verdi, piazze e spazi di relazione e parcheggi (interrati, anche a servizio del centro storico).
- 6) Le aree di interesse pubblico dovranno essere cedute bonificate fin dalle prime fasi di attuazione dell'intervento o, in alternativa, entro un arco temporale definito, come preconditione per l'attuazione degli interventi.

AMBITO 5

Ambito di corso XX Settembre**LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO****OBIETTIVO DELL'INTERVENTO:**

L'ambito di intervento, per la sua localizzazione baricentrica rispetto al centro storico e alla stazione RFI, rappresenta un'opportunità di ridisegno e completamento del contesto urbano a carattere prevalentemente residenziale in cui l'area è inserita.

DATI PROGETTUALI

Superficie indicativa S _T	7.4266.406 mq	Indice max U _T	0,54 mq/mq
Proprietà	Privata	Indice perequativo U _p	0,00 mq/mq
H max degli edifici	Da definire in coerenza con le previsioni di piano attuativo	Slp massima indicativa	4.010 mq
Destinazioni d'uso	Principale: Residenza Secondaria: Terziario / commerciale e Direzionale	Rapporto di copertura R _C	40%

PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI :

- 1) L'intervento potrà essere attuato mediante piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata, con l'applicazione dei criteri di negoziazione previsti dall'art. ~~40~~**11** delle norme del Documento di Piano.
- 2) L'intervento costituisce completamento delle previsioni urbanistiche di cui allo Studio Unitario di Comparto approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 132 del 17/10/2003 (Allegato G) e confermato con delibera di Giunta Comunale n° 450 del 23/09/2011 (Allegati A, B e C).
- 3) La dotazione di aree di interesse pubblico dovrà essere garantita mediante la cessione del 65% delle aree di proprietà.
- 4) Le aree di interesse pubblico dovranno svolgere una funzione di completamento delle aree a verde urbano in parte realizzate e di incremento della dotazione di spazi pubblici a servizio delle confinanti strutture dedicate all'istruzione.