



Piano di Governo del Territorio **VARESE E LE 5 CITTÀ**

Documento di Piano | DdP
Piano delle Regole | PdR
Piano dei Servizi | PdS



Norme di Attuazione

Giugno 2026

Adottato con D.C.C. n°... del /.... /..... Approvato con D.C.C. n°... del /.... /.....

Comune di Varese

Sindaco

avv. Davide Galimberti

Assessore alla Rigenerazione Urbana, alla Mobilità e alle Infrastrutture

avv. Andrea Civati

Dirigente Capo dell'Area IX - Gestione del Territorio

arch. Gianluca Gardelli

Ufficio di Piano

arch. Marco Mamolo

arch. Deborah Giuliani

geom. Carlo Neglia

geom. Michele Giudici

geom. Roberta Cariello

geom. Simona D'Arcangelo



Politecnico di Milano – DASTU // LabPPTE Attività di ricerca a supporto della redazione del Documento di Piano | DdP - PGT



Responsabili scientifici

prof. arch. Andrea Arcidiacono e prof. arch. Laura Pogliani

Struttura operativa e di ricerca

Coordinamento progetto di Piano

pian. urb. Federico Ghirardelli

Referenti tematiche ambientali ecosistemiche

prof. Silvia Ronchi, prof. Stefano Salata

arch. paes. Gloria Signorini, pian. urb. Andrea Benedini, pian. urb. Beatrice Mosso

Referente analisi territoriali e socioeconomiche

prof. arch. Stefano Di Vita, pian. urb.

Francesca Mazza arch. Guglielmo Pristeri

Referente tematiche della mobilità sostenibile

prof. arch. Ettore Donadoni

Collaboratori

Giacomo Balconi, Giovanni Antonio Cappa, Simone Lualdi, Lorenzo Monceri

UNIVERSITA' DELL'INSUBRIA

Supporto giuridico amministrativo

Prof. Avv. Emanuele Boscolo



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DELL'INSUBRIA

Gruppo di Lavoro del Dipartimento di Economia dell'Università degli Studi dell'Insubria:

Prof. Maria Cristina Pierro, Prof. Raffaello Seri, Prof. Andrea Bellucci, Prof. Cesare Benzi, Prof. Paolo Castelnovo, Prof. Alberto Citterio, Prof. Giovanna Gavana, Prof. Asmerilda Hitaj, Prof. Andrea Kalajzic, Prof. Rossella Locatelli, Prof. Elena Maggi, Prof. Daniela Sonedda, Prof. Andrea Vezzulli

Un ringraziamento particolare va ad Alice Mapelli, Marta Biotti, Lorenzo Monceri e Federico Cappi, studenti universitari che hanno collaborato con l'ufficio di Piano per le elaborazioni a supporto dei documenti di piano

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI DEL PGT	9
Articolo 1 Introduzione	9
Articolo 2 Adattività e dinamismo del PGT	9
Articolo 3 Definizioni e linguaggio del piano.....	9
Articolo 4 Categorie degli interventi edilizio – urbanistico	17
Articolo 5 Demo-ricostruzione	18
Articolo 6 Lotto funzionale – area di pertinenza.....	19
Articolo 7 Usi temporanei	19
Articolo 8 Parco Regionale del Campo dei Fiori	19
Articolo 9 Attuazione del piano di governo del territorio.....	20
Articolo 10 Permesso di costruire convenzionato	21
Articolo 11 Piani attuativi.....	21
Articolo 12 Programmi integrati di intervento.....	24
Articolo 13 Immobili di particolare valenza architettonica e storica – Progetto di inserimento	25
Articolo 14 Norme generali per l’attuazione degli interventi	26
Articolo 15 Premialità (incentivi), disciplina e prescrizioni	28
Articolo 16 Destinazioni d’uso	28
Articolo 17 Mutamenti delle destinazioni d’uso	29
Articolo 18 Utilizzi e relativo carico urbanistico.....	31
Articolo 19 La casa luogo di cura, dell’abitare solidale, inclusivo e accessibile	32
Articolo 20 INCENTIVI.....	32
Articolo 21 Parcheggi privati pertinenziali	34
Articolo 22 Disciplina delle distanze	35
Articolo 23 Disciplina dei manufatti accessori	37
Articolo 24 Stato legittimo - Fabbricati regolarizzati	37
Articolo 25 Recupero di sottotetti ai fini abitativi.....	38
Articolo 26 Recupero dei seminterrati ai fini abitativi	38
Articolo 27 Norme particolari che regolano gli interventi edilizi	39
Articolo 28 Condizioni di inammissibilità delle sale gioco o di installazione di apparecchi per il gioco d’azzardo	39
Articolo 29 Locali pubblico spettacolo e discoteche	40
Articolo 30 Depositi a cielo aperto.....	40
TITOLO II - NORME SULL’ATTIVITÀ COMMERCIALE	41
Articolo 31 Ambito di applicazione e definizioni.....	41
Articolo 32 Procedimenti di autorizzazione all’apertura di esercizi commerciali e procedimenti urbanistico-edilizi	41

TITOLO III – DISCIPLINA TERRITORIALE DEL DOCUMENTO DI PIANO	45
Articolo 33 Documento di Piano	45
Articolo 34 Ambiti di trasformazione -Individuazione, articolazione e disposizioni generali	46
Articolo 35 Ambiti di trasformazione - Modalità attuative.....	47
Articolo 36 Criteri perequativi.....	48
Articolo 37 Dotazioni di aree per servizi	48
Articolo 38 Perequazione compensativa per l’acquisizione di aree per verde e servizi di interesse pubblico generale	49
Articolo 39 Definizione dell’edificabilità minima e massima realizzabile	49
Articolo 40 Realizzazione di opere pubbliche anticipata rispetto all’approvazione del piano	51
Articolo 41 Attuazione e gestione privata dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.....	51
Articolo 42 Schede di assetto urbanistico ambientale e di indirizzo operativo	51
Articolo 43 Negoziazione	52
Articolo 44 Ambiti di Rigenerazione.....	53
Articolo 45 Registro dei Titoli Volumetrici	54
TITOLO IV – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE	59
Articolo 46 Il Piano delle regole	59
Articolo 47 Struttura e contenuto del piano delle regole	60
Articolo 48 Individuazione, componenti e disposizioni generali dei Tessuti insediativi	60
Articolo 49 Modalità attuative e di intervento, regole urbanistiche ed ecosistemiche per i Tessuti insediativi.....	61
Articolo 50 Immobili dismessi - Procedimento di accelerazione per il recupero.....	64
Articolo 51 Città storica – CENTRO STORICO – CS.....	65
Articolo 52 Tessuto Urbano di antica formazione di valore Storico culturale – TUS	66
Articolo 53 Parchi e Ville di rilevante interesse Storico e architettonico – PVS.....	67
Articolo 54 Tessuto prevalentemente residenziale della “Città Giardino” – TCG.....	68
Articolo 55 Tessuto Urbano prevalentemente Residenziale Denso – TURD.....	68
Articolo 56 Tessuto urbano prevalentemente residenziale – TUR	70
Articolo 57 Tessuto Produttivo e Artigianale – TPA	71
Articolo 58 Insediamenti Produttivi e artigianali Sparsi - IPS.....	72
Articolo 59 Tessuto Commerciale Misto - TMC.....	73
Articolo 60 Strutture per la ricettività turistica	74
Articolo 61 Aree di valore ambientale e paesaggistico - AVAP	74
Articolo 62 Aree di valore ambientale e locale - AVAL.....	75
Articolo 63 Areali agricoli produttivi - AAP	75
Articolo 64 Areali agricoli produttivi - AAP ambiti strategici.....	76
Articolo 65 Areali agricoli boschivi - AAB	77
Articolo 66 Areali agricoli produttivi – AAP per la commercializzazione dei prodotti agricoli.....	77
Articolo 67 Edifici esistenti in areale agricolo non connessi all’attività agricola.....	78

Articolo 68	Edifici rurali dismessi o abbandonati.....	79
TITOLO V – DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI.....		83
Articolo 69	Il Piano dei servizi, finalità ed elaborati.....	83
Articolo 70	Efficacia ed effetti del Piano dei Servizi.....	83
Articolo 71	Strumenti per la realizzazione della città pubblica – Progetto unitario	84
Articolo 72	Strumenti per la realizzazione della città pubblica – Progetto di Suolo	85
Articolo 73	Strumenti per la realizzazione della città pubblica – Masterplan	86
Articolo 74	Classificazione dei servizi.....	86
Articolo 75	Dotazione minima di servizi – parcheggi pubblici – area ad elevata accessibilità.....	87
Articolo 76	Modalità di acquisizione delle aree per servizi.....	89
Articolo 77	Cessione gratuita a fronte dell’attribuzione di crediti compensativi	89
Articolo 78	Cessione gratuita o asservimento di aree a seguito di intervento realizzato da privati in attuazione di convenzioni urbanistiche.....	90
Articolo 79	Cessione gratuita a seguito di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria	90
Articolo 80	Realizzazione di opere su aree pubbliche a fronte dell’attribuzione di crediti compensativi.....	90
Articolo 81	Regole per l'attuazione del Piano dei Servizi.....	91
Articolo 82	Ambiti strategici di rigenerazione della città pubblica	92
Articolo 83	Isole ambientali	92
Articolo 84	Rete ecologica comunale (REC) - Principi generali, obiettivi strategici e componenti	93
Articolo 85	Sinergie con la Rete Verde e Blu.....	96
Articolo 86	Servizi per animali d’affezione.....	96
Articolo 87	Altri servizi	97
Articolo 88	Realizzazione dei servizi con il concorso dei privati	97
Articolo 89	Ambiti di edilizia residenziale sociale	97
Articolo 90	Norme per i distributori dei carburanti	98
Articolo 91	Piano per le Attrezzature Religiose	99
Articolo 92	Ambito di applicazione	99
Articolo 93	Aree per l’insediamento delle attrezzature religiose	100
Articolo 94	Parametri di edificabilità delle aree e vincoli progettuali.....	100
Articolo 95	Obblighi convenzionali	101
Articolo 96	Modifiche non costituenti Variante del Piano dei Servizi.....	101
TITOLO VI – DISPOSIZIONI PER LA FISCALITÀ LOCALE		103
Articolo 97	Monetizzazioni.....	103
Articolo 98	Fondo di quartiere	103
TITOLO VII - GEOLOGIA, IDROGEOLOGIA, SISMICA, ACQUE E SUOLI		104
Articolo 99	componente geologica, idrogeologica e sismica	104
Articolo 100	Invarianza idraulica e recupero delle acque	105
Articolo 101	Gestione delle acque superficiali.....	105
Articolo 102	Tutela della qualità dei suoli.....	105

Articolo 103	Bonifica dei siti contaminati	106
Articolo 104	Gestione delle terre e rocce da scavo	106
TITOLO VIII – FASCE DI RISPETTO E VINCOLI		108
Articolo 105	Zona di rispetto stradale.....	108
Articolo 106	Fasce di rispetto cimiteriale.....	108
Articolo 107	Zona di rispetto dei pozzi.....	108
Articolo 108	Zona di Vincolo aeroportuale	109
Articolo 109	Vincolo ferroviario	109
Articolo 110	Fascia di rispetto relativa agli elettrodotti.....	109
Articolo 111	Impianti di telecomunicazione	110
Articolo 112	Vincolo relativo al depuratore del Pravaccio.....	111
Articolo 113	Vincolo di rispetto idraulico.....	111
Articolo 114	Aree percorse dal fuoco	111
TITOLO IX - NORME FINALI E TRANSITORIE.....		112
Articolo 115	Zone territoriali omogenee ai sensi del D.M. 1444/1968.....	112
Articolo 116	Rapporto con il Regolamento Edilizio.....	112
Articolo 117	Disposizioni speciali relative agli immobili alienati dal Comune di Varese	112
Articolo 118	Interpretazione della cartografia e delle norme	112
Articolo 119	Efficacia dei piani attuativi e dei titoli abilitativi.....	113
Articolo 120	Entrata in vigore	113

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI DEL PGT

Articolo 1 Introduzione

1. Il presente documento disciplina le regole che attuano le previsioni urbanistiche del PGT.
2. La prima parte delle presenti norme detta le regole che hanno valore per i tre documenti che compongono il PGT, Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi.
3. Si tratta di norme a carattere generale applicabili a tutti gli interventi specificatamente disciplinati dai tre piani che per semplicità espositiva e per evitare duplicazioni, si riportano in modo univoco.
4. A questa parte segue, chiaramente identificata, la disciplina regolatoria specifica dei tre piani.
5. Seguono e concludono il documento parti ancora con valenza generale come la disciplina geologica e le norme transitorie

Articolo 2 Adattività e dinamismo del PGT

1. Il PGT, in ogni sua componente, è sottoposto a ciclica valutazione circa la perdurante attitudine a produrre gli effetti territoriali prefigurati entro un quadro connotato da insuperabile incertezza circa le condizioni di contesto (climatiche, idrogeologiche, ambientali, socio-economiche, sanitarie, etc.).
2. I monitoraggi di VAS e quelli che il Comune può disporre a cadenze almeno biennali possono far emergere la necessità o l'opportunità di adeguamento del piano relativamente a specifici contenuti tematici o contestualizzati. Il PGT è inoltre costantemente aggiornato alla legislazione settoriale sopravvenuta anche mediante la formulazione di linee-guida che ne integrano l'efficacia e ne regolano l'interpretazione da parte dell'amministrazione.
3. Il PGT costituisce uno strumento adattivo. Per tale ragione tutte le previsioni non ancora attuate (titoli non rilasciati, lavori non iniziati, convenzioni non sottoscritte, etc.) presentano carattere rivedibile per ragioni di adattamento, senza che i destinatari possano addurre pretese di stabilità, opporre affidamenti o rivendicare indennizzi, risarcimenti o restituzioni (neppure per i tributi locali corrisposti).
4. I monitoraggi sono preceduti dalla pubblicazione di un avviso e il pubblico può apportare informazioni e valutazioni. Il monitoraggio valuta l'aderenza del piano alle dinamiche esogene e l'efficacia dei dispositivi del piano nelle condizioni contingenti sopravvenute. Gli esiti del monitoraggio sono presentati in una conferenza aperta di discussione. Ove, a conclusione del monitoraggio, emerga la necessità o l'opportunità di revisioni, è avviata, nelle forme previste dall'art. 13 della l.r. 12/2005, una procedura revisionale. Ove, ad esito del monitoraggio, emerga la necessità di revisione delle previsioni relative a uno o più ambiti di trasformazione, è inviata alle parti coinvolte una comunicazione di avvio del procedimento revisionale. Nel termine assegnato, non inferiore a sessanta giorni, le parti private (integranti l'intera coalizione in caso di ambiti a titolarità parcellizzata) possono presentare proposte di adattamento coerenti con le risultanze del monitoraggio, su cui l'amministrazione si esprime in sede di decisione di revisione. La variante per adattamento nella motivazione dà conto delle soluzioni di effettivo recepimento degli esiti del monitoraggio e della considerazione riservata a proposte di adattamento formulate da privati coinvolti o da altri soggetti esponenziali di interessi diffusi.
5. Il PGT attua le previsioni della l.r. 18 luglio 2025, n. 11 in tema di mitigazione e adattamento al cambiamento climatico mediante previsioni suscettibili di incidere, anche ad esito delle varianti di adeguamento, sugli usi dei suoli e sui metabolismi urbani, in raccordo con gli ulteriori atti attraverso cui si esplicano le politiche ambientali comunali.

Articolo 3 Definizioni e linguaggio del piano

1. Le definizioni relative a parametri ed indici urbanistici espresse dal Piano delle Regole hanno carattere cedevole e perdono efficacia al sopravvenire di previsioni definitive dettate dalla normativa nazionale o regionale qualificate come prevalenti dalla fonte sovraordinata. Segnatamente, assumono efficacia prevalente le definizioni tecniche uniformi vigenti e l'apparato definitorio sotto riportato opera unicamente in termini integrativi-interpretativi, secondo un principio di miglior definizione in ragione del quale trova applicazione la norma di maggior dettaglio eventualmente dettata dalle 'NORME DI MAGGIOR DETTAGLIO' ovvero da altre proposizioni del PGT. In carenza di definizioni normative uniformi o per profili

da queste non disciplinati, trovano invece piena applicazione in via sussidiaria le definizioni espresse dal Piano delle Regole che definiscono in via univoca lemmi e riferimenti categoriali impiegati dal PGT.

3. GRANDEZZE REGOLATORIE – ogni intervento da attuarsi a livello edilizio o urbanistico è disciplinato e regolato utilizzando i seguenti parametri e definizioni:

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIOR DETTAGLIO
	<u>Lotto funzionale</u>		Area edificabile asservita o da asservire ad una costruzione, costituita anche da più particelle catastali, indipendentemente da frazionamenti o trasferimenti successivi. Per le areali agricoli il lotto funzionale delimita l'area di pertinenza dei fabbricati non agricoli che al massimo può raggiungere 15 volte la SC
<u>ST</u>	<u>Superficie territoriale</u>	<i>Si intende la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.</i>	<i>Questo parametro è riferito all'area con destinazione omogenea di zona, oggetto di intervento di trasformazione urbanistica, sulla quale il PGT si attua a mezzo di intervento preventivo (Piano Attuativo o atto di programmazione negoziale – PII). Salvo diverse indicazioni, la ST definisce la superficie a cui si applica l'indice di utilizzazione territoriale IT. In caso particolari può venire indicata dalla normativa del PGT una specifica 'Superficie territoriale assoggettata a indice territoriale (STu)' intesa come superficie territoriale utile misurata al netto di eventuali aree già di proprietà pubblica o destinate a infrastrutture per la mobilità esistenti.</i>
<u>SF</u>	<u>Superficie fondiaria</u>	<i>Si intende la superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti;</i>	<i>Questo parametro è riferito alle aree a destinazione omogenea di zona nel quale il PGT si attua mediante intervento diretto. La SF è misurata al netto delle strade esistenti e di progetto destinate al pubblico transito indicate nelle tavole grafiche. Negli Ambiti di trasformazione AT, la superficie fondiaria SF è data dalla parte residua della superficie territoriale ST detratta la superficie per verde e servizi di interesse pubblico generale (Svs). Per superficie reale è da intendersi la superficie oggetto di rilievo topografico della proprietà fondiaria.</i>
<u>Svs</u>	<u>Superficie per verde e servizi di interesse pubblico generale (mq)</u>		<i>Questo parametro è riferito alla superficie interna agli Ambiti di trasformazione, di cessione, di asservimento perpetuo a uso pubblico o regolamentate all'uso pubblico, comprensiva della superficie delle seguenti categorie di aree: i) aree per verde e servizi di interesse generale, di competenza dell'intervento, e aree per infrastrutture per la mobilità, comprensiva della superficie per le opere di urbanizzazione secondaria U2 e di una parte della superficie per le opere di urbanizzazione primaria U1 – punto a)</i>

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIOR DETTAGLIO
			piazze al servizio degli insediamenti; punto b) percorsi pedonali e ciclopeditoni; punto c) spazi di sosta e parcheggio pubblico come definite ai sensi dell'art. 4 della legge 29.9.1964 n. 847.
<u>SCop</u>	<u>Superficie coperta</u>	<i>Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50m.</i> <i>Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.</i>	Non vengono computati come superficie coperta (SC): - i locali per il ricovero delle autovetture, nei limiti delle quote minime fissate dalla presente normativa; - le superfici destinate ai sistemi solari passivi che abbiano una dimensione non superiore al 10% della SL delle singole unità abitative realizzate e comunque non oltre 10 mq; - i manufatti pertinenziali di tipo stabile quali spazi destinati alla raccolta/conferimento dei rifiuti, gazebo, depositi per attrezzi (fino a un massimo di 6 mq di superficie per unità immobiliare), pergolati e altri elementi assimilabili di arredo del giardino. Per i fabbricati a destinazione produttiva, oltre alle suddette parti aggettanti, si escludono le superfici occupate da pensiline aperte almeno su tre lati, da silos, da serbatoi e da depositi a cielo aperto, nonché da impianti di depurazione, da cabine elettriche e da centrali termiche e di condizionamento.
<u>SL</u>	<u>Superficie lorda (di pavimento)</u>	<i>Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.</i>	Nel computo della Superficie Lorda per gli spazi residenziali sono ricompresi tutti i piani (dall'interrato al sottotetto, compresi i soppalchi) se destinati a spazi di abitazione. Per gli edifici esistenti si farà riferimento ai titoli edilizi risultanti in atti comunali. Negli immobili con destinazione diversa dalla residenziale nel computo della SL sono ricompresi tutti i piani (dall'interrato al sottotetto, compresi i soppalchi) qualora utilizzati ai fini strumentali dell'attività. Per gli edifici esistenti si farà riferimento ai titoli edilizi risultanti in atti comunali. - costituiscono SL le superfici dei sottotetti che presentino almeno una delle seguenti caratteristiche: ◦ distanza (altezza) tra l'estradosso dell'ultimo solaio e l'intradosso del punto più alto della copertura metri 2,80 (misurata internamente sotto travetto); ◦ distanza (altezza) tra l'estradosso dell'ultimo solaio e l'intradosso del punto più basso della copertura metri 0,80 (misurata internamente sotto travetto);

ACRO NIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIOR DETTAGLIO
			◦ rapporto di aerazione ed illuminazione (superficie finestre/superficie locali) 1/20 comprendendo sia finestre che lucernari; Non vengono computati ai fini del calcolo della superficie lorda: a) le superfici dei vani scala, ascensore e relativo immediato antistante disimpegno purché a servizio di almeno 2 alloggi, calcolate in mezzeria dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani condominiali e fino ad un massimo complessivo di mq. 25,00 per piano (le superfici in eccedenza alla quantità sopra definita verranno conteggiate per intero); b) i box o posti auto pertinenziali, con i relativi spazi di manovra ed accesso; c) gli edifici accessori con le caratteristiche già individuate nella definizione di "Pertinenza (Costruzione pertinenziale o fabbricato accessorio)"; d) balconi, terrazzi e le logge anche chiuse su tre lati; e) i porticati, gli androni, i passaggi pedonali e veicolari aperti, sia pubblici che privati, a qualsiasi piano realizzati; f) i volumi tecnici, le centrali tecnologiche a qualsiasi piano situate, purché funzionali a soddisfare esigenze tecnologiche effettive, al lordo delle murature, ivi compresi tutti i manufatti finalizzati all'efficienza energetica, termica ed acustica; h) le cantine e gli spazi accessori alla residenza che possono essere ubicati esclusivamente ai piani interrati o seminterrati (ove non emergano dal piano convenzionale più di 0,70 metri, misurati all'intradosso del primo solaio fuori terra) che non abbiano altezza netta superiore a mt. 2,40; l) le superfici inagibili – ancorché ispezionabili – costituite da cunicoli, serbatoi, silos e simili; m) le superfici – incorporate all'edificio o poste a confine – destinate a deposito attrezzi di superficie lorda non superiore a 4 m² per ogni unità abitativa; n) nei fabbricati a destinazione produttiva, le superfici occupate da impianti di depurazione e comunque da impianti tecnologici non impiegati direttamente per la produzione, bensì per la riduzione delle esternalità ambientali.

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIOR DETTAGLIO
			Le superficie scoperte utilizzate per allocare impianti fissi, per il deposito abituale e continuato di materiali o impianti (c.d. depositi a cielo aperto), per l'esposizione sono da computare nella misura del 50%.
<u>STOT</u>	<u>Superficie totale</u>	Si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	
<u>IT</u>	<u>Indice di edificabilità territoriale (mq/mq)</u>	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	Questo indice esprime la massima superficie lorda SL costruibile, espressa in metri quadrati, per ogni metro quadro di superficie territoriale ST.
<u>IF</u>	<u>Indice di edificabilità fondiaria (mq/mq)</u>	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente	Questo indice esprime la massima superficie lorda SL costruibile, espressa in metri quadrati, per ogni metro quadrato di superficie fondiaria SF.
<u>RC</u>	<u>Rapporto di copertura (%)</u>	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	Questo indice esprime il rapporto massimo ammissibile, espresso in percentuale, di superficie coperta SC in rapporto alla superficie fondiaria SF.
<u>IP</u>	<u>indice di permeabilità (%)</u>	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	Questo indice esprime il rapporto minimo ammissibile, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile SP e la superficie fondiaria SF
<u>IV</u>	<u>Indice di Verde (%)</u>		Questo indice esprime il rapporto minimo ammissibile, espresso in percentuale, tra la superficie Verde SV e la superficie fondiaria SF
<u>H</u>	<u>Altezza dell'edificio</u>	Altezza massima tra quella dei vari fronti.	
	<u>Altezza del fronte</u>	L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane	Per estremità inferiore si intende la quota 0,00 determinata alla quota altimetrica media ponderata del terreno naturale (prima dell'intervento) lungo il fronte dell'edificio. Tale quota verrà materializzata in sede di sopralluogo per l'apposizione dei punti fissi, e sarà riferita ad almeno tre punti inamovibili situati all'esterno dell'area di cantiere. Non sono comunque considerati ai fini della determinazione dell'estremità inferiore le scale esterne, le rampe per l'accesso a piani interrati o seminterrati e i relativi spazi di manovra (questi ultimi sono considerati tali solo se di ampiezza non superiore a m 6,00).

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIOR DETTAGLIO
			Per estremità superiore si intende: la linea di imposta del tetto a falde inclinate congiungente i punti sotto travetto. Nel caso di più falde sul medesimo fronte vale la linea di quota più alta; la generatrice alla quota minore delle coperture voltate. Per i fronti laterali (che abbiano una parte superiore comunque inclinata) vale il punto più alto all'intradosso della copertura (sotto solaio o travetto) la linea di estradosso della copertura piana
	<u>Altezza lorda</u>	<i>Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura</i>	In presenza di tetti a vista con orditura in travetti di legno tale misura è riferita al sotto travetto.
<u>VU</u>	<u>Volume urbanistico</u>	<i>Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, pari a tre metri, da utilizzarsi ai fini urbanistici.</i>	Al solo fine del computo degli oneri costruttivi per tutti gli edifici tale altezza è convenzionalmente fissata nella misura di m. 3.00, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali, anche nel caso di piani terra destinati ad usi commerciali o simili.
<u>Qz</u>	<u>Quota zero o piano di campagna</u>		Corrisponde alla quota del marciapiede o, dove non esiste, alla quota stradale finita (pubblica o privata) antistante il fabbricato, da documentare mediante asseverazione di tecnico privato.
	<u>Numero dei piani</u>	<i>E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL)</i>	Sono compresi i sottotetti suscettibili di essere resi agibili (per dimensioni od anche soltanto in ragione della possibilità di connessione con gli spazi abitativi);
<u>SP</u>	<u>Superficie permeabile</u>	<i>Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera</i>	Sono considerate filtranti soluzioni alternative quali superfici in ghiaia, in legno o in pietra con fughe inerbate, in corteccia vegetale e altri materiali che non compromettano la permeabilità del terreno. Altre pavimentazioni potranno essere conteggiate in percentuali variabili qualora venga documentata (scheda tecnica) la loro attitudine all'infiltrazione delle acque nel sottosuolo.
<u>As</u>	<u>Aree scoperte</u>		Si definisce area scoperta la superficie determinata dalla differenza tra la superficie fondiaria (Sf) e la superficie coperta (Sc).

ACRO NIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIOR DETTAGLIO
<u>DT</u>	<u>Dotazioni Territoriali</u>	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	
<u>SV</u>	<u>Superficie verde</u>		Misura in m ² la somma delle superfici mantenute a verde (prato, giardino pertinenziale, ecc) per l'attuazione delle politiche di contenimento del consumo di suolo, di mitigazione climatica e di tutela dei corpi idrici. Sono escluse dal computo della Sv: - Superficie coperta Sc; - Superfici pavimentate non permeabili; - Superfici permeabili interessate da pavimentazioni di tipo permeabile.
<u>DA</u>	<u>Densità arborea (n/SF o ST)</u>		Esprime il numero di alberi di alto fusto con altezza non inferiore a 1,50 m, e di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento, con arrotondamento all'unità superiore. Nel calcolo delle DA sono compresi gli alberi di alto fusto e gli arbusti esistenti nell'area d'intervento.
<u>FEM</u>	<u>Fattore Ecosistemico Multifunzionale</u>		Misura la capacità di un intervento edilizio o urbanistico di contribuire al miglioramento della fornitura di Servizi ecosistemici (SE) adottando standard elevati di qualità ecologica, ambientale e paesaggistica. L'indice definisce un livello di riferimento prestazionale nel valutare la capacità delle soluzioni basate sulla natura utilizzate negli interventi privati sugli spazi aperti e sul costruito, nel ridurre i rischi ambientali e nel migliorare la resilienza climatica dei tessuti urbani
	<u>Valore ecosistemico</u>		Identifica la qualità multisistemica nei tessuti urbani della città consolidata in relazione alle condizioni ambientali ed ecologiche esistenti. Il valore costituisce un riferimento nel perseguimento di azioni di miglioramento della prestazione ecosistemica all'interno dei tessuti urbani finalizzati al raggiungimento del Fattore Ecosistemico Multifunzionale (FEM) prescritto.
<u>ED</u>	<u>Edificio</u>		È un sistema costituito dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti, dispositivi tecnologici ed arredi che si trovano al suo interno; la superficie esterna che delimita un edificio può confinare con tutti o alcuni di questi elementi: l'ambiente esterno, il terreno, altri edifici.

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIOR DETTAGLIO
			Per edificio s' intende anche un muro di altezza superiore a mt 3,00, secondo quanto previsto dal Codice Civile. Per edificio esistente si intende quello esistente alla data di adozione del PGT o per il quale a tale data sia stato rilasciato titolo abilitativo (anche in sanatoria o mediante condono edilizio) e siano stati iniziati i lavori. Possono essere considerati equipollenti a titoli edilizi pregressi atti formati dall'Amministrazione quali, esemplificativamente, verbali di commissione edilizia, annotazioni su moduli per abitabilità – agibilità o documenti formati o ricevuti dall'Amministrazione quali tavole recanti segni grafici espressivi di varianti non formalizzate, ove dalla ricostruzione della fattispecie risulti che l'Amministrazione abbia ascrivito a tali atti o documenti valenza equiparabile a un titolo edilizio o li abbia considerati sostitutivi rispetto alla formalizzazione di un titolo edilizio. La dimostrazione della realizzazione di un edificio in epoca nella quale non era necessaria la previa acquisizione di un titolo può essere fornita dalla parte interessata con ogni mezzo di prova avente effettiva attitudine a rappresentare tale circostanza
<u>EDD</u>	<u>Edificio dismesso</u>		È un edificio esistente alla data di adozione del PGT realizzato in forza di idoneo titolo abilitativo (anche in sanatoria o mediante condono edilizio) non utilizzato per l'attività originaria che si trova in stato di abbandono da tempo tale da determinare pericolo per la sicurezza, la salubrità e l'incolumità pubblica o da provocare effetti deteriori per il decoro o la qualità urbana e privo di allacciamento alle utenze.
	<u>Sagoma</u>	Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50	La tamponatura di spazi vuoti compresi nella sagoma, non costituisce alterazione della sagoma stessa, ove non determini la formazione di superficie lorda incrementale
	<u>Volume totale</u>	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	
	<u>Soppalco</u>	Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una	Il soppalco deve avere almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza e non eccedente 1/3 della superficie del locale. La realizzazione di soppalchi ad uso residenziale, turistico ricettivo, produttivo, commerciale,

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIOR DETTAGLIO
		struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	terziario e direzionale è ammessa, anche in deroga ai limiti e alle prescrizioni relativi alla superficie lorda massima realizzabile e dei regolamenti edilizi comunali, alle seguenti condizioni: a) rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti; b) altezza interna minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non minore di 2,40 metri: la medesima altezza minima deve, altresì, intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali o spazi destinati alla permanenza delle persone con superficie lorda del soppalco che non ecceda il 50 per cento del vano su cui si interviene. 2. La realizzazione di soppalchi di cui al presente Capo comporta: a) la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia calcolati sulla superficie lorda di soppalco resa agibile; b) il pagamento di un contributo commisurato al costo di costruzione, calcolato sulla superficie resa agibile, secondo le tariffe vigenti.

Articolo 4 Categorie degli interventi edilizio – urbanistico

- Le tipologie degli interventi edilizio – urbanistici, le cui definizioni sono dettate dalla legge, sono aggregate nelle seguenti categorie la cui correlazione con le definizioni normative sono elencate nella tabella che segue:
 - RECUPERO EDILIZIO:** interventi di natura edilizia, dal più semplice al più complesso, che sono volti a recuperare gli edifici esistenti senza demolire, a livello volumetrico o di sagoma, l'immobile esistente. Questi interventi sono accomunati dalla loro finalità di "conservare" l'immobile esistente attraverso una serie di opere che lo rifunionalizzano senza determinare una ricostruzione.
 - TRASFORMAZIONE:** interventi di natura edilizia o urbanistica, che sono volti a realizzare un edificio nuovo o diverso dall'esistente che può derivare dalla fedele o meno ricostruzione di un immobile precedentemente esistente oppure dalla costruzione di una porzione o intero edificio sulla base delle disposizioni delle presenti norme. Questi interventi sono accomunati dalla loro finalità di innovare completamente il tessuto edificato attraverso una serie di interventi comunque con effetto di trasformazione e non di conservazione.
 - INTERVENTI URBANISTICI:** interventi di natura urbanistica che sono volti a innovare il tessuto edificato esistente tramite una serie di interventi di recupero e/o di trasformazione che riguardano una porzione di territorio sia di natura privata che di natura o interesse pubblico.

DEFINIZIONI INTERVENTI EDILIZIO URBANISTICI	CATEGORIE DI PGT	DEFINIZIONI VAS
Manutenzione ordinaria	RECUPERO EDILIZIO	
Manutenzione straordinaria	RECUPERO EDILIZIO	
Restauro e risanamento conservativo	RECUPERO EDILIZIO	
Ristrutturazione edilizia con mantenimento	RECUPERO EDILIZIO	RE1

DEFINIZIONI INTERVENTI EDILIZIO URBANISTICI	CATEGORIE DI PGT	DEFINIZIONI VAS
dell'involucro edilizio		
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	TRASFORMAZIONE	RE2
Interventi di demoricostruzione	TRASFORMAZIONE	RE3
Interventi di ripristino e ricostruzione di edifici demoliti o crollati	TRASFORMAZIONE	
Ampliamento	TRASFORMAZIONE	
Innalzamento e sopraelevazione	TRASFORMAZIONE	
Nuova costruzione	TRASFORMAZIONE	
Ristrutturazione urbanistica	INTERVENTI URBANISTICI	
Rigenerazione urbana	INTERVENTI URBANISTICI	

Articolo 5 Demo-ricostruzione

1. Gli interventi di demolizione-ricostruzione sia che rientrino nella definizione di ristrutturazione che di quella della nuova costruzione sono inseriti nella categoria degli interventi della trasformazione la cui disciplina è prevista distintamente per ogni singolo tessuto o ambito.
2. In dipendenza della tipologia di demolizione e ricostruzione definita dalla legge e dal piano, il rispetto delle distanze (da confine e da fabbricati) sarà quella prevista dal tessuto ovvero delle distanze legittimamente preesistenti o delle distanze comunque maggiori di quelle legittimamente preesistenti. Il dispiegamento degli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento può trovare collocazione anche in ampliamenti fuori sagoma e nel superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze previste dalle vigenti norme di legge. Eventuali innalzamenti-ampliamenti diversi da quelli di cui al punto precedente posti su sedime diverso dalla preesistenza o in esorbitanza dalla sagoma dell'edificio demolito sottostanno alle distanze e da ogni altro parametro previsto dal PGT.
3. Nel tessuto storico la demolizione-ricostruzione è ammessa solo in caso di puntuali e dettagliate previsioni del PGT ed è sottoposta ad intervento indiretto (Piano Attuativo o di recupero).
4. L'accorpamento di volumi precedentemente espressi da manufatti diversi (anche meramente pertinenziali) ovvero il frazionamento di un volume originario in più edifici di nuova realizzazione esorbita dall'ambito categoriale della demolizione-ricostruzione ed è qualificato, ad ogni fine, come nuova costruzione.
5. La demolizione e la ricostruzione devono essere realizzate in forza di un unico titolo legittimante, preceduto dalla verifica da parte del Comune sulla documentazione prodotta con il progetto, circa l'esatta consistenza del fabbricato preesistente. La SL dell'edificio ricostruito, nel caso in cui l'intervento non sia classificato come nuova costruzione, non può superare quella del fabbricato demolito, al netto degli incentivi previsti dal PGT. Nel caso di intervento che viene definito come nuova costruzione la SL dell'edificio demolito varrà a determinare l'indice tra quelli previsti dalle norme dei singoli tessuti.
6. L'edificio demolendo andrà valutato alla luce delle norme del PGT con applicazione all'esistente delle definizioni in tema di SL, SU, SNR, etc. Tale consistenza è definita secondo le norme definitorie attuali come "consistenza attualizzata". La consistenza attualizzata, nel caso di ristrutturazione potrà quindi costituire la grandezza oggetto di ricostruzione.
7. La demolizione non seguita da ricostruzione è ammessa in ogni parte del territorio con finalità di desigillatura e/o deimpermeabilizzazione, ad esclusione dei fabbricati gravati da vincoli storico-culturali e da quelli di cui all'art. 13. Il progetto di demolizione dovrà sempre prevedere l'adeguata sistemazione a verde permanente del terreno risultante dalla demolizione.
8. La demolizione e ricostruzione con applicazione degli indici di cui ai diversi tessuti è classificata come intervento di nuova costruzione poiché l'edificio preesistente non determina la quantità di volume ricostruibile ma è utilizzato come riferimento per individuare l'indice da utilizzarsi nella nuova costruzione.

9. Sono fatte salve le disposizioni relative ad eventuali ambiti soggetti a obbligo di pianificazione urbanistica attuativa con specifica scheda.

Articolo 6 Lotto funzionale – area di pertinenza

1. Costituisce lotto funzionale di una costruzione (esistente o edificanda) la superficie identificabile per effetto dell'applicazione – anche ai fabbricati preesistenti - degli indici di fabbricabilità espressi dal presente PGT (cd. Indice attualizzato).
2. L'area di pertinenza va riportata in apposita planimetria da presentare in sede di richiesta di permesso di costruire o SCIA/CILA o equivalenti e da formalizzare con apposito atto prima della chiusura dei lavori.
3. Tali superfici, anche in presenza di frazionamenti o di passaggi di proprietà, non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini del computo degli indici di edificabilità. Un lotto è considerato saturo quando l'edificio originariamente costruito sullo stesso ha utilizzato la superficie edificabile computata secondo gli indici espressi dal presente Piano di Governo del Territorio e l'area di pertinenza coincide con la superficie originaria del lotto.
4. Qualora la superficie fondiaria oggetto dell'intervento sia derivata da accorpamento di diversi lotti, gli indici (esistente e quello applicato dalle previsioni delle norme) verranno determinati sulla superficie reale risultante sia al momento della presentazione che del rilascio dei titoli abilitativi.
5. La condizione di lotto saturo cessa in caso di nuove prescrizioni urbanistiche che consentano un'edificabilità maggiore di quella prevista originariamente.

Articolo 7 Usi temporanei

1. Al fine dell'attivazione di processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche anche per esercizi di vicinato, sociali e culturali è consentita l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, anche in deroga al presente strumento urbanistico, previa stipula di apposita convenzione.
2. Sono suscettibili di formare oggetto di uso temporaneo:
 - aree ed edifici pubblici, che potranno essere concessi in utilizzazione temporanea al fine della realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, previo esperimento di procedure tese all'identificazione dell'utilizzatore idonee a garantire imparzialità e parità di trattamento;
 - aree ed edifici privati.
3. L'uso temporaneo è condizionato al rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza. Il rispetto dei predetti requisiti può essere assicurato sia mediante la realizzazione di opere edilizie, assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e del presente strumento urbanistico, sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche a carattere temporaneo (ad es. bagni chimici).
4. L'uso temporaneo può essere concesso per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due.
5. L'uso temporaneo è consentito unicamente per consentire usi riconducibili alla destinazione terziaria o di servizio pubblico e purché non comprometta le finalità perseguite dalle scelte operate dal PGT.
6. L'uso temporaneo non comporta la cessione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari. E' comunque facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere e definire nell'ambito della convenzione le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo risultino funzionali ad un successivo intervento di trasformazione della medesima area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti nell'ambito del successivo intervento.
7. E' in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

Articolo 8 Parco Regionale del Campo dei Fiori

1. Le aree ricomprese nel Parco Regionale del Campo dei Fiori sono assoggettate alla disciplina dettata dal Piano Territoriale del Parco, nella versione vigente. Il P.G.T. ne recepisce integralmente le disposizioni e rinvia ai

suoi contenuti per ogni tipo di intervento nell'ambito considerato. Eventuali modifiche del Piano Territoriale del Parco saranno, di diritto, applicabili all'ambito territoriale da esso disciplinato, con prevalenza sulle norme del Piano delle Regole relative agli stessi immobili.

2. Il PGT recepisce integralmente e dà attuazione agli elementi di prescrizione, orientamento, indirizzo e coordinamento dettati dagli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati.
3. Per quanto attiene la porzione di territorio ricadente entro PTC del Parco del Campo dei Fiori, le previsioni e prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco e dei relativi Piani di Settore prevalgono sulle previsioni del PGT. In particolare il PGT ha provveduto ad azionare uniformemente l'intero territorio comunale, anche nella porzione compresa nel PTC del Parco e, per tali ambiti comunque sono prevalenti, quando più restrittive, le norme del PTC medesimo. Nelle aree definite dal PTC del Parco del Campo dei Fiori come zone di "Interesse Comunale Orientato" sono integralmente operative le norme del PGT.
4. I proponenti di qualsiasi opera/progetto che interessi aree comprese nel territorio del Parco Regionale Campo dei Fiori o poste nell'ambito di una fascia buffer di 500 metri individuata nelle tavole della serie "Vincoli ecologico idrogeologici" hanno l'obbligo di informare l'ente gestore dei SIC interessati, il quale valuterà l'opportunità di richiedere lo studio e relativa valutazione di incidenza dell'opera/progetto sul Sito.
5. Sono escluse da tale obbligo gli interventi che contengono previsioni di opere interne, manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di volumetria e/o di superficie e/o modifiche di sagoma a condizione che il soggetto proponente o il tecnico incaricato dichiarino, che gli interventi proposti non abbiano né singolarmente né congiuntamente ad altri interventi, incidenze significative sui SIC. Sono fatte salve specifiche ed eventuali necessità evidenziate dai piani di gestione dei siti di Rete Natura 2000.
6. L'approvazione di varianti al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco costituirà automatica variante alle previsioni del PGT, fatta salva la possibilità di approvare specifiche norme a livello comunale mediante l'approvazione di Variante al PGT.
7. Gli elaborati cartografici del Piano delle Regole riportano i perimetri delle aree individuate come Parco locale di interesse sovracomunale (P.L.I.S.) Cintura Verde Sud Varese e Parco della Bevera.
8. È comunque fatta salva la competenza della Provincia in materia di riconoscimento e valutazione della valenza sovra comunale e degli aspetti paesistico-ambientali.
9. Sino al riconoscimento di legge ed alla approvazione delle norme del piano di gestione, le aree ricomprese nei perimetri del P.L.I.S. sono assoggettate esclusivamente alla disciplina dei Tessuti/Ambiti in cui ricadono nel Piano delle Regole.
10. Qualora vengano approvati i piani di gestione aventi anche valenza edilizio/urbanistica, le suddette regole, se più restrittive, prevarranno su quelle contenute nel presente documento.
11. Strumenti di pianificazione negoziata come Contratti di Rete Ecologica, di Lago, di Fiume, Patti territoriali di sostenibilità, etc. che vedano la partecipazione del Comune di Varese sono riconosciuti come espressivi di regole precettive volte alla tutela e all'uso sostenibile dei suoli in funzione integrativa vincolante delle norme e delle possibilità di trasformazione del presente piano. Trovano applicazione rispetto ai singoli interventi le previsioni più restrittive e maggiormente orientate alla tutela espresse dal Contratto ovvero dal presente piano.

Articolo 9 Attuazione del piano di governo del territorio

1. Il Piano di Governo del Territorio, e più in dettaglio il Piano delle regole, trova attuazione mediante intervento diretto od indiretto, secondo le previsioni di legge, integrate dalle presenti norme.
2. L'attività edilizia libera è consentita solo entro le aree che non siano conformate in termini di inedificabilità dal PGT o per effetto di vincoli esogeni e, comunque, deve conformarsi alle norme del tessuto o ambito di intervento.
3. Sono interventi diretti quelli realizzabili sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale o regionale in materia, il cui rilascio (in caso di permesso di costruire o di permesso di costruire convenzionato) o la cui formazione (nel caso di ricorso ad altri titoli in regime di liberalizzazione) non siano subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo.
4. Sono interventi indiretti quelli subordinati all'approvazione di piani attuativi, di iniziativa privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale e dal PGT. I piani attuativi si sostanziano nelle figure di strumenti attuativi previsti dalla legge e dal PGT, nonché nei Programmi Integrati d'Intervento ed in ogni altro programma complesso finalizzato alla rigenerazione urbana promosso dalla legislazione nazionale e regionale.
5. Gli interventi di nuova costruzione sono consentiti solo in presenza delle opere di urbanizzazione primaria essenziali quali strada, fognatura comunale, acquedotto, rete elettrica. Mediante permesso di costruire

convenzionato, la parte privata può assumere l'impegno di realizzare le opere di urbanizzazione primaria mancanti entro il termine di efficacia del titolo edilizio e comunque prima dell'ultimazione dei lavori del nuovo edificio.

Articolo 10 Permesso di costruire convenzionato

1. Relativamente agli interventi edilizi per i quali il PGT, direttamente o in alternativa al Piano Attuativo, consente al proprietario la facoltà di procedere a mezzo di intervento edilizio diretto convenzionato, la convenzione deve prevedere:
 - gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano da eseguire a cura e a spese del titolare del permesso di costruire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune, nonché le modalità per il trasferimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano;
 - i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
 - garanzie finanziarie e sanzioni in caso di inottemperanza agli obblighi stabiliti.
2. Il Permesso di Costruire convenzionato potrà essere rilasciato solamente previa stipulazione della convenzione. Lo schema della bozza di convenzione "tipo" verrà approvato con atto dirigenziale e pubblicato sul sito web comunale. Conseguentemente l'utilizzo di detto schema autorizza il dirigente all'approvazione del testo definitivo ed alla sua sottoscrizione.
3. Nel caso in cui l'esiguità delle opere pubbliche da realizzare (importo inferiore a 50.000,00 €) sia tale da ritenere eccessivamente onerosa la stipula di una convenzione, il titolare del Permesso di Costruire potrà obbligarsi tramite atto unilaterale d'obbligo, che in ogni caso contenga i medesimi elementi, clausole e condizioni previsti dalla convenzione "tipo".
4. Il progetto edilizio per l'esecuzione delle opere pubbliche dovrà essere costituito dai medesimi elaborati richiesti per il progetto esecutivo dalla normativa delle opere pubbliche. Parimenti la contabilità e la documentazione di collaudo/regolare esecuzione deve essere redatta conformemente alla disciplina dei lavori pubblici.

Articolo 11 Piani attuativi

1. I PGT si attua mediante l'approvazione di Piani Attuativi (di iniziativa privata o pubblica) oppure mediante titoli abilitativi di interventi edilizi diretti, anche assoggettati a specifica convenzione.
2. Il ricorso a Piani Attuativi è obbligatorio qualora siano prescritti dalle presenti norme oppure dalle schede degli Ambiti di Trasformazione. È comunque facoltà dei proponenti richiedere l'approvazione di un Piano Attuativo anche nei casi in cui ciò non sia richiesto espressamente dalle presenti Norme.
3. Il Comune può promuovere l'approvazione di Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio, nell'ambito delle previsioni del Documento di Piano, con le modalità ed i contenuti prescritti dalla legge.
4. Il Documento di Piano unitamente al Piano delle Regole individuano le aree da assoggettare a pianificazione attuativa, ove gli obiettivi previsti esigono approfondimenti di carattere urbanistico e morfologico e/o in merito alla puntuale definizione degli accordi relativi alla cessione delle aree da parte del soggetto attuatore alle prestazioni allo stesso richieste, alla struttura economica dell'intervento o alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione. In tali ambiti, su proposta del soggetto attuatore potranno essere promossi programmi Integrati di intervento.
5. I piani attuativi, compresi i PII, sono presentati dai proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.
6. In caso di proposta di piano non totalitaria, l'amministrazione indice una sessione alla quale sono convocati tutti i proprietari coinvolti ed assegna un termine per il deposito delle adesioni. In caso di perdurante interesse da parte dei presentatori della proposta di piano, è attivata nel rispetto della legge la procedura di cui all'art. 27, V comma, della l. 1° agosto 2002, n. 166, con spese, anche procedurali, integralmente a carico dei proponenti. E' necessaria la costituzione di un consorzio tra i proponenti ove essi siano in numero maggiore di due.

7. Il responsabile del procedimento, al fine di rendere massimamente trasparente la negoziazione dei contenuti convenzionali, esplicita in via preventiva gli obiettivi che l'amministrazione intende inderogabilmente perseguire e indice una o più sessioni ai sensi dell'art. 11 della l. 241/1990.
8. Nel procedimento di esame dell'istanza di piano attuativo può essere prevista una sessione pubblica (anche ove richiesta da venti cittadini), debitamente pubblicizzata, alla quale sono invitati a partecipare i proprietari confinanti. Chiunque nel corso di tale sessione può formulare proposte o rilievi, che saranno valutati nell'istruttoria e di cui si darà conto nella motivazione del provvedimento di adozione.
9. La proposta di Piano Attuativo è corredata da una bozza di convenzione sottoscritta dal proponente che preveda, tra l'altro, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nei luoghi e nelle quantità minime previste dalle apposite schede del Documento di Piano o a quelle indicate dal Piano dei Servizi.
10. La bozza tipo della convenzione dei piani attuativi nonché l'elenco della documentazione minima a corredo delle istanze di Piano Attuativo verranno approvate e pubblicate sul sito Web del comune. Conseguentemente tutte le proposte di Piano Attuativo, ai fini della loro procedibilità, dovranno contenere la suddetta documentazione minima ed uno schema di convenzione conforme a quello tipo approvato.
11. Nel caso in cui le schede degli ambiti di trasformazione non individuino puntualmente aree destinate ad opere di urbanizzazione o per servizi, sarà consentita la monetizzazione fino al raggiungimento delle quantità previste dal Piano dei Servizi, fermo restando che non sarà possibile la monetizzazione degli spazi indispensabili per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.
12. Tutti gli interventi con capacità edificatoria superiore a 3.000 mq di SL a destinazione prevalentemente residenziale e superiore a 2.500 mq di superficie coperta a destinazione non residenziale eccetto quella produttiva, sono assoggettati all'obbligo di presentazione di un Piano Attuativo. Il presente comma non si applica alla destinazione produttiva.
13. Piani Attuativi potranno essere proposti anche per interventi non compresi entro gli ambiti di trasformazione, secondo quanto di seguito meglio specificato per ogni singolo tessuto o ambito. In tal caso, in sede di adozione del piano, dovrà essere valutata la sussistenza della coerenza dell'intervento proposto con la realizzazione di opere volte al conseguimento delle strategie e le priorità indicate nel documento di piano.
14. Fatte salve tutte le norme e prescrizioni specifiche contenute nelle schede delle AT, tutti i Piani Attuativi attuati al di fuori degli ambiti AT, indipendentemente dalla potenzialità edificatoria espressa dai singoli tessuti e dalle funzioni insediabili previste, sono assoggettati all'acquisizione di almeno un terzo della superficie lorda da realizzare da titoli volumetrici iscritti nel apposito registro; in linea generale, è comunque consentito che al massimo il 50 per cento di tali diritti siano acquisiti mediante la realizzazione di opere compensative.
15. Nei piani attuativi che prevedano la realizzazione di una superficie lorda di pavimento superiore a 2.000 mq di SL è previsto l'obbligo di contribuire ad interventi in materia di mobilità sostenibile in coerenza con le norme contenute nel Piano urbano della mobilità sostenibile.
16. Nei piani attuativi, salva diversa indicazione riportata dal DdP o dal Piano Attuativo stesso, trovano integrale applicazione parametri e norme espressi dal Piano delle Regole, anche con riferimento alle distanze (salva la derogabilità della distanza tra fabbricati) e modalità di calcolo delle altezze e dei volumi e delle superfici.
17. I piani attuativi indicano espressamente i caratteri tipologici, formali e di impostazione la cui modificazione postula l'attivazione della procedura di variante preventiva. Il Piano Attuativo indica al proprio interno eventuali lotti funzionali realizzabili in fasi diverse, se del caso, indicando il grado di urbanizzazione, le prestazionali da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.
18. I piani attuativi sono sempre accompagnati da un progetto del verde e prevedono apposite garanzie per la effettiva esecuzione e mantenimento di quanto ivi previsto.
19. Il soggetto attuatore è tenuto a garantire all'amministrazione comunale l'esecuzione delle opere necessarie per soddisfare i bisogni indotti dalle trasformazioni e le prestazionali da questa richieste in luogo della cessione di aree secondo parametri predeterminati.
20. Al soggetto attuatore possono essere richieste prestazioni ulteriori al fine di innalzare il livello delle dotazioni territoriali, per attuare politiche pro-coesive e per elevare la qualità paesaggistico-ambientale.
21. L'esecuzione di opere di urbanizzazione o comunque di infrastrutturazione a cura e spese dei soggetti attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) è regolata dalla legge: la determinazione circa l'ammissione dello scomputo ha carattere discrezionale ed è assunta dalla Giunta, in seguito a valutazioni di opportunità che tengono conto anche degli equilibri di bilancio. Il soggetto

attuatore può eseguire direttamente le opere a scomputo solo in caso di opere di urbanizzazione primaria connesse all'ambito di intervento. Negli altri casi, l'amministrazione – ove previsto dalla legge - indice la procedura di selezione del contraente o ne delega l'indizione secondo la procedura di legge e può delegare all'attuatore le attività di gestione della procedura per la selezione dell'impresa esecutrice. Il soggetto attuatore deve curare la corretta esecuzione delle opere e sopportarne integralmente i correlativi costi, tenendo esente il comune da esborsi di sorta, ivi compresi quelli di gestione della gara e tutti quelli che emergano nella fase esecutiva. L'attuatore darà formale comunicazione al comune degli esiti di procedura di selezione e della sottoscrizione del contratto con l'aggiudicatario.

22. Il soggetto attuatore è tenuto a garantire all'amministrazione comunale l'esecuzione delle opere necessarie per soddisfare i bisogni indotti dalle trasformazioni e le prestazioni da questa eventualmente richieste in luogo della cessione di aree secondo parametri predeterminati. Tutte le opere infrastrutturali eseguite nei piani attuativi devono rispettare i CAM più aggiornati e devono applicare soluzioni NBS (Nature Based Solutions).
23. Ad esito del favorevole collaudo – da eseguirsi nelle forme di legge previste per opere pubbliche di eguale importo e complessità - le opere, unitamente ai sedimi, passeranno definitivamente in proprietà del comune, con oneri di frazionamento ed atti di trasferimento a carico dell'operatore.
24. Per effetto del mandato ricevuto, l'attuatore assume su di sé la responsabilità esclusiva ed integrale degli atti della procedura di gara e della successiva vicenda di esecuzione delle opere, rispondendo direttamente di tali atti e sollevando l'amministrazione comunale mandante da qualsivoglia responsabilità civile, penale e contabile che dovesse derivare dalle procedure in argomento ed impegnandosi a tenere esente il comune da ogni maggior costo, anche in seguito all'apposizione di riserve o richieste di revisione prezzi.
25. Il soggetto attuatore terrà una contabilità ai sensi della normativa in materia di lavori pubblici riguardante i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione destinate alla cessione al comune, che sarà verificabile in qualsiasi momento e comunque sarà oggetto di dettagliata verifica a fine lavori, onde valutare la necessità di eventuali conguagli, in caso di costi di attuazione inferiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, anche per effetto di ribassi d'asta.
26. Ai medesimi principi si conforma anche l'esecuzione di opere a compensazione del costo di costruzione e/o onere ecologico, di monetizzazioni di aree non cedute o di contributi straordinari dovuti.
27. L'adempimento dell'obbligo di corresponsione del Contributo di Costruzione, delle monetizzazioni di aree non cedute o di contributi straordinari dovuti può avvenire anche mediante l'esecuzione diretta di opere pubbliche, secondo le norme che precedono.
28. I piani attuativi in variante al PGT sottostanno, preventivamente all'adozione, a procedura di verifica dell'esclusione degli obblighi di VAS ed eventualmente a VAS. La presentazione di proposte di Piani attuativi in coerenza a quanto identificato dal Documento di Piano è corredata da Documento di Screening VAS, documento in cui si valutano in prima approssimazione, con espresso riferimento alla VAS del PGT, gli effetti ambientali attesi dall'attuazione del Piano. L'autorità competente valuta tale documento in relazione al recepimento delle azioni di mitigazione e compensazione proposte in sede di VAS del PGT, in relazione al consumo di risorse non rinnovabili, al bilancio idrico, alla produzione e smaltimento di rifiuti. Nel caso in cui l'autorità competente rilevi eventuali effetti ambientali significativi non valutati nella VAS del PGT potrà decidere di assoggettare il PA a VAS o a verifica di assoggettabilità a VAS.
29. Nei piani attuativi, salva diversa indicazione riportata dal DdP o dal Piano Attuativo stesso, trovano integrale applicazione parametri e norme espressi dal Piano delle Regole, anche con riferimento alle distanze e modalità di calcolo delle altezze e dei volumi e delle superfici.
30. Il P.A. può essere attuato per lotti funzionali realizzabili in fasi diverse. In tal caso, la convenzione unitaria deve indicare il grado di urbanizzazione perseguibile, le prestazioni da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.
31. Fatto salvo quanto previsto dalle norme statali o regionali nell'ambito dei tessuti urbani, l'amministrazione può considerare equipollente rispetto al Piano Attuativo il permesso di costruire convenzionato che presenti i medesimi contenuti della convenzione accessoria ad un Piano Attuativo.
32. I proponenti di piani attuativi e di PII debbono farsi carico dei costi tecnici progettazione, direzione lavori, verifica, validazione e di collaudo in corso d'opera delle opere pubbliche realizzate: l'amministrazione incaricherà al fine della redazione degli atti di collaudo professionisti selezionati secondo le regole del codice dei contratti, i cui costi saranno ad essa rimborsati dal proponente, il quale non intratterrà alcun rapporto economico con i suddetti professionisti. Tutti i suddetti costi non potranno essere portati a scomputo degli oneri di urbanizzazione né a compensazione del costo di costruzione.

33. E' ammesso, su accordo tra le parti pubblica e privata, l'adempimento anticipato di prestazionalità relative a cessioni o realizzazioni di pubblico interesse, con contestuale riconoscimento dell'adempimento anticipato nella cornice del successivo atto convenzionale. In caso di mancata attuazione dell'intervento consentito nell'arco del quinquennio successivo ovvero di dichiarazione di non interesse allo sviluppo di tali previsioni, l'Amministrazione provvederà alla liquidazione del valore delle aree e delle somme atte a ristorare i privati dei costi sostenuti per l'adempimento ovvero, su accordo del privato, attribuirà allo stesso crediti compensativi di eguale valore.
34. Negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, sino alla approvazione del Piano Attuativo possono proseguire le utilizzazioni del fondo, mentre è precluso ogni intervento definito dalle presenti norme come trasformazione. Sugli edifici esistenti, fatte salve le norme a tutela del paesaggio e dei beni culturali, sono sempre ammessi gli interventi di recupero.
35. L'approvazione del Piano Attuativo costituisce dichiarazione di pubblica utilità finalizzata all'effettiva realizzabilità delle opere pubbliche nell'ambito del procedimento ablatorio previsto dalle vigenti norme in materia.

Articolo 12 Programmi integrati di intervento

1. I PII concorrono all'attuazione del piano di governo del territorio, costituiscono lo strumento ordinario per garantire adeguata cornice procedurale e convenzionale ad interventi di rigenerazione urbana previsti dal PGT.
2. In particolare i PII, caratterizzati dall'integrazione di funzioni e tecniche di intervento, possono trovare applicazione:
 - a) negli ambiti di trasformazione
 - b) nei tessuti storici al fine di coordinare, anche mediante incentivi, gli interventi privati e la loro integrazione sugli spazi pubblici, con particolare riguardo alle zone più degradate;
 - c) nei tessuti consolidati al fine favorire la riqualificazione, anche per effetto di incentivi urbanistici, di impianti costruttivi incongrui, disomogenei ed incompiuti, anche favorendo il trasferimento delle volumetrie e il reperimento di nuovi spazi pubblici ovvero in caso di affermazione di un disegno urbanistico razionale e plurifunzionale entro la cornice di un rapporto partenariale con l'Amministrazione.
3. I programmi integrati di intervento non già previsti dagli ambiti di trasformazione, concorrono alle politiche infrastrutturali comunali mediante la corresponsione di un contributo straordinario da calcolarsi, per inferenza analogica, secondo le vigenti previsioni di legge, anche in assenza di variante al P.G.T., e mediante la formula dettata dalle vigenti disposizioni regionali. Il contributo straordinario è suscettibile di adempimento mediante la realizzazione di opere.
4. La previsione di un PII in un ambito di trasformazione non è sostituibile con un permesso di costruire convenzionato.
5. Relativamente ad aree di notevole estensione territoriale, ovvero di particolare rilevanza in rapporto al contesto di riferimento e per gli obiettivi di rigenerazione urbana perseguiti, i programmi integrati di intervento possono essere caratterizzati da modalità di progressiva attuazione degli interventi per stralci funzionali o mediante successivi atti di pianificazione attuativa di secondo livello e di maggiore dettaglio, nell'ambito dei quali devono essere quantificati gli oneri di urbanizzazione o anche le opere di urbanizzazione e i servizi da realizzare, nonché le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di intervento.
6. Ai PII si applicano, in quanto compatibili, le previsioni in tema di piani attuativi.
7. La bozza tipo della convenzione dei programmi integrati di intervento nonché l'elenco della documentazione minima a corredo delle istanze verranno approvate e pubblicate sul sito Web del comune. Conseguentemente tutte le proposte di PII, ai fini della loro procedibilità, dovranno contenere la suddetta documentazione minima ed uno schema di convenzione conforme a quello tipo approvato.
8. Ai PII sono assimilati i programmi infrastrutturali di edilizia integrata che prevedano la realizzazione congiunta di edilizia residenziale convenzionata e edilizia residenziale libera con attrazione di capitali privati che il Comune potrà attivare, anche su richiesta di soggetti privati, con deliberazione del Consiglio comunale.

Articolo 13 Immobili di particolare valenza architettonica e storica – Progetto di inserimento

1. Negli elaborati del Piano delle Regole sono evidenziati con apposita simbologia i fabbricati di particolare valenza architettonica e storica che sono stati oggetto di apposita ricognizione e schedatura nella fase di elaborazione del PGT e che il piano intende tutelare e preservare come elemento di riconoscibilità paesaggistica e storica.
2. Tali fabbricati ricadono entro diversi tessuti e per essi vengono previste delle limitazioni alle possibilità di recupero e trasformazione al fine di preservarne l'aspetto esteriore senza alcuna modifica. In particolare ogni procedimento che ne preveda anche la sola manutenzione straordinaria è subordinato alla procedura di seguito descritta nel presente articolo.
3. La procedura denominata "Progetto di inserimento" è finalizzata alla corretta definizione delle scelte progettuali riguardo alle previsioni del PGT in ordine alla particolare tutela degli edifici che presentano determinate caratteristiche che il piano riconosce quali valori di tutelare e conservare, quale patrimonio cultural-testimoniale locale, al di là delle previsioni vincolistiche dettate dalla disciplina statale.
4. Tale procedura è integrata con quella degli atti che abilitano le trasformazioni edilizie e con quella di esame delle proposte di Piano Attuativo e si attua solo nel caso di immobili di particolare valenza architettonica e storica individuati cartograficamente da apposita simbologia ed inclusi nell'elenco allegato alle presenti norme oppure ricadenti nel Centro Storico – CS, nei Tessuti Urbani di antica formazione e di valore Storico culturale – TUS e nei Parchi e Ville di rilevante interesse Storico e architettonico – PVS.
5. La procedura del Progetto di inserimento non si attua qualora gli immobili interessati dagli interventi siano oggetto di dichiarazione di pubblico interesse ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio per i quali è previsto il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica o il Nulla Osta/parere della competente Soprintendenza.
6. La procedura di progetto di inserimento è obbligatoria solo per tutti gli interventi di recupero che vadano a modificare l'aspetto esteriore degli immobili a livello percettivo (colori, dimensioni), materico (materiali costruttivi) o dimensionale (modifiche dimensionali degli elementi di facciata).
7. Tale procedura consente, anche mediante il confronto tra soluzioni progettuali alternative, la valutazione della sostenibilità architettonica, paesaggistica, ambientale delle soluzioni proposte, che dovranno assicurare elevati livelli di qualità, coerenza con l'intorno e con i valori espressi entro i quadri percettivi, nonché l'idoneità alla costruzione di luoghi urbani.
8. Il progetto di inserimento dovrà identificare gli elementi connotativi (stilemici, materici, cromatici, vegetativi, etc.) dello spazio oggetto di percezione unitaria e sono indicare le soluzioni tese a garantire un armonico inserimento, idoneo a mantenere inalterata e rafforzarne l'identità riconoscibile.
9. La presentazione del Progetto di Inserimento fornisce al Comune gli elementi di conoscenza e valutazione degli immobili e del loro contesto, per garantire il coordinamento dell'attuazione del disegno del P.G.T. secondo le prescrizioni in esso contenute, sia a livello di strategia che a livello di attuazione delle scelte di dettaglio.
10. In linea generale tutti gli immobili identificati cartograficamente e oggetto di schedatura quale allegato al Piano delle Regole devono essere tutelati mediante la conservazione integrale del loro aspetto esteriore in quanto possiedono delle caratteristiche architettoniche, storiche, paesaggistiche o testimoniali che li contraddistinguono nell'edificato rispetto agli altri edifici.
11. Gli immobili ricadenti nei tessuti del Centro Storico – CS, nei Tessuti Urbani di antica formazione e di valore Storico culturale – TUS devono essere tutelati ed il loro aspetto deve essere conservato in relazione alla necessità di mantenere identificabile e ben conservate le parti più storiche della città di Varese;
12. Nei Parchi e Ville di rilevante interesse Storico e architettonico – PVS necessitano di una particolare tutela e conservazione gli edifici o manufatti esistenti in relazione alla loro peculiarità ma soprattutto in quanto inseriti in un tessuto ad elevato valore paesaggistico che connota e contraddistingue la città di Varese come "città giardino";
13. Negli interventi sulla città storica, il Progetto di Inserimento ha il compito di collocare coerentemente l'intervento sulla singola unità immobiliare o edilizia nel contesto dell'organismo architettonico o del tessuto urbano di cui essa fa parte. Ruolo del Progetto di Inserimento è quello di evidenziare tutte le relazioni (formali, funzionali, fruibili, ambientali) del progetto con tale contesto, ovviamente senza alcun vincolo per altre proprietà. Ciò consente di valutare correttamente l'inserimento del progetto

- nel contesto edificato, valutandone la coerenza e le relazioni di varia natura, e in alcuni casi di assumere per tale contesto linee-guida per gli interventi di recupero, da utilizzare in futuro come riferimento per la valutazione della coerenza di altri progetti sullo stesso organismo architettonico o sul tessuto urbano limitrofo.
14. Negli interventi nella città consolidata e di completamento il Progetto di Inserimento ha il compito di evidenziare le relazioni tra intervento edilizio e contesto, sia entro gli ambiti connotati da disegno urbano unitario (dove è necessario il controllo della conservazione della coerenza complessiva del disegno urbano), sia negli ambiti di riorganizzazione, dove in caso di sostituzione edilizia è necessario valutare in quale misura il contesto può essere influenzato positivamente dall'intervento di trasformazione.
 15. La proposta di progettuale dovrà essere costituita da elaborati, il cui elenco dovrà essere pubblicato sul sito web comunale ed approvato mediante apposito atto dirigenziale, che dovranno indicare:
 - gli obiettivi specifici da perseguire e la loro relazione con gli obiettivi generali del PGT
 - i caratteri del contesto insediativo, paesaggistico ed ambientale
 - le analisi sui temi ambientali, paesistici, svolte anche ricollegandosi agli esiti della VAS sul PGT
 - l'assetto edilizio-paesaggistico proposto, sviluppato morfologicamente e funzionalmente, con schede relative ai materiali, in correlazione con i valori presenti nel quadrante percettivo in cui ricade l'intervento.
 16. Il Progetto di Inserimento sarà quindi corredato, a titolo esemplificativo, dai seguenti elaborati che possono anche coincidere con quelli del permesso di costruire:
 - a. relazione storica riferita all'immobile oggetto di intervento;
 - b. relazione tecnico illustrativa dell'intervento contenente tutti i dettagli sui materiali impiegati e le scelte operate;
 - c. planimetria di rilievo dell'ambito interessato (stato di fatto in scala almeno 1:500), con evidenziazione e differenziazione dei servizi e spazi pubblici/di uso pubblico, degli edifici e spazi privati e loro destinazione d'uso, di particolari evidenze del luogo di intervento (naturali, antropiche, vincoli, ecc.);
 - d. planimetria dello stato di progetto (scala almeno 1:500), con le sistemazioni degli spazi scoperti di uso privato e pubblico;
 - e. piante, prospetti e sezioni (situazione prima, dopo e confronto) dell'edificio oggetto di intervento; se l'intervento riguarda una porzione di edificio occorrerà contestualizzare l'intervento all'intero edificio;
 - f. documentazione fotografica dello stato dei luoghi e degli edifici presenti nell'ambito
 - g. fotoinserimento dell'intervento proposto;
 17. Sulla proposta di progetto di inserimento la commissione paesaggio si esprime – con possibilità di prescrivere emendamenti relativi ai profili di impostazione progettuale, ai materiali, colori e ad ogni ulteriore profilo qualificante – entro trenta giorni dalla presentazione. La proposta e gli emendamenti della commissione paesaggio vengono allegati all'istanza edilizia che seguirà e che dovrà seguire gli esiti.
 18. Il regolamento per la formazione della commissione paesaggio garantirà, anche mediante la formazione di specifiche sottocommissioni, l'adeguata competenza dei professionisti coinvolti con particolare riferimento alla materia storica e architettonica nonché la celerità nell'esame delle pratiche.
 19. La procedura di progetto di inserimento può essere attuata contestualmente a quella di impatto paesistico ma i pareri espressi dalla commissione paesaggio devono restare separati in quanto vertenti su profili di aspetti diversi. Quella del presente articolo attiene alle possibili modifiche dell'aspetto esteriore degli edifici, di norma vietate per gli edifici inseriti nell'elenco o per quelli significativi presenti nei tessuti in cui vige l'obbligo del progetto di inserimento. La procedura di impatto paesaggistico invece non rispetta una regola predeterminata del PGT ma riguarda il progetto nel suo complesso e la sua relazione con l'inserimento paesistico nell'ambito in cui ricade.

Articolo 14 Norme generali per l'attuazione degli interventi

1. Nelle norme dei tre documenti costituenti il PGT vengono definite le:
 - Categorie di intervento e modalità di attuazione: indicano le differenti categorie di intervento edilizio consentite per ogni tessuto o ambito, come di seguito specificate, e le relative procedure attuative;

- Indici e parametri urbanistici: fissano le quantità di edificabilità massima consentita in relazione alle modalità di intervento e le eventuali premialità attivabili nel perseguimento di specifiche prestazioni ecosistemiche (FEM) o abitative sociali;
 - Regole morfologiche e funzionali: indicano le altezze massime realizzabili, con riferimento ai caratteri paesaggistici del tessuto e le destinazioni funzionali non ammesse;
 - Prestazioni ecosistemiche: definiscono i livelli percentuali minimi di permeabilità dei suoli, le densità arborea e arbustiva, il massimo rapporto di copertura realizzabili. Le prestazioni ecosistemiche minime da realizzare sono definite mediante il FEM, da applicare secondo le modalità stabilite.
2. La verifica del rispetto degli indici e parametri urbanistici interessa principalmente gli interventi di trasformazione e quelli urbanistici e, solo in alcuni casi, anche gli interventi di recupero, segnatamente a quelli di ristrutturazione edilizia con la conservazione dell'involucro. La verifica del rispetto delle Regole morfologiche e funzionali e delle Prestazioni ecosistemiche riguarda invece tutte le categorie di intervento, secondo le articolazioni specificamente disciplinate per ogni tessuto/intervento.
 3. Per tutti i tessuti insediativi, sia della "Città storica" sia della "Città consolidata e di completamento", fatti salve le disposizioni e i limiti previsti dalla normativa energetica vigente, l'attuazione di tutti gli interventi edilizi dovrà prevedere soluzioni atte a minimizzare le emissioni di CO₂, secondo le previsioni della Direttiva europea "Energy Performance of Buildings Directive – EPBD (Casa Green)".
 4. Per tutti i tessuti insediativi, sia della "Città storica" sia della "Città consolidata e di completamento", è stabilito il Fattore Ecosistemico Multifunzionale (FEM) minimo, quale soglia prestazionale di riferimento da garantire per il miglioramento delle funzioni ecosistemiche del tessuto. Il raggiungimento del FEM fissato implica l'adozione di soluzioni progettuali basate sulla natura, a elevato valore ecosistemico.
 5. Nei "Tessuti urbani ad elevato valore multisistemico" del progetto di Rete Verde e Blu e per i tessuti negli "Ambiti prioritari di intervento della Rete Verde e Blu strategica", individuati nelle tavole di PGT, ai fini di rafforzare le condizioni ambientali esistenti e contribuire a un'adeguata tutela e valorizzazione ecosistemica, viene fissato un valore FEM minimo obbligatorio più elevato.
 6. Il FEM costituisce un obiettivo di miglioramento volontario nel caso di interventi di recupero con conservazione dell'involucro. Il raggiungimento del FEM è invece obbligatorio per gli interventi di trasformazione e comunque per tutti gli interventi, laddove ammessi, di demolizione. Nei Piani attuativi e nei PII, il FEM, eventualmente in uno con altre misure, deve garantire la neutralità carbonica e climatica.
 7. Qualora il raggiungimento del FEM obbligatorio non sia progettualmente realizzabile, previa proposta tecnica del proponente, da validarsi a cura del competente ufficio comunale, è possibile procedere alla monetizzazione della sola quota differenziale tra il FEM raggiunto dal progetto e il FEM prescritto. Le risorse generate attraverso la monetizzazione dovranno essere appostate nel "Fondo di quartiere".
 8. In tutti i Tessuti insediativi nei casi, laddove consentiti, di interventi di trasformazione, dovrà essere garantita la realizzazione di idonee opere di fognatura, e tutti i reflui dovranno confluire nei sistemi di collettamento e depurazione, secondo quanto previsto dalla vigente normativa.
 9. Tutti gli interventi edilizi all'interno dei Tessuti insediativi dovranno comunque rispettare e garantire i principi di invarianza idraulica e idrologica, nei casi e secondo le modalità previste dalla vigente normativa.
 10. Per tutti i Tessuti insediativi compresi all'interno degli "Ambiti prioritari di intervento della Rete Verde e Blu strategica", ad esclusione dei "Tessuti ad elevato valore multisistemico", l'applicazione del FEM assume un ruolo rafforzativo ai fini della connessione ecologica e idrologica del sistema urbano. In tali casi, il progetto deve includere almeno una misura appartenente alla categoria 'Sistemi drenanti' o 'Coperture verdi', da realizzarsi in coerenza con le condizioni ambientali e morfologiche del sito. Tale requisito assicura che gli interventi nei tessuti situati in tali ambiti strategici contribuiscano in modo diretto e rilevante al miglioramento della gestione delle acque meteoriche, alla riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli e all'incremento della continuità ecologica e al miglioramento del microclima locale, secondo le priorità strategiche indicate per l'ambito dal progetto della Rete Verde e Blu strategica.
 11. In tutti i Tessuti insediativi nei casi di interventi di trasformazione, dovrà essere garantito l'integrale soddisfacimento delle dotazioni minime di standard ai sensi di legge sulla base delle destinazioni d'uso previste. La quota minima di standard richiesta potrà essere totalmente monetizzata; tali risorse contribuiranno alla dotazione del "Fondo di quartiere".

12. Gli oneri di urbanizzazione, per le quote non direttamente scomputate, nonché eventuali contributi aggiuntivi, dovuti secondo le disposizioni di cui alla presente disciplina, vengono destinati al “Fondo di quartiere”, a sostegno degli interventi prioritari per la città pubblica e per l’adattamento climatico, localizzati all’interno dello stesso Ambito di Rigenerazione

Articolo 15 Premialità (incentivi), disciplina e prescrizioni

1. In tutti i Tessuti urbani della “Città consolidata e di completamento” e nel solo “Tessuto prevalentemente residenziale della Città Giardino” della “Città storica” è riconosciuto l’accesso a premialità edificatorie (incentivi), nei limiti e con le modalità stabilite nei commi successivi dalla presente disciplina, nei seguenti casi:
 - a) negli interventi edilizi della categoria recupero edilizio, qualora il progetto comporti un incremento del valore di FEM esistente allo stato di fatto non inferiore a 0,10 punti;
 - b) negli interventi della categoria trasformazione, qualora il valore di FEM di progetto superi il valore minimo prescritto di almeno 0,10 punti.
2. Negli interventi edilizi della categoria recupero edilizio, laddove il FEM costituisce un obiettivo di miglioramento volontario, per poter accedere all’edificabilità premiale, il progetto deve verificare il valore dell’indice nello stato di fatto (condizione ex ante), quale riferimento per valutare l’efficacia migliorativa dell’intervento. Qualora il progetto realizzi un aumento di almeno 0,1 punti rispetto allo stato di fatto (condizione ex post), - ovvero di 0,12 punti nel caso in cui l’intervento ricada all’interno dei “Tessuti urbani ad elevato valore multisistemico” o negli Ambiti prioritari di intervento della Rete Verde e Blu strategica” del progetto di Rete Verde e Blu, individuati nelle tavole di PGT il proponente può accedere alla premialità volumetrica, pari a un incremento del 10% rispetto alla SL esistente. La quota premiale edificatoria può essere utilizzata all’interno della sagoma dell’edificio oppure al di fuori di essa ma solo in aderenza e su superficie già impermeabilizzate, e nel rispetto delle norme e dei parametri morfologici (altezza massima e rapporto di copertura) fissati per il tessuto in cui ricade l’intervento, in coerenza con le caratteristiche e dei valori ambientali e paesaggistici del contesto.
3. Nei casi di interventi della categoria trasformazione, qualora le soluzioni di progetto comporti un potenziale superamento del FEM minimo prescritto di almeno 0,1 punti, la premialità consente un incremento di 0,1 mq/mq dell’indice di utilizzazione prescritto per il tessuto di riferimento;
4. La quota premiale può essere utilizzata comunque nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici prescritti e dell’altezza massima prevista per il tessuto in cui ricade l’intervento, in coerenza con le caratteristiche morfologiche del contesto e nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici dell’area.
5. Qualora i Tessuti oggetto di intervento siano compresi all’interno di Ambiti di Rigenerazione definiti dal PGT, per interventi di trasformazione, è consentita l’attivazione di un’edificabilità premiale aggiuntiva; tale premialità è pari a un incremento del 10% dell’edificabilità consentita dall’indice di Utilizzazione territoriale previsto, garantendo comunque il rispetto degli altri indici e parametri morfologici e ambientali.

Articolo 16 Destinazioni d’uso

1. Le destinazioni d’uso sono stabilite dalla legge e dalla disciplina regionale:
 - Residenziale
 - Turistico-ricettiva
 - Produttivo e direzionale
 - Commerciale
 - Rurale.
2. Nelle regole dei diversi tessuti sono elencate le destinazioni d’uso vietate. Conseguentemente ogni destinazione d’uso non vietata, sarà ammessa alle condizioni previste dalle norme di piano.
3. Nella tabella seguente è riarticolata ed ampliata l’elencazione normativa, per maggior aderenza al dato territoriale, esprimendo ‘specifiche condizioni’ integrative e di specificazione delle previsioni della norma statale e delle correlative norme regionali. Vengono accorpate le funzioni residenziale, turistico ricettive, terziaria, direzionale in modo che il passaggio all’interno delle predette categorie

non costituisca cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, salvo diversa disposizione delle norme dei singoli tessuti.

4. La funzione logistica, alla quale sono assimilate, per inferenza dettata dalla considerazione del carico insediativo generato, le attività di autotrasporto di merci e prodotti, le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, costituisce esplicazione delle destinazioni produttiva, terziaria o commerciale in ragione dell'attività economica di cui costituisce segmento preordinato al dispacciamento. Ove nelle presenti norme e nel PGT si fa riferimento alla funzione logistica, il richiamo deve intendersi riferito anche alla attività assimilabili sopra menzionate.
5. Le funzioni di cui al punto precedente soggiacciono al regime di onerosità connotativo della destinazione specifica, con le maggiorazioni di legge.
6. Il piano prevede una specifica disciplina per la funzione logistica, distinguendo fra grande logistica e piccola logistica di interscambio, svolta anche mediante forme di mobilità sostenibile.
7. L'insediamento dei data center è possibile nelle aree a destinazione produttiva ed è subordinato quanto ai dispositivi autorizzatori di cui alle leggi nazionali e regionali e soggiace ai dispositivi di compensazione degli impatti previsti dalle presenti norme.

Destinazione	Utilizzi compresi nella destinazione	Utilizzi compatibili
Residenziale, Turistico ricettiva, Terziaria, Direzionale	Residenza, attività destinate ad attività ricettive/alberghiere ex art. 22 della l.r. n. 15/2007 e relative sottoclassificazioni ex art. 23 della l.r. m. 15/2007, artigianato di servizio, studi professionali, uffici privati, sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati, servizi per le attività produttive, servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.), banche, residenze collettive, servizi alla persona, parking, attività espositive e di vendita relative ai beni prodotti	Esercizi di vicinato, bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici, usi terziari, usi d'interesse comune, residenza di servizio (sl <130 mq per unità), magazzini e depositi, laboratori e attività di vendita connessa, usi di interesse comune, servizi aziendali ed interaziendali, uffici privati e studi professionali, servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.), usi di interesse comune
Produttivo	Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere Uffici e altre attività integrate e funzionali all'uso produttivo	Residenza di servizio (sl <130 mq per unità produttiva), magazzini e depositi, anche se non funzionali all'uso produttivo
Commerciale	Esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, grandi strutture di vendita unitarie (centri commerciali, outlet, parchi commerciali, etc.), vendita all'ingrosso, logistica commerciale, bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici, vendita diretta prodotti agricoli paracommerciale	Residenza di servizio (sl <130 mq per unità solo in caso di grandi superfici di vendita), magazzini e depositi, artigianato di servizio, laboratori e attività di vendita connessa, usi terziari, usi di interesse comune (esclusi quelli abitativi)
Rurale	Usi qualificati come agricoli da disposizioni legislative vigenti	Usi qualificati come compatibili con gli usi agricoli da disposizioni legislative vigenti o assimilati dallo strumento urbanistico e che non compromettono il suolo alterandone la permeabilità

Articolo 17 Mutamenti delle destinazioni d'uso

1. Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto alla disciplina di legge, integrata dalle specifiche condizioni dettate dal PGT.
2. Il cambio d'uso assume rilevanza ai fini stabiliti dal piano anche ove previsto senza opere edilizie. Ove non espressamente precluso dalle presenti norme, è sempre ammesso il mutamento degli utilizzi (cd. mutamento orizzontale) entro gli utilizzi compresi in quella principale.
3. Ove non espressamente precluso dalle presenti norme, è sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso di immobili esistenti di cui alla tabella precedente, tra una destinazione principale ad una compatibile che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie, nel rispetto delle destinazioni previste nei diversi ambiti del piano.
4. Nei casi di cui ai commi che precedono, il cambio di destinazione d'uso di un'unità immobiliare è considerato irrilevante ai fini dell'onerosità e del carico urbanistico, nei limiti individuati dal piano in conformità al principio del non aggravamento del carico urbanistico.
5. Tutti i casi di mutamenti di destinazione d'uso riguardanti unità immobiliari o parti di esse, secondo caratteristiche individuate dal piano tali da comportare un significativo impatto urbanistico determinato in base alle norme contenute nell'articolo che segue, comportano un incremento del fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale".
6. Tutti i casi di mutamenti di destinazione d'uso riguardanti unità immobiliari o parti di esse con SLP maggiore di mq 250 comportano un incremento del carico urbanistico e saranno soggetti al pagamento di oneri di urbanizzazione e della verifica del fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale".
7. Il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" dovrà essere soddisfatto all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso, oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune all'interno del Piano dei Servizi, quando non sia già compensato in conseguenza di precedenti modifiche d'uso o di costituzioni di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" che abbiano interessato l'area o l'edificio, da documentare dettagliatamente in sede di procedura abilitativa edilizia.
8. In alternativa alla cessione delle aree, è consentita la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, secondo le previsioni ed i valori indicati da una idonea deliberazione, aggiornata annualmente.
9. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono assentiti tramite lo stesso titolo abilitativo dovuto per dette opere.
10. Ogni mutamento di destinazione d'uso o di utilizzo anche parziale effettuato su edifici esistenti in un arco temporale di 10 anni partendo dall'ultimo deve essere considerato unitamente a quelli precedenti, sia al fine dell'onerosità degli interventi edilizi sia al carico urbanistico degli stessi.
11. La destinazione d'uso è quella risultante dal titolo abilitativo portante data più recente ovvero, solo in mancanza, quella risultante dalla documentazione dello stato legittimo degli immobili.
12. Le attività di servizio pubblico, con le correlative infrastrutture e l'impianti, gestite da soggetti pubblici o privati, sono consentite in ogni parte del territorio.
13. L'insediamento di strutture religiose è sottoposto alle previsioni della legislazione regionale, secondo l'interpretazione offertane dalla Corte costituzionale.

Tabella modalità conversioni d'uso

tipologia/adempimento	Condizione principale	Condizione alternativa
Conversione Sempre ammessa	Utilizzi compresi nella destinazione	Tra uso principale e usi compatibili
Gratuita – no standard	Fino a 3 unità immobiliari	Superficie inferiore a 250 mq
Onerosa	Più di 3 unità immobiliari	Superficie superiore a 250 mq
Verifica dotazione standard urbanistici	Aumento del carico urbanistico	

Articolo 18 Utilizzi e relativo carico urbanistico

- Entro le destinazioni, gli utilizzi sono distinti in ragione del carico urbanistico indotto e del conseguente fabbisogno di aree per servizi, opere di urbanizzazione e parcheggi pubblici.
- In caso di mancata indicazione nella tabella, si associa l'uso a quello ad esso assimilabile per attrattività.
- I carichi urbanistici (Cu) sono:
 - Cu MA : carico urbanistico molto alto
 - Cu A : carico urbanistico alto;
 - Cu M : carico urbanistico medio;
 - Cu B : carico urbanistico basso;
 - Cu N : carico urbanistico nullo

Funzione	Destinazione specifica	Classe di carico urbanistico
Funzioni residenziali	Abitazioni residenziali (e relativi servizi); ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo; artigianato di servizio	Cu B
	Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere	Cu M
Funzioni commerciali	Esercizi di vicinato	Cu B
	Pubblici esercizi sino a 80 mq di superficie di somministrazione compresa quella all'aperto	Cu M
	Pubblici esercizi oltre la soglia di 80 mq di superficie di somministrazione compresa quella all'aperto	Cu A
	Medie strutture di vendita alimentari	Cu A
	Medie strutture di vendita non alimentari	Cu M
	Grandi strutture di vendita ed altre forme di commercio	Cu MA
	Commercio all'ingrosso	Cu M
Funzioni terziarie	Terziario di servizio (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario)	Cu B
	Artigianato di servizio alla famiglia	Cu B
	Artigianato di servizio all'auto e/o la vendita di autoveicoli	Cu M
	Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative	Cu M
	Banche, sportelli bancari e uffici postali	Cu M
	Attrezzature socio – sanitarie e di istruzione	Cu A
	Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo e le fiere	Cu A
	Complessi direzionali	Cu A
Funzioni produttive	Artigianato produttivo, industria, entro 300 mq di superficie lorda	Cu B
	Oltre i 300 mq di superficie lorda	Cu M
	Depositi e magazzini	Cu B
	Data Center	Cu MA
Funzioni turistico ricettive	Strutture ricettive, anche all'aria aperta	Cu A
	Centri congressuali e ville destinate ad accoglienza collettiva cerimonie	Cu A
	Locali di pubblico spettacolo e discoteche	Cu A
Funzioni agricole	Abitazioni agricole	Cu N
	Impianti e attrezzature per la produzione agricola	Cu N
	Impianti produttivi agro-alimentari	Cu N

Funzione	Destinazione specifica	Classe di carico urbanistico
	Agricenter e strutture florovivaistiche con vendita diretta	Cu M
	Strutture agrituristiche	Cu B

- In relazione al grado del carico urbanistico indotto, trovano applicazione le norme di legge e le eventuali indicazioni del piano dei servizi. Il mutamento dell'utilizzo delle unità immobiliari, fatto salvo quanto precisato dall'articolo e tabella precedente, comporta la necessità di dotazione di aree per servizi e opere di urbanizzazione nonché di parcheggi pubblici nella misura prevista dal piano dei servizi.

Articolo 19 La casa luogo di cura, dell'abitare solidale, inclusivo e accessibile

- La realizzazione di ascensori e rampe per rendere accessibili gli immobili esistenti è sempre ammessa in ogni tessuto ed ambito del PGT. In relazione alla peculiarità degli immobili e dei tessuti in cui debba essere realizzata l'opera sarà necessario adattare i progetti in relazione alla preminente necessità di attuare le politiche di tutela e conservazione dei valori paesistici ed ambientali previsti dalle strategie del PGT. In particolare nei tessuti della città storica o su edifici evidenziati con apposita simbologia nelle tavole di PGT, sarà necessario adottare delle tipologie di intervento che riducano al minimo gli impatti. Tali interventi non necessitano di deroga e dovranno rispettare le norme del codice civile in materia di distanze.
- Nella realizzazione degli interventi edilizi ed urbanistici pubblici e privati dovrà essere posta particolare attenzione nelle parti aperte al pubblico o comuni alla dotazione di percorsi sensoriali che agevolino la fruizione degli ambienti, anche mediante l'utilizzo di strumenti tecnologici avanzati.
- Nei tessuti residenziali sono comunque sempre ammessi degli interventi di adeguamento delle unità immobiliari residenziali alle problematiche, anche sopravvenute, in caso di disabilità o comunque di accompagnamento alla residenzialità delle persone con più di 70 anni. In particolare potranno motivatamente essere chiesti degli adeguamenti che comportino anche l'ampliamento delle abitazioni per un massimo di 20 mq di SL anche in deroga ai parametri di PGT posti a tutela del consumo di suolo, a condizione che i progetti, in relazione alla preminente necessità di attuare le politiche di tutela e conservazione dei valori paesistici ed ambientali previsti dalle strategie del PGT, adottino delle tipologie di intervento che riducano al minimo gli impatti. Il presente comma non trova applicazione nei tessuti della città storica e negli edifici di cui all'articolo 13 nelle presenti norme. Tali interventi non necessitano di deroga e dovranno rispettare le norme del codice civile in materia di distanze e di condominialità.
- L'insediamento di attività associative del terzo settore è liberamente attuabile in tutti i tessuti della città e non comporta cambio di destinazione d'uso, a condizione che in nessun caso vengano previste attività o eventi anche temporanei a scopo di lucro.
- Il patrimonio degli enti cooperativi storici costituisce presidio e infrastrutturale sociale della città. Pertanto la valorizzazione di tali immobili costituisce applicazione delle politiche di adattamento ai bisogni di residenzialità, anche temporanea, per categorie quali studenti, anziani, docenti, operatori sanitari, forze dell'ordine e contribuisce alla rigenerazione dei tessuti storici della città, anche in chiave di sostegno della rete diffusa del commercio di vicinato. Su tali immobili l'attuazione di interventi di conservazione beneficia della totale decontribuzione in termini di contributo di costruzione, da formalizzarsi nella revisione della deliberazione tabellare di consiglio comunale susseguente all'approvazione ed entrata in vigore del nuovo PGT.

Articolo 20 INCENTIVI

- L'amministrazione comunale anche mediante l'azione incentivale, tesa a stimolare l'autonoma iniziativa dei privati coerentemente con quanto contenuto nel Documento di Piano, persegue in via autonoma obiettivi di ordine:
 - INSEDIATIVO (riqualificazione, recupero edifici e siti dismessi)
 - AMBIENTALE (contenimento dell'impronta energetico-ambientale, innalzamento della sicurezza e resilienza del sistema urbano, mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici)

- PAESAGGISTICO (innalzamento della qualità morfologica diffusa)
 - INFRASTRUTTURATIVI (formazione in partenariato di microinfrastrutture di prossimità)
 - SOCIALE (favorire l'insediamento di particolari categorie di soggetti e la realizzazione di abitazioni per determinate categorie di soggetti che svolgono servizi pubblici; includere socialmente i giovani; sostenere la pratica sportiva, coltivare la prossimità nella cura degli anziani; promuovere la parità tra uomini e donne; combattere le discriminazioni; promuovere un elevato livello di occupazione sostenibile e di qualità; lottare contro la povertà e l'emarginazione)
2. Il riconoscimento della misura incentivale può intervenire nei seguenti ordini di fattispecie:
- A. PER INTERVENTI AD ELEVATA VALENZA INSEDIATIVA:
- A1. interventi di recupero filologico (ossia attenti al prioritario mantenimento o ripresa degli elementi connotativi) su edifici in affaccio su strade pubbliche o entro cortili dismessi o in condizione di degrado (riconosciuto dall'amministrazione) con riqualificazione delle facciate, degli elementi accessori delle facciate e degli spazi aperti, atti a garantire il recupero della funzione residenziale, ricettiva non alberghiera o commercio di vicinato; in tali fattispecie sarà assegnato per gli interventi di manutenzione straordinaria un incremento di SL pari al 5% dell'esistente, mentre per gli altri interventi di recupero la misura incentivale è innalzata al 10%; gli interventi sono altresì incentivati mediante una riduzione dei contributi costruttivi dovuti;
 - A2. di demolizione di superfetazioni o di manufatti pertinenziali (legnaie, tettoie, pergolati, ripostigli, e simili preesistenti alla data di adozione del PGT e di cui sia presente idoneo titolo abilitativo); le superfici demolite possono essere utilizzate per l'ampliamento del fabbricato principale nel rispetto dei parametri e limiti del PGT; gli interventi sono altresì incentivati mediante una riduzione dei contributi costruttivi dovuti;
 - A3. di demolizione di manufatti giudicati mediante delibera di Giunta comunale anche su richiesta privata, incongrui: in tali fattispecie sarà consentita la ricostruzione con superfici superiori, incrementate del 15% rispetto all'esistente; gli interventi sono altresì incentivati mediante una riduzione dei contributi costruttivi dovuti (tale misura non trova applicazione ove l'intervento si inquadri entro le previsioni dell'art. 40-bis della l.r. 12/2005);
- B. PER GLI INTERVENTI AD ELEVATA VALENZA PAESAGGISTICA:
- B1. Subordinatamente all'approvazione di apposito regolamento, al fine di garantire un innalzamento della qualità paesaggistica diffusa mediante il perseguimento di elevati livelli di qualità morfologica dell'assetto esteriore dei manufatti, adesione da parte del proponente a specifici impegni tra quelli previsti da apposita scheda relativa ai profili compositivi delle facciate, degli elementi esterni e dei parchi-giardini; in tali casi la misura incentivale può giungere sino al 15%; gli interventi sono altresì incentivati mediante una riduzione dei contributi costruttivi dovuti;
 - B2. Beneficiano di una riduzione del contributo costruttivo gli interventi, anche in attuazione diretta, che abbiano esperito positivamente la procedura di progetto di inserimento e che non possano (es. interventi nel centro storico) o non vogliano avvalersi di incentivazione di superficie. In questo caso sarà ammessa la riduzione dei contributi costruttivi in misura del 100%.
- C. INCENTIVO SOCIALE
- C1. Beneficiano della esenzione dai contributi costruttivi gli interventi di recupero e trasformazione promossi da giovani coppie (ossia da coppie sposate od unite civilmente da non più di cinque anni che fissino la residenza in fabbricati preesistenti o di nuova formazione e si impegnino a mantenerla per un quinquennio), anziani, forze dell'ordine, operatori dei servizi pubblici (autisti, personale sanitario, insegnanti e personale scolastico e personale tecnico universitario, ...), studenti fuori sede.
 - C2. Beneficiano della medesima esenzione gli interventi di recupero e nuova costruzione tesi alla formazione di alloggi per categorie protette (social housing, alloggi per disabili, anziani, malati cronici) e per lavoratori di aziende con sede nel territorio comunale.
 - C3. Beneficiano della medesima esenzione i soggetti inoccupati da un biennio o di età inferiore a venticinque anni o superiore a cinquanta anni che operino interventi di recupero finalizzati alla attivazione di microimprese o, comunque, di studi, laboratori, negozi ed altre forme di attività economica tese a garantire sbocchi occupazionali diretti ai soggetti promotori

dell'intervento. Beneficiano della medesima esenzione i soggetti che coinvolgano per più del 50% della forza lavoro soggetti diversamente abili.

- C4. Beneficiano della esenzione dai contributi costruttivi gli interventi, anche in attuazione diretta, che comportino l'insediamento di attività educativa per minori nella fascia di età 0-6 (micronidi, nidi, scuole infanzia); attività culturale e attività sportiva, purchè convenzionata con l'amministrazione quanto a tariffe e modalità di accesso.
- C5. Beneficiano della esenzione dai contributi costruttivi gli interventi finalizzati all'implementazione di programmi ad elevata inclusività sociale: tale obiettivo viene raggiunto qualora la proposta progettuale in svariate forme materiali (realizzazione di infrastrutture) o immateriali (accordi di vicinato, programmi sociali, etc.) riesca a garantire particolare attenzione alle seguenti finalità: includere socialmente i giovani; supportare nei bisogni abitativi e sociali le forze dell'ordine e gli operatori dei servizi pubblici; coltivare la prossimità nella cura degli anziani; promuovere la parità tra uomini e donne; combattere le discriminazioni; promuovere un elevato livello di occupazione sostenibile e di qualità; lottare contro la povertà e l'emarginazione, garantire l'integrazione delle componenti della comunità universitaria entro la città a condizioni sostenibili.

L'applicazione dei summenzionati incentivi di cui al punto C) è regolata come segue:

- Gli interventi sono soggetti a convenzionamento ovvero ad atto unilaterale d'obbligo di carattere sociale che dovrà garantire adeguati livelli di accessibilità delle strutture in termini di costo, visibilità e modalità di accesso e devono prevedere anche ipotesi di fruizione gratuita (ad es. orari gratuiti, accesso a particolari categorie svantaggiate).
- in caso di cessione infraquinquennale dell'attività economica o dell'immobile, il contributo di costruzione dovrà essere integralmente corrisposto, alla tariffa vigente in tale momento.

Gli incentivi di cui al presente articolo si possono aggiungere agli ulteriori incentivi previsti dal piano (volumetrici o decontributivi).

Articolo 21 Parcheggi privati pertinenziali

1. Indipendentemente dalla presenza di parcheggi pubblici, ogni intervento di trasformazione deve garantire la quota di parcheggi nella misura minima di 1 mq/ 10 mc. prevista dall' art. 41-sexies della l. 17 agosto 1942, n. 1150. Per la verifica di detta dotazione, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene secondo la definizione di cui al precedente art. 2.
2. I parcheggi privati così realizzati costituiscono pertinenza dell'edificio e non sono separabili da esso.
3. La formazione di parcheggi privati in misura eccedente rispetto al valore-soglia indicato dal primo comma non determina vincolo di pertinenzialità.
4. In caso di impossibilità alla realizzazione dell'intera dotazione richiesta, è ammessa la loro monetizzazione considerando a tal fine sia il valore dell'area che quello delle opere per la realizzazione del posto auto. I proventi della monetizzazione di tali posti auto sono finalizzati alla realizzazione dei parcheggi pubblici previsti dal PUM.
5. La formazione di parcheggi a servizio di edifici esistenti disciplinata dalla legge deve comunque rispettare le norme in materia di consumo di suolo introdotte dal PGT. In particolare non è derogabile il parametro della superficie a verde, ai sensi di legge, in quanto misure adottata per il drenaggio urbano in attuazione alle strategie per l'adattamento ai cambiamenti climatici che prevedono il mantenimento di quantità minime di suoli liberi e ineditati anche in sottosuolo.
6. La formazione di parcheggi è ammessa in ogni tessuto con il rispetto non derogabile dei limiti delle superfici minime a verde. I proprietari di immobili possono realizzare i parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti ed al piano terra degli stessi o, senza contrasto con la superficie a verde delle presenti norme, nel sottosuolo di aree libere poste entro il raggio di duecento metri dal fabbricato esistente: tali parcheggi sono considerati pertinenziali del fabbricato a cui accedono necessariamente. Tale intervento beneficia della completa esenzione dagli oneri costruttivi.
7. In caso di realizzazione di un parcheggio a raso l'area dovrà essere opportunamente piantumata seguendo il parametro di due alberi ogni posto auto realizzato al fine di garantire servizi eco sistemici e nel rispetto delle norme sulla neutralità climatica. E' data facoltà di monetizzare gli interventi di dotazione arborea di cui sopra.

8. Nel tessuto storico, è sempre possibile dimostrare il reperimento della dotazione di parcheggi privati anche nell'intorno dell'intervento in un'isocrona pedonale di dieci minuti corrispondente ad un percorso di 500 mt.
9. Compresa entro la dotazione di parcheggi privati, ove previsti in numero superiore a cinque, dovrà essere garantita una quota pari al 10% della stessa per spazi idonei per il parcheggio delle biciclette nonché di tutti quei mezzi che non utilizzano carburanti o fonti non rinnovabili.
10. Gli spazi a parcheggio indicati dalla normativa e dal presente articolo costituiscono pertinenza inscindibile del fabbricato a cui accedono, indipendentemente dalla proprietà dello stesso, e non possono essere occupati in via permanente con manufatti o cose, tali da renderli inutilizzabili per la sosta dei veicoli.
11. La disponibilità dei parcheggi previsti dalla normativa e dal presente PdR costituisce condizione per l'effettuazione degli interventi di nuova costruzione e per il cambio di destinazione che comporti un aumento della dotazione necessaria di parcheggi.
12. Il parcheggio, oltre allo stallo ed allo spazio di manovra, si completa con adeguata alberatura, cordolatura e raccolta e infiltrazione delle acque meteoriche negli strati del sottosuolo evitando l'immissione nella rete di raccolta delle acque bianche. Sono privilegiate soluzioni che garantiscano la più ampia superficie filtrante.
13. Al fine di contenere ulteriormente l'impronta ambientale del sistema insediativo, trova applicazione un indicatore dinamico di valutazione dell'accessibilità fornita dal trasporto pubblico, che postula la classificazione del territorio comunale in 6 classi, aggiornabili:
 - basso
 - minimo
 - sufficiente
 - medio
 - buono
 - ottimo

nelle aree classificate ad Elevata Accessibilità, con indicatore buono o ottimo, è prevista una riduzione del 50% delle aree a parcheggio da realizzare o reperire ed è consentita la monetizzazione della residua quota richiesta dal PGT.

Articolo 22 Disciplina delle distanze

1. Nella verifica della collocazione degli edifici sul lotto si assumono le seguenti distanze. Ove il PGT parli di distanze (al plurale) il riferimento si deve intendere a tutte le distanze previste dal presente articolo.

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIOR DETTAGLIO
<u>DC</u>	<u>Distanza dai Confini</u>	<i>Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.</i>	<i>E' la distanza minima misurata in metri tra le pareti di un edificio principale e il confine del lotto; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,50 e la linea di confine del lotto.</i> <i>Tale distanza è fissata in 5 m (cinque metri), ad eccezione del tessuto storico, ove si applicano le distanze preesistenti ovvero disciplina dettata dal codice civile sull'attestazione sul confine. Per le costruzioni completamente interrato si applica la disciplina del codice civile.</i> <i>La costruzione a confine è ammessa ove sul lotto confinante esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in</i>

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIOR DETTAGLIO
			<i>corrispondenza, sia orizzontale che verticale, della costruzione esistente.</i>
<u>DF</u>	<u>distanza dai Fabbricati</u>	<i>Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.</i>	<i>La distanza misurata perpendicolarmente in metri che intercorre tra le pareti o parti di pareti finestrate di edifici principali disposti tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto.</i> <i>Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,50, sulla perpendicolare tra le due pareti quando queste siano parallele, ovvero sulla retta orizzontale estesa perpendicolarmente che individua la distanza minima tra le due pareti negli altri casi. Tale distanza è inderogabilmente fissata in 10 m (dieci metri) e si applica anche in caso di una sola parete finestrata (mentre non assume rilevanza la presenza di sole 'luci' secondo la definizione codicistica).</i> <i>Nei piani attuativi o negli interventi che postulino la formazione di aggregato urbano e ammissibile una distanza inferiore.</i> <i>Edifici collegati unicamente da pensiline o da porticati sono considerati alla stregua di manufatti diversi ai fini del computo della distanza tra fabbricati e devono attestarsi a una distanza reciproca pari a 10,00 m.</i> <i>Trova comunque integrale e prevalente applicazione l'art. 9 del d.m. 1444/1968 nelle diverse fattispecie ivi previste.</i>
<u>DS</u>	<u>Distanza dalle strade</u>	<i>Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.</i>	<i>E la distanza - inderogabile - misurata perpendicolarmente tra le pareti di un edificio che fronteggia una strada pubblica od una vicinale aperta al pubblico transito o una strada prevista dal PGT e il ciglio della strada stessa; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,50. Per l'identificazione del confine stradale e per la fissazione delle correlative distanze e fasce di rispetto si assumono le definizioni e previsioni dal regolamento viario. Fuori dai tessuti storici, eventuali rampe devono mantenere un arretramento di 5 m dal filo strada, mentre piscine, vasche ed altri serbatoi e, comunque, tutte le costruzioni interrato devono mantenersi ad una distanza di 2,00 m dal filo strada. I nuovi edifici o ampliamenti dovranno distare dal ciglio stradale 5 m. Per le aree poste all'esterno del centro abitato tiene a valere quanto disposto dal</i>

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIOR DETTAGLIO
			<i>codice della strada e dal correlativo regolamento.</i>

Articolo 23 Disciplina dei manufatti accessori

1. La realizzazione di manufatti accessori è ammessa in ogni tessuto del PGT ad eccezione dei CS e TUS e devono mantenersi architettonicamente coerenti rispetto agli edifici a cui accedono.
2. i manufatti accessori devono essere destinati a funzioni al servizio delle attività svolte nell'edificio principale, isolati o in aderenza con quest'ultimo.
3. Non è ammessa l'edificazione di manufatti accessori in assenza dell'edificio principale nella medesima proprietà fondiaria e tali manufatti, anche già realizzati, non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso.
4. Tali manufatti, se rispettano i sottoelencati parametri, non essendo considerati "edifici", non vengono conteggiati nel calcolo della SL:
 - superficie massima ammessa e parametri
 - superficie lorda massima pari a 50 mq, comprendendo in tale limite anche la superficie lorda dei manufatti accessori esistenti.
 - Rapporto di copertura (RC): da verificare in base ai limiti dei singoli tessuti
 - Indice di Permeabilità (IP): da verificare in base ai limiti dei singoli tessuti
 - Indice Verde (IV): da verificare in base ai limiti dei singoli tessuti
 - Altezza massima misurata all'estradosso del punto più alto della copertura:
 - per manufatti con copertura inclinata (almeno 25%) hmax 3,00
 - per manufatti a copertura piana o inclinata meno del 25% hmax 2,60
 - distanza dal confine: anche in aderenza o almeno a 1,50 mt di distanza.
5. La realizzazione di altri manufatti quali piscine, autorimesse interrate o parcheggi a raso è comunque assoggettata alla verifica dei parametri sopra elencati e non è consentita se altera l'equilibrio tra componente architettonica e il sistema botanico vegetazionale o intacca gli apparati radicali delle alberature tutelate esistenti.
6. In ogni caso, la realizzazione dei manufatti accessori anche interrati dovrà rispettare la superficie di verde prevista nei singoli tessuti.
7. Sui lotti edificati è sempre ammessa la posa di un solo manufatto in legno coerente con la normativa relativa all'edilizia libera ('casetta attrezzi') di matrice non edilizia, non saldamente ancorata al suolo, di dimensioni non superiori a 5 mq e 2,50 mt di altezza al colmo, posta almeno 1,50 mt dal confine.

Articolo 24 Stato legittimo - Fabbricati regolarizzati

1. Per stato legittimo di un manufatto si intende la conformità dello stesso al titolo edilizio che ne ha legittimato la formazione o la più recente modifica. Lo stato legittimo è attestato all'atto della presentazione di ogni pratica edilizia. Lo stato legittimo si presume ove il manufatto risulti conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune e alla più recente SCIA/DIA che ne abbiano rappresentato compiutamente la sagoma, la posizione, le destinazioni e l'articolazione interna.
2. Ai fini pianificatori è stata svolta un'accurata verifica complessiva delle preesistenze consolidate nei diversi contesti territoriali e, nella prospettiva di limitare ulteriori occupazioni di suolo, i fabbricati oggetto di condono e fiscalizzati, ove rispettosi della disciplina sulle distanze e sulle dotazioni territoriali, e quelli legittimati tramite il rilascio di autorizzazione o concessione o permessi di costruire in sanatoria, possono essere oggetto di trasformazione edilizia secondo l'applicazione degli indici e delle prescrizioni delle presenti norme.
3. In caso di intervento edilizio, a tali fabbricati possono sempre essere accorpate le pertinenze, per conseguire un miglioramento estetico e funzionale dell'edificio e per consentire una migliore utilizzazione degli spazi.

4. Le costruzioni di cui al primo comma potranno usufruire, ove consentito dalle norme di zona, di incrementi di volume e SL secondo quanto previsto dalle presenti norme del Piano delle Regole o da altre normative di livello superiore.

Articolo 25 Recupero di sottotetti ai fini abitativi

1. Le norme del presente articolo si applicano ai soli interventi di recupero di sottotetti di cui alla vigente normativa regionale e nazionale.
2. Con il termine sottotetto si identifica lo spazio compreso tra l'ultimo piano abitabile della casa e il tetto, di solito adibito a ripostiglio o sgombero. Tale spazio sottotetto, contenuto nella sagoma dell'edificio sottostante al netto di balconi, gronde, ecc. è comprensivo di qualsiasi ulteriore suddivisione/partizione sia orizzontale che verticale esistente tra l'estradosso dell'ultimo piano abitativo del fabbricato e la copertura.
3. Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti è consentito in tutto il territorio comunale ed è disciplinato dalle vigenti normative regionali e nazionali, può essere attuato solo su fabbricati ad uso residenziale e con finalità di utilizzo residenziale.
4. Ogni innalzamento deve rispettare le altezze massime previste per ciascun tessuto, sono consentite deroghe all'altezza massima, nei limiti di quanto previsto dall'art. 64 comma 1 l.r. 12/05, al fine di assicurare i parametri di cui all'art. 63, comma 6, l.r. 12/05, con eventuale aggiunta del cordolo antisismico.
5. Sui fabbricati di interesse storico-architettonico e nel tessuto storico il recupero abitativo dei sottotetti non può determinare mutamenti dell'altezza della copertura o alterazione della pendenza delle falde e non può determinare la formazione di aperture non integrate sui lati rivolti verso strade pubbliche.
6. Il recupero abitativo del sottotetto, ove siano previsti aumenti dell'altezza della parete sottostante o della copertura sino ai limiti massimi di altezza fissati dalla normativa regionale e confermati dalla presente norma, beneficia di un regime differenziato rispetto alle distanze dal confine e da fabbricati: le porzioni di parete e/o di copertura in esorbitanza o in innalzamento rispetto alla sagoma originaria possono attestarsi sul filo dell'edificio preesistente ove il sottotetto si collochi esattamente sulla proiezione verticale dell'edificio sottostante.
7. Le eventuali modifiche alla copertura sono ammesse solo ai fini di garantire che l'altezza media ponderale sia compresa tra ml. 2,40 e 2,70. Ne consegue che il recupero abitativo del sottotetto, in quanto disposto da una norma di "deroga", non comporta la realizzazione di un nuovo piano abitabile, per cui non vi è superamento della preesistente altezza dell'edificio.

Articolo 26 Recupero dei seminterrati ai fini abitativi

1. Il recupero dei vani e locali seminterrati e dei piani terra è ammesso secondo le modalità indicate dalla legge, in tutto il territorio comunale ad eccezione delle zone come di seguito specificate.
2. Sono escluse dall'applicazione delle disposizioni di detta legge le aree individuate nel documento "Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica a supporto del Piano di Governo del territorio - Carta di Fattibilità delle Azioni di Piano e Norme Geologiche di Piano - le "Classi di Fattibilità": Aree in classe di fattibilità IV (fattibilità geologica con gravi limitazioni); Aree in classe di fattibilità III (fattibilità geologica con consistenti limitazioni), Aree classificate P2 e P3 comprese nel Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA).
3. Nel caso di edifici ricadenti parzialmente nelle aree di esclusione, l'intero fabbricato sarà escluso dalla applicazione delle Legge.
4. Ai fini della prevenzione del rischio di esposizione al gas RADON si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio e delle linee guida di Regione Lombardia ed in ogni caso dovranno essere verificati i livelli di concentrazione di RADON ante e post opera con metodologie conformi alla legge.
5. Le istanze e le comunicazioni per il recupero dei vani e locali seminterrati secondo la disciplina dettata dalla legge dovranno essere accompagnate dalla seguente specifica documentazione:
 - Approfondimento redatto da tecnico abilitato circa la verifica della presenza di eventuali falde sospese e delle reali condizioni di soggiacenza e possibile massima oscillazione della falda.

- Dichiarazione con cui il tecnico progettista si impegna a far realizzare, nei vani e nei locali seminterrati oggetto di recupero, idonei presidi contro la possibilità di innesco di situazioni di allagamento per fenomeni diversi da quelli di falde sospese ed oscillazioni della falda citati al punto precedente, quali ad esempio: ritorno da fognatura, scorrimento delle acque su strada, corrivazione da aree di pertinenza, corrivazione da scivoli e scale di accesso, dispersione da pozzi perdenti, ecc.
 - Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, a cura della proprietà, che attesti che i vani e i locali seminterrati oggetto di recupero non sono stati interessati in passato da situazioni di avvenuto allagamento per fenomeni di risalita di falda o per esondazione da corsi d'acqua naturali o per qualsivoglia fenomeno idraulico connesso con acque scorrenti sul suolo o nel sottosuolo.
 - Dichiarazione con cui la proprietà si assume ogni possibile responsabilità in merito al recupero dei vani e locali seminterrati o al cambio di destinazione d'uso.
6. Ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 7 del 10.03.2017, gli ambiti di esclusione dovranno essere puntualmente valutati, se necessario, aggiornati nell'ambito di future revisioni del Piano di Governo del Territorio, nonché a seguito di nuovi eventi alluvionali e di ulteriori analisi di dettaglio di rischio geologico e idrogeologico locale.

Articolo 27 Norme particolari che regolano gli interventi edilizi

1. Gli interventi volti alla formazione di impianti e strutture per la produzione di energia da fonti rinnovabili sottostanno alla disciplina di legge e il PGT persegue la minimizzazione del loro impatto percettivo.
2. A tal fine il Comune potrà richiedere la presentazione di soluzioni progettuali alternative sul modello indicato per la realizzazione di opere pubbliche, che analizzando diverse soluzioni tecniche ed economiche mira a individuare la soluzione migliore in termini di costi-benefici, sostenibilità e impatto ambientale e percettivo. Potranno inoltre essere imposte, qualche condizione per l'insediamento, mitigazione degli impatti percettivi, non riducibili
3. Sono considerati ad ogni effetto nuova costruzione gli interventi che non siano stati espressamente richiesti come "temporanei" o "stagionali" con comunicazione di inizio lavori indicante le ragioni contingibili della formazione del manufatto e l'impegno di rimozione al termine del periodo di permanenza, comunque non superiore a 180 giorni, comprensivi dei tempi del montaggio e smontaggio. Alla comunicazione deve essere allegata una fideiussione a copertura dei costi di smontaggio/demolizione e ripristino che potrà essere eseguita in via sostitutiva dall'Amministrazione in caso di inerzia del proprietario previa diffida e messa in mora.
4. Sono vietati interventi destinati ad impiegare a funzioni permanenti case mobili, roulotte ed altri manufatti diversi dalle costruzioni edilizie tradizionali. Pertanto non potranno essere previsti a servizio degli stessi gli allacci alle reti dei servizi pubblici.
5. In tutto il territorio i movimenti terra, sia di scavo che di riporto, tesi ad alterare la morfologia del suolo devono essere preventivamente autorizzati previa presentazione di progetto di sistemazione ambientale.
6. Le piscine pertinenziali ai fabbricati residenziali, sono considerate nuove costruzioni e possono essere realizzate nei limiti già stabiliti dalle norme dei tessuti.

Articolo 28 Condizioni di inammissibilità delle sale gioco o di installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo

1. considerato che il report d'analisi "Report finale Mappatura dell'offerta di gioco d'azzardo lecito e delle persone in carico ai SerD – progetto "LINK INSUBRIA: Rete Contro l'Azzardo" nonché dal Dossier territoriale elaborato da dataroom Nexus su incarico di As.tro.Confindustriasit relativo al triennio 2023/25, nei quali si evidenzia che il disturbo da gioco d'azzardo è una problematica ampiamente dimostrata a livello scientifico ma anche come il fenomeno sia fortemente sottostimato se si prendono in considerazione i dati riferiti ai pazienti presi in carico dai SerD; I dati raccolti tramite l'applicativo S.M.A.R.T. evidenziano come nel nostro comune siano presenti numerosi luoghi in cui è possibile praticare il gioco d'azzardo lecito, nonché un consistente volume di giocato, con le presenti norme si dispone che non è ammessa su tutto il territorio comunale l'insediamento, la realizzazione, l'ampliamento o mutamenti d'uso, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, di sale giochi d'azzardo, sale scommesse e sale bingo.

2. Ai sensi dell'Art.5 comma 1 della LR n. 8/2013, non è ritenuta compatibile l'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo localizzati entro un raggio di 500 metri da attività sensibili, quali istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori.
3. Valutato l'impatto degli insediamenti sul contesto e sulla sicurezza urbana, nonché dei problemi connessi con la viabilità, l'inquinamento acustico e il disturbo della quiete pubblica, ai sensi dell'Art. 5, comma 2, della LR n. 8 del 2013 si individuano come "luoghi sensibili" ulteriori rispetto a quelli previsti dalla vigente normativa regionale:
 - cimitero e sale di commiato;
 - centri commerciali;
 - case famiglia;
 - Bancomat;
4. La distanza di 500,00 m deve essere misurata con il criterio più restrittivo tra un raggio di 500 metri dal baricentro del luogo sensibile, ovvero un raggio di 500 metri dall'ingresso considerato come principale.

Articolo 29 Locali pubblico spettacolo e discoteche

Le richieste per l'insediamento di nuove sale da ballo, discoteche e locali notturni devono essere corredate da specifico studio che:

- attesti l'adeguatezza del livello di accessibilità veicolare;
- dimostri l'esistenza di una dotazione di servizi in particolare i parcheggi (minimo 1 ogni 3 utenti);
- dimostri ed evidenzi gli effetti indotti con le misure da attuare per contenerne le criticità (sui limitrofi sistemi antropici e della mobilità, con conseguenti fenomeni di congestione della rete e di aggravamento dei tassi di inquinamento atmosferico)

l'avvio dell'attività potrà avvenire solo ad esito della realizzazione di tutti gli interventi previsti dal citato studio e comunque la sua prosecuzione sarà subordinata alla verifica continua della sussistenza delle condizioni di sicurezza.

Articolo 30 Depositi a cielo aperto

1. Per depositi a cielo aperto si intendono le aree destinate a deposito e/o ad esposizione all'aperto di merci, mezzi e/o materiali ingombranti, quali (a titolo esemplificativo):
 - materiale edile, arredi e attrezzature da giardino;
 - legname;
 - autoveicoli, motoveicoli, autocaravan;
 - macchine agricole.
2. I cumuli di materiale sciolti o accatastati non potranno superare l'altezza massima di 3,5 m.
3. Oltre al rispetto delle norme previste dai singoli tessuti in cui è previsto il deposito (in particolare le superfici a verde e permeabili) e di eventuali distanze di sicurezza stabilite da specifiche norme di legge, gli spazi per esposizione di merci connessi ad attività commerciali, o per il deposito a cielo aperto di materiali per le attività produttive, dovranno rispettare una distanza minima dal ciglio stradale e dal confine di proprietà in corrispondenza di zone a destinazione residenziale o di aree di pertinenza di abitazioni, non inferiore a 3 mt.
4. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi per la realizzazione dell'insediamento e l'esercizio dell'attività è in ogni caso condizionata:
 - alla contestuale esecuzione - all'interno dell'area dell'insediamento e/o nelle aree immediatamente circostanti - di interventi finalizzati a garantire un adeguato inserimento nel contesto di riferimento, anche mediante sistemazioni a verde finalizzate alla mitigazione degli impatti visuali facendo ricorso a specie autoctone. Tali interventi sono oggetto di specifici studi progettuali a cura e spese del privato;
 - alla stipula di un'apposito atto di impegno registrato e trascritto a garanzia della completa esecuzione degli interventi di inserimento paesaggistico di cui sopra, della corretta conduzione dell'attività da parte di soggetti in possesso di idonei requisiti e, in caso di cessazione dell'attività, della rimessa in pristino dello stato dei luoghi (compresa la rimozione delle strutture reversibili eventualmente installate).

TITOLO II - NORME SULL'ATTIVITÀ COMMERCIALE

Articolo 31 Ambito di applicazione e definizioni

1. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, secondo le diverse tipologie distributive definite dalla legge.
2. La superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale è l'area effettivamente destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili ed esclusa quella destinata a vetrine, magazzini, depositi, celle, locali di lavorazione e movimentazione, uffici, servizi, scale (anche mobili), ascensori, montascale, ingressi e gallerie. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta mediante opere edilizie da quella di altri esercizi commerciali o locali di somministrazione contigui.
3. La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/8 della SL per la quota di superficie non superiore a mq 2.500 e nella misura di 1/4 della SLP per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate.
4. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:
5. a) alimentare;
6. b) non alimentare.
7. L'opzione per l'uno o l'altro settore merceologico è esercitata in sede di richiesta di autorizzazione commerciale e non è subordinata alle previsioni espresse dal Piano di Governo del Territorio da intendersi in ogni caso come non precettive.
8. In ogni caso, sono ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
9. Le tipologie distributive sono:
 - C1 esercizio di vicinato (VIC) = minore o uguale a 250 mq SV;
 - C2 Medie strutture di vendita con Superficie di vendita maggiore di 250 e fino a 2.500 mq;
 - C3 Grandi strutture di vendita;
 - e) Strutture di vendita organizzate in forma unitaria, per come definite e disciplinate dalla DGR XII/1699 del 28 dicembre 2023 compresi i centri commerciali per come definiti dall'art. 4 comma 1 lettera g) del D.lgs 114/98;
 - f) Commercio all'ingrosso;
 - g) Attività di vendita di merci ingombranti non facilmente amovibili ed a consegna differita, per come definite e disciplinate dalla DGR XII/1699 del 28 dicembre 2023;
 - h) Attività riconducibili alla funzione commerciale:
 - i) Attività artigianali di rilevanza commerciale;
 - l) Attività di somministrazione di alimenti e bevande;

Articolo 32 Procedimenti di autorizzazione all'apertura di esercizi commerciali e procedimenti urbanistico-edilizi

1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico -edilizio.
2. In caso di apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, trova applicazione:
 - a) il regime amministrativo previsto dall'art. 19, l. n. 241/1990 in relazione alle attività il cui svolgimento sia subordinato, in base alla tabella A, allegata al d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222, alla presentazione della SCIA;
 - b) il regime amministrativo previsto dall'art. 19-bis, l. n. 241/1990 in relazione alle attività il cui svolgimento sia subordinato, in base alla tabella A, allegata al d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222, alla presentazione della SCIA cd. unica. In entrambi i casi dovrà essere allegata la relazione tecnica asseverata e la documentazione prevista dalla normativa vigente in tema di SCIA. Per l'apertura

di una media o grande struttura di vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, troveranno applicazione i regimi amministrativi rispettivamente previsti dalla Tabella A, allegata al d.lgs. n. 222/2016.

3. In caso di intervento su aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.lgs. 42/04, i progetti per l'insediamento di medie strutture di vendita devono essere accompagnati da una relazione paesistica secondo quanto previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.
4. In ogni caso, la conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia deve precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del d.lgs. 114/1998.
5. E' ordinariamente escluso sull'intero territorio comunale l'insediamento di grandi strutture di vendita, fatta salva la possibilità per gli insediamenti esistenti di subire riarticolazioni interne a valle di interventi di riqualificazione e rinnovamento urbano assentiti mediante PII e procedure ex art. 10, d.P.R. n. 160/2010, senza aumenti della SV.
6. In ragione della eccessiva attrattività tale da ingenerare un sovraccarico delle infrastrutture viarie, è escluso l'insediamento sull'intero territorio di strutture di vendita organizzate in forma unitaria, di centri commerciali e di parchi commerciali nelle diverse forme previste dalla disciplina regionale.
7. E' ordinariamente escluso sull'intero territorio comunale l'insediamento di medie strutture di vendita alimentari, fatta salva la possibilità di per gli insediamenti esistenti di subire riarticolazioni interne a valle di interventi di riqualificazione e rinnovamento urbano assentiti mediante PII e programmi complessi, procedure ex art. 10, d.P.R. n. 160/2010, senza aumenti della SV. È invece ammessa l'apertura di nuove medie strutture di vendita alimentari subordinatamente alla dimostrazione che comunque non sia incrementata la superficie di vendita complessiva di MSV dalla data di entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico.

Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano | DdP



TITOLO III – DISCIPLINA TERRITORIALE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Articolo 33 Documento di Piano

1. Ai sensi dell'art. 10 della L.r. 12/2005 e s.m.i. il Documento di Piano (DdP) non contiene indicazioni produttive di effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, anche se riferite ad ambiti di proprietà privata; le previsioni del DdP acquistano efficacia conformativa e consentono la trasformazione attraverso le disposizioni normative del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole e all'interno dei processi operativi dei Piani Attuativi Comunali e/o dei Programmi Integrati di Intervento, una volta approvati ai sensi di legge.
2. Il DdP ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale strategica di ogni variante dello stesso, in conformità all'art. 4, comma 2 della L.r. 12/2005. E' inoltre modificabile, per esigenze di adattamento, ad esito dei monitoraggi.
3. Il DdP definisce obiettivi, indirizzi e azioni delle politiche urbanistiche comunali in coerenza con la Disciplina normativa generale di PGT e in particolare individua e definisce la disciplina operativa degli Ambiti di Trasformazione come articolati nelle differenti categorie secondo i successivi articoli.
4. Il Documento di Piano (DdP) si compone nello specifico dei seguenti atti ed elaborati:

01.01 Quadro ricognitivo e Conoscitivo

QRC_Relazione.pdf

QR_01_ Inquadramento territoriale.pdf

QR_02 _Residuo attuativo del PGT 2014 e progetti in corso.pdf

QR_03 _Sintesi delle previsioni locali e sovralocali della mobilità sostenibile.pdf

QC_01 | Geografie multiple di scala vasta.pdf

QC_02.01 _Caratterizzazione degli spazi aperti.pdf

QC_02.02 _Qualità degli habitat e capacità di raffrescamento degli spazi aperti.pdf

QC_02.03 _Densità e copertura arborea.pdf

QC_02.04 _Capacità multisistemica del territorio.pdf

QC_02.05 _Vulnerabilità idraulica ai fenomeni di pioggia intensa.pdf

QC_02.06 _Rischio idraulico.pdf

QC_03.01 _Popolazione e densità demografica.pdf

QC_03.02 _Sistema dei servizi.pdf

QC_03.03 _Dotazioni di servizi locali per quartiere.pdf

QC_04.01 _Carta del paesaggio.pdf

QC_04.02 _Ambiti ed elementi del degrado paesaggistico.pdf

QC_05 _Caratterizzazione dei tessuti urbani.pdf

QC_06.01 _Sistema della mobilità.pdf

QC_06.02 _Geografie del welfare di prossimità.pdf

QC_06.03 _Geografie dell'accessibilità urbana.pdf

QC_07.01a _Carta del consumo di suolo al 2014.pdf

QC_07.01b _Carta del consumo di suolo al 2014.pdf

QC_07.02a _Carta qualità dei suoli al 2014.pdf

QC_07.02b _Carta qualità dei suoli al 2014.pdf

01.02 Obiettivi strategici, indirizzi operativi e disposizioni normative

DdP_ObiettiviStrategici&Indirizzi_Luglio2026.pdf

Quadro Sinottico_Città Consolidata_Luglio 2026.pdf

01.03 Quadro Programmatico DP

DP_01 _Sistemi territoriali e assi strategici di scala vasta.pdf

DP_02a _Carta del consumo di suolo_2025.pdf

DP_02b _Carta del consumo di suolo_2025.pdf

DP_03 _Struttura dei Sistemi Territoriali e Dispositivi Strategici

DP_04 _Rete verde e Blu.pdf

DP_04b_Rete verde e Blu.pdf
DP_05_Rete ecologica.pdf
DP_06.01a – Sistema della mobilità attiva. Trame della quotidianità e connessioni urbane- Tipi di spazi e caratteri progettuali.pdf
DP_06.01b – Sistema della mobilità attiva. Trame della quotidianità e connessioni urbane- Tipi di spazi e caratteri progettuali.pdf
DP_06.02a – Sistema della mobilità attiva. Trame della quotidianità e connessioni urbane- Priorità degli interventi copy.pdf
DP_06.02b – Sistema della mobilità attiva. Trame della quotidianità e connessioni urbane- Priorità degli interventi.pdf
DP_07_Tessuti insediativi, Ambiti di trasformazione e Paesaggi.pdf
DP_07b_Tessuti insediativi, Ambiti di trasformazione e Paesaggi.pdf
DP_08.01_Schemi di assetto e indirizzi strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri_Q1.pdf
DP_08.02_Schemi di assetto e indirizzi strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri_Q2.pdf
DP_08.03_Schemi di assetto e indirizzi strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri_Q3.pdf
DP_08.04_Schemi di assetto e indirizzi strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri_Q4.pdf
DP_08.05_Schemi di assetto e indirizzi strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri_Q5.pdf
DP_08.06_Schemi di assetto e indirizzi strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri_Q6.pdf
DP_08.07_Schemi di assetto e indirizzi strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri_Q7.pdf
DP_08.08_Schemi di assetto e indirizzi strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri_Q8.pdf
DP_08.09_Schemi di assetto e indirizzi strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri_Q9.pdf
DP_08.10_Schemi di assetto e indirizzi strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri_Q10.pdf
DP_08.11_Schemi di assetto e indirizzi strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri_Q11.pdf
DP_08.12_Schemi di assetto e indirizzi strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri_Q12.pdf
Relazione_Schemi di assetto e indirizzi strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri.pdf

Articolo 34 Ambiti di trasformazione -Individuazione, articolazione e disposizioni generali

1. Gli Ambiti di Trasformazione sono individuati ai sensi della legge e identificati nelle tavole di progetto del Documento di Piano con specifica perimetrazione, campitura, sigla e numerazione progressiva.
 2. Gli Ambiti di Trasformazione sono individuati e classificati dal DdP attraverso il riconoscimento dei caratteri urbanistici e tipologici di ciascuna area, tenendo in considerazione l'eventuale stato di degrado o abbandono in cui tali aree riversano.
 3. Le previsioni edificatorie relative agli Ambiti di Trasformazione descritte nelle apposite schede del documento di piano non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
 4. Gli Ambiti di Trasformazione (AT) come di seguito definiti e distinti sono articolati in classi omogenee e perequative, sulla base delle condizioni urbanistiche di fatto delle aree e delle finalità strategiche delle trasformazioni previste dal DdP.
- *Ambiti di Trasformazione Strategica e riorganizzazione della struttura urbana (ATS)*
Comprendono le aree dismesse, sottoutilizzate o parzialmente utilizzate afferenti al comparto delle stazioni ferroviarie Varese FS e Varese Nord FN, così come parti di tessuto urbano contiguo.
All'interno dei perimetri degli ambiti ATS sono individuate con valore indicativo le aree esistenti già di titolarità pubblica o relative a infrastrutture di mobilità che, pur risultando direttamente interessate dal progetto di trasformazione e correlate alla definizione degli elementi strutturali dell'ambito, non sono soggette all'attribuzione dell'indice territoriale (IT).
ATS 1 – Comparto Stazioni – Via Montesanto, via Bainsizza
ATS 2 – Comparto Stazioni – Via Casula, p.le Trento, via Adamoli, via Milano
ATS 3 – Comparto Stazioni - Parcheggio FS, trincea ferroviaria FN
 - *Ambiti di Trasformazione di Riqualificazione Urbanistica (ATRU)*
Comprendono aree già urbanizzate caratterizzate da fenomeni di dismissione, degrado, abbandono, sottoutilizzo, usi incongrui o non compatibili con il contesto urbano e ambientale in cui sono inseriti costitutivo del sistema territoriale della valle del fiume Olona.

ATRU 1 – Ex conciareria Ghiringhelli/Dogana

ATRU 2 – Ex Fraschini, via Merano

- **Ambiti di Trasformazione di Completamento Urbano (ATCU)**
Comprendono aree già urbanizzate, ricadenti in contesti urbani consolidati, connotate dalla presenza di superfici in gran parte impermeabilizzate o precedentemente interessate da processi di demolizione edilizia.
 - ATCU 1 – Viale Borri, via Gasparotto
 - ATCU 2 – Ex Enel, viale Aguggiari
 - ATCU 3 – Via Daverio
 - ATCU 4 – Piazzale Staffora
 - ATCU 5 – Via Albani/scuderie
- **Ambiti di Trasformazione di ricomposizione dei Margini Urbani (ATMU)**
Comprendono un unico ambito di trasformazione, localizzato in un contesto rurale ad elevata qualità ambientale e paesaggistica, precedentemente utilizzato come attività floro-vivaistica, caratterizzato dalla presenza di suoli liberi non urbanizzati o parzialmente urbanizzati, in aree soggette a pericolosità idraulica ed idrogeologica.
 - ATMU 1 – Serre di Capolago
- **Ambiti di Trasformazione per attività Produttive (ATP)**
Comprendono aree libere, già precedentemente destinate a funzioni produttive, con rilevanti caratteri ambientali, che vengono riconosciute quali ambiti strategici, sia per il rafforzamento del sistema produttivo della città, sia per garantire il mantenimento di connessioni ambientali fondamentali rispetto all’assetto e alla continuità ecologica del contesto.
 - ATP 1 – Via per Schianno ATP 2 – Via Ca’ Bassa

Articolo 35 Ambiti di trasformazione - Modalità attuative

1. L’attuazione degli Ambiti di Trasformazione avviene a seguito dell’approvazione di Piano Attuativo (PA) o Programma Integrato di Intervento (PII), che ne conformano la disciplina di uso del suolo con l’assunzione degli oneri e delle prestazioni convenute in solido da parte di tutte le proprietà coinvolte.
2. Per ogni Ambito di Trasformazione, l’elaborato “Schede di assetto urbanistico ambientale e di indirizzo operativo” (in seguito “Scheda/e”), disciplina specificamente indici e parametri urbanistici, dotazioni minime di aree per verde e servizi di interesse pubblico generale, regole morfologiche e funzionali, prestazioni ecosistemiche, obiettivi e indirizzi progettuali e priorità pubbliche. Tali disposizioni, in coerenza con l’assetto strutturale e gli indirizzi strategici del DdP, costituiscono presupposti di riferimento per la verifica dell’ammissibilità della proposta di attuazione degli Ambiti di Trasformazione.
3. L’attuazione degli Ambiti di Trasformazione è inoltre subordinata al raggiungimento del Fattore Ecosistemico Multifunzionale (FEM) prescritto nella Scheda per ogni AT. Il valore FEM indicato costituisce il valore minimo obbligatorio per ciascun Ambito, quale soglia prestazionale di riferimento da garantire per il miglioramento delle funzioni ecosistemiche dell’area oggetto di intervento attraverso l’adozione di soluzioni progettuali ad elevato valore ecosistemico e garantisce il perseguimento della neutralità carbonica e climatica. Qualora il valore minimo di FEM previsto venga superato di almeno 0,1 punti, viene riconosciuta una premialità edificatoria pari a 0,1 mq/mq per le significative “prestazioni ambientali–ecosistemiche” ottenute ai fini dell’adattamento climatico, comunque nel rispetto del limite di edificabilità massima consentita.
4. Gli strumenti attuativi degli AT potranno essere approvati solo se conformi con le indicazioni del Rapporto Ambientale (RA) e della Valutazione Ambientale Strategica (VAS).
5. Laddove specificamente previsto nelle Schede, l’attuazione delle previsioni per l’Ambito di Trasformazione può avvenire con PA di iniziativa privata, PII presentati per sub-comparti, purché vengano comunque garantiti sia un disegno unitario dell’assetto pubblico dell’area, sottoscritto da tutti i proprietari interessati, sia il perseguimento degli indirizzi operativi progettuali disciplinati nelle Schede.
6. La potenzialità edificatoria che sarà convenzionata all’interno di ogni singolo PII o PA, in coerenza con le strategie, gli obiettivi, gli indirizzi e i criteri operativi previsti, nonché con gli indici e i parametri

urbanistici e ambientali di riferimento definiti dalle singole Schede degli AT, comprensiva delle premialità edificatorie laddove ammesse dalla disciplina per le diverse categorie di Ambiti e laddove attivate dalla proposta privata di intervento, costituisce il "limite urbanistico massimo" di sviluppo per ciascun Ambito di Trasformazione.

7. Nei casi di Ambiti di trasformazione che vadano a interessare aree costruite, dismesse o sottoutilizzate, con possibilità di cambio di destinazione d'uso, deve essere prevista ed effettuata, a carico dell'operatore, l'esecuzione di indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione dell'area. Ad avvenuto completamento delle indagini dovrà essere definita la necessità o meno di interventi di bonifica. All'accertata assenza di contaminazione, ovvero alla completa esecuzione delle bonifiche necessarie, è subordinato il rilascio del titolo abilitativo, e la seguente realizzazione degli interventi edilizi. Relativamente alle aree da cedere all'amministrazione la condizione ambientale delle stesse deve essere specificamente attestata da professionista, salvo che l'amministrazione richieda l'esecuzione di analisi in contraddittorio o una verifica preventiva da parte di ARPA.
8. Preventivamente all'approvazione degli strumenti attuativi dell'Ambito di Trasformazione dovranno essere verificati gli impatti sul sistema fognario esistente, eventuali interferenze della rete con la futura edificazione dell'area nonché valutare l'eventuale possibilità/necessità di estensione o potenziamento della rete o l'adozione di soluzioni alternative necessarie a un corretto funzionamento della rete, comunque necessitanti della previa approvazione da parte dell'Ufficio d'Ambito.

Articolo 36 Criteri perequativi

1. Il DdP ripartisce l'edificabilità all'interno degli Ambiti di Trasformazione, secondo i principi di equità distributiva e di uniformità, applicati attraverso meccanismi di perequazione urbanistica interna.
2. Al fine di conseguire equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione attuativa tra i proprietari delle aree cui la pianificazione stessa si riferisce, gli indici di edificabilità territoriale, attribuiti, salvo diverse disposizioni disciplinate nelle singole Schede, alla superficie territoriale (ST) di ciascun Ambito di Trasformazione, ed eventualmente incrementati con l'applicazione delle premialità, competono ai proprietari delle aree incluse nei perimetri dei relativi PA o PII in proporzione alla superficie dei rispettivi suoli.
3. Gli indici di edificabilità territoriale disciplinati per le diverse classi di Ambiti di Trasformazione non attribuiscono e configurano dei diritti edificatori, ma definiscono potenzialità che saranno successivamente conformate con l'approvazione comunale dei relativi PA o PII.
4. Identica ripartizione proporzionale è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi e verde (mediante cessione gratuita o, se ammissibile, costituzione gratuita di servitù perpetua di uso pubblico), di realizzare le relative opere e di garantire le ulteriori prestazioni convenute.
5. La possibilità di realizzare sulle aree di concentrazione fondiaria (SF) la SL risultante dall'applicazione dell'indice di edificabilità di base, delle eventuali quote edificatorie incrementalì e delle rispettive quote premiali, è subordinata alla cessione, o all'asservimento perpetuo, delle aree per verde e servizi di interesse pubblico generale (Svs), nelle quantità previste e da convenzionare.
6. Nel calcolo della SL spettante ai singoli Ambiti di Trasformazione non si tiene conto della SL relativa ai fabbricati esistenti da demolire, mentre per i fabbricati esistenti da conservare, anche mediante ricostruzione, la relativa SL viene detratta da quella complessivamente spettante all'intero ambito oggetto di PA o PII, salvo diverse indicazioni specifiche disciplinate nella Scheda.

Articolo 37 Dotazioni di aree per servizi

1. Ai sensi della vigente normativa, le aree che il Comune acquisisce gratuitamente, o in asservimento d'uso perpetuo, sono destinate a verde e servizi di interesse pubblico generale per il soddisfacimento dei fabbisogni individuati, in base alle quantità edificatorie previste, e alle eventuali tipologie e localizzazioni indicate dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi.
2. Nelle Schede relative ai singoli Ambiti di Trasformazione può essere riconosciuta la facoltà di monetizzare una quota parte delle aree previste per verde e servizi di interesse pubblico generale (Svs) in sostituzione della loro cessione, o del loro asservimento all'uso pubblico, nelle quote

percentuali indicate, soltanto nel caso in cui il Comune ritenga che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico, garantendo in ogni caso il soddisfacimento degli standard minimi di legge determinati in base alle funzioni previste dal progetto e previa verifica di congruità con l'assetto complessivo del Piano dei Servizi. In tal caso i soggetti corrispondono al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, e comunque non inferiore al costo per l'acquisizione di aree nelle medesime condizioni urbanistiche.

3. I proventi derivanti dalla monetizzazione dovranno essere destinati alla costituzione di un "Fondo di quartiere" che verrà utilizzato prioritariamente per la realizzazione di interventi ricadenti all'interno del medesimo quartiere, individuati nelle tavole DP_08 "Schemi di assetto e indirizzo strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri", in attuazione delle strategie di rigenerazione urbana per gli Ambiti di Rigenerazione individuati nella tavola DP_07, delle azioni strategiche della Rete Verde e Blu, individuate nella tavola DP_04, delle azioni per la mobilità attiva individuate nella DP_06.01 e DP_06.02, secondo le disposizioni del documento di piano. Le suddette monetizzazioni potranno altresì essere utilizzate per la realizzazione delle opere pubbliche previste nell'elenco del Programma Triennale delle Opere Pubbliche o per l'acquisizione di aree da adibire a servizi, previste e programmate dal Piano dei Servizi, comunque con priorità per gli interventi previsti all'interno del medesimo quartiere in cui è situato l'Ambito di trasformazione. Le disponibilità economiche del "Fondo di quartiere" verranno appostate in uno specifico capitolo di bilancio comunale.

Articolo 38 Perequazione compensativa per l'acquisizione di aree per verde e servizi di interesse pubblico generale

1. Il DdP disciplina che alle aree destinate a verde e servizi di interesse generale da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, come regolate dalla normativa del Piano dei Servizi, non incluse o soggette a piani attuativi e/o a di atti di programmazione negoziata, sia attribuito, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, un credito compensativo da realizzarsi esclusivamente all'interno degli Ambiti di Trasformazione, secondo le modalità indicate dal DdP.
2. Il credito compensativo può essere ceduto direttamente ai proprietari attuatori dell'Ambito di Trasformazione nel corso della procedura attuativa contestualmente alla cessione obbligatoria diretta al Comune dell'area destinata a servizi; oppure può essere iscritto nel registro comunale dei titoli volumetrici.
3. Nell'acquisizione di aree per verde e servizi mediante compensazione si dovrà dare priorità a quelle localizzate in prossimità dell'Ambito di Trasformazione secondo una logica di continuità e coerenza spaziale rispetto al processo di rigenerazione urbana, sociale e ambientale dei quartieri della città.
4. Ai fini del perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico sopra richiamati, connessi alla costruzione del progetto pubblico del PGT e alla disponibilità di nuove aree per servizi e verde di interesse pubblico generale, a tutte le aree destinate all'acquisizione compensativa da parte della Pubblica amministrazione verrà attribuito, all'atto della cessione, un credito compensativo di utilizzazione territoriale IT pari a: 0,2 mq/mq.

Articolo 39 Definizione dell'edificabilità minima e massima realizzabile

1. La composizione dell'indice di edificabilità e la relativa capacità edificatoria complessiva massima definita per ogni categoria individuata dal DdP e per ogni singolo Ambito di Trasformazione disciplinato dalle Schede, si determinano in base all'aggregazione di differenti componenti.
2. In primo luogo, a ogni AT è assegnata un'edificabilità di base: Questa costituisce l'indice proprio della AT, definito sulla base delle condizioni di fatto e di diritto dell'area e dei caratteri morfologici e ambientali del contesto.
3. Alla quota edificatoria determinata dall'indice di base, si aggiunge obbligatoriamente, una quota edificatoria perequativa pari all'indice territoriale di 0,15 mq/mq ST reperita nel registro dei titoli volumetrici e crediti compensativi ove presenti nel registro;
4. La somma tra indice di base e indice perequativo determina per ogni categoria di AT l'indice di utilizzazione territoriale minimo, cioè l'indice che definisce la minima edificabilità realizzabile nell'attuazione di ogni AT (Indice di Utilizzazione territoriale IT minimo).

5. E' facoltà dell'Amministrazione comunale consentire e convenzionare con il privato l'utilizzazione di quantità edificatorie premiali, incrementali rispetto all'edificabilità realizzabile in applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale minimo indicato dal DdP per ogni Ambito di Trasformazione.
 6. La composizione dell'indice di utilizzazione territoriale IT massimo si determina con l'attivazione di quote di edificabilità aggiuntive, stabilite sulla base di indici edificatori e delle relative premialità, al fine di realizzare nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione rilevanti benefici di interesse pubblico e collettivo.
 7. Nello specifico possono consentire l'attivazione di quote edificatorie aggiuntive e premiali, nei modi specificati e nei casi e nelle quantità ammesse e prioritariamente indicate nelle Schede per ogni Ambito di Trasformazione, gli interventi che prevedano e realizzino i seguenti obiettivi di interesse pubblico:
 - A. **Quota perequativa compensativa aggiuntiva:** È la quota di edificabilità attivabile in relazione all'acquisizione di crediti compensativi iscritti a registro dei titoli volumetrici, per una quota ulteriore rispetto alla quantità minima obbligatoria stabilita per ogni AT.
Indice di utilizzazione aggiuntivo: fino a 0,15 mq/mq
Nell'ambito delle procedure di negoziazione qualora la quota perequativa prescritta non venga totalmente acquisita nell'attuazione dell'AT, è consentita la monetizzazione della quota non realizzata, comunque in misura non superiore al 50% della quota perequativa compensativa richiesta. L'entità della monetizzazione dovrà essere utilizzata obbligatoriamente per la realizzazione di opere, verde e servizi, individuati dal Piano dei Servizi e corrispondenti alle previsioni pubbliche relative alle quote di aree comunque acquisite.
 - B. **Quota aggiuntiva premiale per concorso di progettazione:** È la quota di edificabilità premiale che può essere attivata laddove venga previsto da parte del soggetto attuatore il ricorso a procedure concorsuali per la selezione del progetto urbanistico ed edilizio attuativo dell'Ambito di Trasformazione. Il concorso dovrà essere svolto secondo procedure condivise con la Pubblica amministrazione. L'attivazione di questa procedura è obbligatoria nella attuazione di specifiche AT di particolare rilevanza strategica, ambientale e paesaggistica a garanzia della qualità architettonica e urbanistica del progetto di trasformazione.
Indice premiale: 0,1 mq/mq
 - C. **Quota aggiuntiva e premiale per la realizzazione di edilizia da programmi a elevata inclusività sociale:** È la quota di edificabilità che può essere attivata per la realizzazione di edilizia da destinare all'affitto o alla vendita, da convenzionare in sede di pianificazione attuativa.
Indice di utilizzazione aggiuntivo: fino a 0,2 mq/mq
Indice premiale corrispondente: fino a 0,1 mq/mq
In questo caso la convenzione dovrà:
 - descrivere puntualmente le prestazioni oggetto delle obbligazioni prevedendo, a conclusione dell'intervento, il collaudo delle opere e/o delle sistemazioni;
 - contenere gli elementi essenziali del contratto di locazione o di vendita, e specificamente lo schema del contratto con indicazione delle particolari categorie sociali cui gli alloggi sono riservati e dei criteri di selezione delle richieste.
- La convenzione, inoltre, deve prevedere che, in caso di mancata locazione o vendita di tutta o di parte della superficie incrementale destinata a edilizia a elevata inclusività sociale entro dodici mesi dal rilascio dell'abitabilità, la relativa SL, ove non sfruttata, sia dichiarata decaduta. Ove la SL sia stata sfruttata con formazione delle strutture edilizie, consegua la decadenza dell'agibilità sulle unità immobiliari di consistenza corrispondenti al doppio della SL contestata; nel caso di mancato rispetto delle condizioni locative o di vendita, le reazioni conseguiranno ove l'inadempimento perduri nonostante diffida.
- Gli interventi finalizzati all'implementazione di programmi ad elevata inclusività sociale possono essere realizzati mediante svariate forme materiali (realizzazione di infrastrutture) o immateriali (accordi di vicinato, programmi sociali, etc.) purché vengano garantite le seguenti finalità:
- includere socialmente i giovani;
 - supportare nei bisogni abitativi e sociali le forze dell'ordine e gli operatori dei servizi pubblici;
 - promuovere la pratica sportiva, anche mediante abitazioni dedicate a sportivi non professionisti;
 - venga coltivata la prossimità nella cura degli anziani;
 - venga promossa la parità tra uomini e donne;
 - vengano combattute le discriminazioni;
 - venga promosso un elevato livello di occupazione sostenibile e di qualità;
 - venga operata la lotta contro la povertà e l'emarginazione.

Questi interventi gli stessi beneficiano della esenzione del contributo di costruzione.

- D. **Quota aggiuntiva premiale per rilevanti 'prestazioni ambientali-ecosistemiche' ai fini dell'adattamento climatico:** È la quota di edificabilità premiale che può essere attivata laddove il progetto urbanistico, edilizio e ambientale oggetto del PA, del PII comporti il superamento di 0,1 punti del valore minimo FEM prescritto dalla Scheda del DdP, e definito secondo le modalità di cui alle presenti norme.
Indice premiale: 0,1 mq/mq
8. Le quote edificatorie incremental premiali sono tutte sempre attivabili, salvo diverse indicazioni, nelle modalità descritte nella Scheda di ciascun AT, nel rispetto comunque dell'indice di Utilizzazione territoriale massimo (IT max) disciplinato. Nell'utilizzo delle quote edificatorie incremental è consentita l'attivazione parziale o alternativa di ciascuna modalità. L'utilizzo di modalità alternative di applicazione delle quote edificatorie incremental, e la determinazione delle quote edificatorie aggiuntive premiali attivabili, è definita in sede di negoziazione a seguito di concertazione con l'Amministrazione comunale e risulta comunque preventiva alla presentazione del PA o del PII.
 9. Le Schede, nel rispetto degli obiettivi strategici del DdP, possono individuare le finalità di interesse collettivo che si ritiene opportuno attivare prioritariamente nella attuazione dell'AT e le rispettive quote edificatorie e premiali utilizzabili.
 10. Le premialità edificatorie ammesse e convenzionate nel PA, nel PII, decadono in caso di mancata presentazione dei permessi di costruire, o di altri titoli abilitativi previsti dalla legislazione vigente, relativi ad almeno il 50% dell'edificabilità convenzionata, entro tre anni dalla data della convenzione del suddetto piano.

Articolo 40 Realizzazione di opere pubbliche anticipata rispetto all'approvazione del piano

1. È facoltà dell'Amministrazione comunale procedere alla realizzazione delle opere pubbliche e di interesse generale, compresi gli interventi relativi alla viabilità pubblica, interne agli Ambiti di Trasformazione, anche preventivamente all'approvazione del PII, del PA, attraverso l'acquisizione delle aree con modalità di esproprio.
2. In alternativa all'esproprio, in caso di cessione gratuita convenzionata delle aree necessarie alla realizzazione delle opere suddette, i proprietari delle stesse possono rimanere titolari della quota parte di edificabilità spettante, da utilizzare anche successivamente in sede di attuazione della trasformazione.

Articolo 41 Attuazione e gestione privata dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. Nell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, in alternativa, totale o parziale, alla cessione, all'asservimento perpetuo o alla monetizzazione delle aree destinate alla dotazione per verde e servizi, nelle quantità minime disciplinate, i proprietari delle aree, secondo quanto previsto dalla legge, possono realizzare direttamente attrezzature e servizi di interesse pubblico generale, purché al di sotto della soglia comunitaria e mediante stipula di convenzione con il Comune.
2. Tali servizi e attrezzature possono rimanere anche in proprietà o a gestione privata e dovranno essere selezionati in via prioritaria tra le tipologie riconosciute di interesse pubblico generale individuate dal Piano dei Servizi.

Articolo 42 Schede di assetto urbanistico ambientale e di indirizzo operativo

1. Le "Schede di assetto urbanistico ambientale e di indirizzo operativo" (Schede), riportate nel documento "DdP_ObiettiviStrategici&Indirizzi_Luglio2026.pdf", disciplinano per ogni categoria degli Ambiti di Trasformazione prescrizioni e indirizzi progettuali, prestazioni e priorità di interesse pubblico generale relativamente a:
 - a. Indici e i parametri urbanistici. Definiscono le condizioni quantitative di edificabilità di base e i limiti urbanistici massimi di sviluppo, raggiungibili attivando le quote edificatorie aggiuntive e le premialità ammesse; le quote percentuali di aree in cessione o in

- asservimento d'uso perpetuo per verde e servizi di interesse pubblico generale (Svs) e le quote di monetizzazione, laddove previste; i parametri morfologici; le destinazioni funzionali non ammesse.
- b. Prestazioni ecosistemiche relative alle superfici per verde e servizi di interesse pubblico generale e alle superfici fondiari private. Definiscono i livelli percentuali minimi di permeabilità dei suoli, le densità arborea e arbustive, e il massimo rapporto di copertura realizzabile, sia nelle aree da destinare a usi pubblici per verde e servizi, sia all'interno delle superfici fondiari private. Le prestazioni ecosistemiche minime da realizzare sono definite mediante il FEM da applicare secondo le modalità identificate da queste norme.
 - c. Obiettivi e prestazioni del progetto attuativo. Definiscono obiettivi prestazionali e indirizzi progettuali della trasformazione rispetto alle priorità pubbliche da realizzare, in termini di dotazione e caratteristiche delle aree verdi e degli spazi pubblici, connessioni ambientali e percorsi pedonali e più in generale alla qualità del progetto insediativo progettuale e le priorità pubbliche che costituiscono gli obiettivi primari per gli interventi privati.
2. Nello specifico gli "Indirizzi progettuali e le priorità pubbliche" relativi a "obiettivi e prestazioni del progetto attuativo" vengono restituiti per ogni Ambito di Trasformazione, attraverso una rappresentazione grafica, che li declina rispetto ai caratteri ambientali, alla qualità e alla dimensione degli spazi pubblici e alle tipologie degli interventi per la mobilità attiva sostenibile.
 3. Nella redazione dei PA o dei PII relativi agli Ambiti di Trasformazione, gli "obiettivi e prestazione del progetto attuativo" e le rappresentazioni grafiche degli "Indirizzi progettuali e priorità pubbliche", come puntualmente articolati nelle rispettive Schede per ogni Ambito di Trasformazione, assumono valore vincolante, non nelle geometrie individuate, ma nel perseguimento delle prestazioni richieste al progetto e nel raggiungimento delle priorità pubbliche da realizzare, e costituiscono un elemento di valutazione di ammissibilità delle proposte private da parte dell'Amministrazione comunale.
 4. La rappresentazione grafica per ogni singolo Ambito di Trasformazione degli "Indirizzi progettuali e priorità pubbliche" deve ritenersi schematica e non rappresentativa della reale superficie interessata nella realizzazione dell'intervento, o della precisa localizzazione delle previsioni da realizzarsi.
 5. L'attuazione degli interventi relativi agli Ambiti di Trasformazione deve rispettare, inoltre, le prescrizioni dello Studio Geologico, contenute negli elaborati della componente geologica idrogeologica e sismica, nonché nel Piano di classificazione acustica.

Articolo 43 Negoziazione

1. Per l'attuazione degli ambiti di trasformazione contenute nel Documento di Piano, è necessario eseguire degli approfondimenti preordinati alla definizione delle scelte di massima relative agli ambiti stessi affinché si determini la loro conformazione edificatoria.
2. Prima della redazione del progetto di un piano che attui le previsioni di un ambito di trasformazione, è quindi necessario l'avvio di una procedura di negoziazione, in applicazione delle disposizioni di cui ai commi successivi.
3. Le negoziazioni che avranno luogo nella definizione e approvazione dei piani relativi agli ambiti di trasformazione, dovranno trovare svolgimento e giungere, ove possibile, a conclusione in applicazione dei seguenti criteri in parte prescrittivi, in parte orientativi.
4. Il confronto pubblico-privato dovrà valere al fine di:
 - a) Migliorare l'integrazione col contesto urbano e ridurre l'impatto indotto sull'ambiente dei nuovi interventi e dei relativi carichi insediativi, dando attuazione alle linee di indirizzo contenute nelle schede delle aree di trasformazione;
 - b) Partecipare al miglioramento della qualità urbana e all'aumento delle prestazioni degli edifici, che consentano di risparmiare risorse e diminuire le emissioni inquinanti. Caso per caso e con riferimento alle priorità Piano di Governo del Territorio (PGT) Comune di Varese Documento di Piano dell'Amministrazione e al contesto oggetto di trasformazione, l'Amministrazione potrà concordare una strategia di azione insieme ai soggetti interessati;
 - c) Partecipare alla costruzione della città pubblica attraverso l'attuazione degli obiettivi strategici di piano;
 - d) Concordare, per le aree di trasformazione interessate, possibilità e modi di rilancio delle attività economiche;
 - e) Eseguire prime valutazioni economiche inerenti alla sostenibilità dell'intervento.

5. A tale fine i soggetti interessati, prima della formale presentazione dei Piani Attuativi, richiederanno all'Amministrazione Comunale un incontro (cd conferenza di negoziazione) nel corso del quale individuare le questioni prioritarie che dovranno essere oggetto di confronto, accludendo all'istanza una o più ipotesi di definizione delle scelte di massima che si propone di assumere.
6. Il responsabile del procedimento, al fine di rendere massimamente trasparente la negoziazione dei contenuti convenzionali, esplicita in via preventiva gli obiettivi che l'amministrazione intende inderogabilmente perseguire e indice una o più conferenze di negoziazione.
7. All'incontro potranno prendere parte consulenti di fiducia dell'Amministrazione o dei soggetti proponenti oltre a rappresentanti di enti pubblici interessati, quali Comuni confinanti etc. In questo ambito verrà definita la tempistica orientativa di consolidamento delle decisioni.
8. La negoziazione si concluderà con l'individuazione puntuale degli elementi essenziali del progetto da presentare, nel rispetto delle condizioni sopra indicate oltre che nel rispetto dei limiti edificatori massimi indicati per le stesse aree di trasformazione nelle schede ad esse relative, mediante la sottoscrizione di un apposito documento.
9. Al Piano Attuativo (o PII) da presentare per la sua formale e definitiva approvazione dovrà essere allegato il documento sottoscritto tra le parti con i contenuti della negoziazione e una relazione che dimostri l'attuazione di quanto in esso contenuto.
10. In occasione della presentazione di piani attuativi relativi ad aree non incluse in ambiti di trasformazione è facoltà del proponente attivare la suddetta procedura di negoziazione, non essendo indispensabile al fine della approvazione del Piano Attuativo.

Articolo 44 Ambiti di Rigenerazione

1. Il Documento di Piano, individua ai sensi della L.r. 18/2019 e delle relative integrazioni e modificazione alla L.r. 12/2005, gli "Ambiti di Rigenerazione urbana (AR)" del PGT di Varese. Gli Ambiti di Rigenerazione urbana costituiscono, insieme alla "Rete Verde e Blu multifunzionale", alla "Città della Trasformazione" (AT, PAV, aree di progetto per verde e servizi e Ambiti strategici per la Rigenerazione) e agli "Interventi prioritari per il sistema della mobilità attiva", i dispositivi strategici attuativi e gestionali del PGT.
2. Gli AR comprendono porzioni di città prevalentemente consolidata, in cui possono essere presenti diversi gradi di abbandono, sottoutilizzo o di degrado, sia dell'edificato e dei tessuti insediativi, sia degli spazi aperti e/o delle aree e delle attrezzature pubbliche o di interesse generale, in cui si prevede una strategia di rigenerazione sociale e ambientale, integrata e diacronica, connotata da differenti livelli e intensità d'azione. In tali ambiti, infatti, sono presenti e agiscono in modo coordinato i diversi dispositivi strategici del DdP: le trasformazioni intensive degli "Ambiti di Trasformazione", le azioni prioritarie degli "Ambiti di intervento della rete verde e blu strategica", gli spazi pubblici e gli assi viabilistici soggetti agli "Interventi per il sistema della mobilità attiva". Dispositivi che individuano azioni prioritarie da realizzare all'interno degli Ambiti della Rigenerazione urbana, e che promuovono un processo sinergico e diffuso di riorganizzazione e riqualificazione della città pubblica, che coinvolge il sistema degli spazi aperti e del verde, la riorganizzazione degli assi viabilistici con la creazione di nuovi centralità urbane e una trama capillare di connessioni per il sistema della mobilità attiva, la trasformazione delle aree dismesse e sottoutilizzate degli Ambiti di Trasformazione e gli interventi puntuali e molecolari di ristrutturazione edilizia e urbanistica del patrimonio costruito. Tutte queste azioni trovano negli Ambiti della Rigenerazione e nelle tavole DP_08 "Schemi di assetto e di indirizzo strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri", lo strumento di gestione e coordinamento programmatico e spaziale dell'azione di piano, in cui gli interventi privati, sia di carattere intensivo, previsti nell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, sia diffusi e molecolari, realizzabili nei tessuti urbani esistenti, laddove si possono attuare interventi di ristrutturazione edilizia nelle modalità previste, contribuiscono, attraverso una specifica finalizzazione delle risorse generate dalla fiscalità urbanistica locale, alla realizzazione degli interventi di rigenerazione della città pubblica nei suoi caratteri sociali, ambientali, ecologici e di mobilità attiva.
3. Le "Schede di assetto e di indirizzo strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri" costituiscono in tal senso un elaborato operativo gestionale destinato al coordinamento strategico tra il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi nel quale le differenti azioni del piano vengono coerentemente integrate e indirizzate al perseguimento degli obiettivi di rigenerazione della città consolidata e pubblica, da attuare direttamente o in modalità indiretta (pianificazione attuativa o permessi di costruire convenzionati) rispetto ad un disegno organico dello spazio pubblico e del verde,

finalizzato a migliorare la qualità urbana, il benessere dei cittadini e la resilienza dei sistemi urbani agli impatti del cambiamento climatico.

4. Tali elaborati forniscono un riferimento spaziale e programmatico al processo trasformativo della città, quale processo organico e coordinato all'interno di una visione spaziale unitaria, per la rigenerazione di quelle porzioni di città dove si concentrano le principali potenzialità trasformative, molecolari diffuse e intensive strategiche.
5. All'interno degli Ambiti di Rigenerazione non sono previste riduzioni degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per gli interventi privati di trasformazione ma è prevista una edificabilità premiale pari al 10% della SL esistente, nel caso di intervento di recupero mentre per gli interventi di trasformazione è previsto un incremento del 10% dell'edificabilità consentita dall'indice di Utilizzazione territoriale, garantendo comunque il rispetto degli altri indici e parametri morfologici e ambientali.
6. La definizione degli obiettivi strategici e delle azioni prioritarie urbanistiche, edilizie e ambientali previste all'interno degli Ambiti di Rigenerazione urbana AR fanno riferimento all'elaborato DP_08 "Schemi di assetto e di indirizzo strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri", quale strumento di gestione e coordinamento programmatico e spaziale della rigenerazione dei quartieri di Varese.
7. In particolare, gli "Schemi di assetto e di indirizzo strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri" individuano gli obiettivi da perseguire e le azioni prioritarie da realizzare (con riferimento ai contenuti degli altri dispositivi strategici) a cui verranno prioritariamente destinate le risorse contributive prodotte dagli interventi privati all'interno dell'Ambito stesso.
8. Questi stessi interventi, o una parte di essi, potranno essere direttamente realizzati dai privati, a scomputo oneri, a valle di un convenzionamento connesso al rilascio dei titoli abilitativi diretti della strumentazione attuativa indiretta (PA, PII o PCC).

Articolo 45 Registro dei Titoli Volumetrici

1. I diritti edificatori scambiabili derivanti dalle previsioni del PGT, in quanto espressione diretta dell'impostazione perequativa impressa al PGT dal Documento di piano, hanno durata pari a tale documento, rivedibile a cadenze quinquennali.
2. I crediti compensativi scambiabili, in quanto esito di cessioni e adempimenti già perfezionatisi, hanno validità a tempo indeterminato, non possono subire revisioni riduttive.
3. Il trasferimento dei diritti volumetrici va effettuato nei limiti dell'edificabilità massima consentita in ciascun ambito comprensivo degli incentivi.
4. Gli atti che trasferiscono, costituiscono o modificano diritti edificatori o crediti compensativi nonché gli accordi convenzionali che li generano, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis del Codice civile. La regolare trascrizione costituisce presupposto legale per l'iscrizione nel registro dei titoli volumetrici e per il correlativo utilizzo.
1. L'attributario può far annotare propri diritti edificatori, crediti compensativi nell'apposito Registro dei Titoli volumetrici previsto all'art. 11 della L.R. 12/2005; i trasferimenti dei diritti edificatori e delle aree che li generano sono annotati nell'apposito Registro dei titoli volumetrici.
2. Il registro comunale dei titoli volumetrici non ha funzione regolatoria dei conflitti attributivi (riservata in via esclusiva alla trascrizione presso i RRII) e costituisce lo strumento di cui il Comune si serve per rendere pienamente ed immediatamente conoscibile la condizione volumetrica dei fondi e per favorire l'incontro tra la domanda e l'offerta di titoli volumetrici. I titoli volumetrici possono validamente circolare ma ai fini della loro utilizzazione i relativi trasferimenti devono essere annotati sul Registro.
3. Il registro è pubblico ed è consultabile da chiunque in via informatica, secondo le modalità e costi indicati dallo specifico regolamento.
4. Il Certificato di destinazione urbanistica è integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è richiesto. L'utilizzazione dei diritti edificatori potrà avvenire solo previa certificazione attestante l'iscrizione dei diritti nel registro.
5. Il Registro dei titoli volumetrici è tenuto dal competente Ufficio, il quale provvede a aggiornarlo secondo le modalità descritte nell'apposito regolamento.
6. I diritti e i crediti volumetrici annotati sul Registro possono essere utilizzati anche in forma frazionata, previo rilascio di nuovo certificato. L'utilizzazione frazionata è possibile in seguito al rilascio da parte

del Registro di titoli per pezzature. Le pezzature messe in circolazione non possono essere inferiori alla consistenza necessaria alla produzione di 10 metri quadri.

7. Il Registro contiene un'apposita sezione ove sono riportate tutte le iscrizioni, transazioni e cessazioni dei diritti edificatori derivanti da atti precedenti all'entrata in vigore del presente PGT in materia di compensazione e perequazione. Per tali diritti (precedentemente espressi in metricubi) occorre una rideterminazione in metri quadri per essere coerente con le determinazioni e gli indici espressi nel presente PGT.
8. Gli ulteriori contenuti del Registro sono disciplinati da specifico regolamento.
9. In caso di contestazioni giurisdizionali sulla titolarità di diritti volumetrici o di rivendicazione da parte di terzi di diritti su aree cedute all'amministrazione, il titolo edilizio ottenuto è suscettibile di sospensione, se ancora attivo, e di decadenza, in caso di lavori conclusi. Il promotore dell'intervento di trasformazione entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di contestazione può integrare il proprio titolo mediante l'allegazione di ulteriori crediti volumetrici, con conseguente recupero di efficacia del titolo.

Piano di Governo del Territorio

Piano delle regole | PdR



TITOLO IV – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

Articolo 46 Il Piano delle regole

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, in coerenza con il PTR vigente e la proposta di PTCP.
2. Il Piano delle Regole è lo strumento di controllo ed elevazione della qualità urbana e territoriale e di tutela degli areali agro-naturali a protezione del suolo quale matrice ambientale generativa di servizi ecosistemici.
3. Il Piano delle Regole costituisce strumento di esercizio delle funzioni:
 - a. di regolazione dei processi insediativi;
 - b. di tutela degli areali agro-naturali, a protezione del suolo quale matrice ambientale;
 - c. di promozione degli interventi rigenerativi;
 - d. di tutela dei beni culturali e paesaggistici e di innalzamento della qualità diffusa del paesaggio locale nei suoi valori identitari e tradizionali;
 - e. di innalzamento della sicurezza e resilienza del territorio.
4. Il Piano delle Regole limita il consumo di suolo, ne migliora la qualità e la 'salute' e favorisce, anche tramite regole incentivanti, la rigenerazione urbana e la riqualificazione edilizia. Ha la funzione di dettare norme differenziate sulla disciplina delle trasformazioni nei tessuti urbani consolidati e sulla tutela degli areali agro-naturali, i primi assunti quale ambito prioritario di soddisfacimento dei bisogni insediativi, i secondi assunti primariamente quali spazi ambientali di generazione dei servizi ecosistemici e riserve di biodiversità, anche ove adibiti all'agricoltura. Tali diverse situazioni territoriali, così come gli ambiti di rilievo paesaggistico, sono identificate in via ricognitiva secondo criteri funzionali e morfologici.
5. Il piano delle regole ha effetto conformativo dei suoli. Le prescrizioni in esso contenute hanno effetti immediatamente precettivi sul regime giuridico dei suoli.
6. Le norme, generali ed astratte, dettate dal piano delle regole assolvono essenzialmente alle funzioni di:
 - garantire prioritariamente la conservazione, il riuso, la riqualificazione del già costruito e favorire la rigenerazione urbana;
 - assicurare la salvaguardia del territorio non edificato;
 - promuovere la qualità paesaggistica dell'intero territorio comunale, garantendo la tutela dei beni paesaggistici e l'innalzamento continuo della qualità dei paesaggi diffusi non vincolati;
 - assicurare eguale trattamento ai fondi che presentano medesime condizioni morfologiche e ripartire secondo un criterio di giustizia distributiva le potenzialità edificatorie e gli oneri infrastrutturali;
 - incentivare le trasformazioni a cui si riconnettono interessi pubblici.
7. Il Piano delle Regole non ha termini di validità, è sempre modificabile, anche mediante varianti di adattamento, e si attua mediante titoli abilitativi diretti nonché tramite la preventiva approvazione di convenzioni relative a permessi di costruire convenzionati, piani attuativi o programmi integrati di intervento;
8. Il Piano delle Regole definisce inoltre uno strumento che concorre alla formazione del titolo edilizio, denominato Progetto di Inserimento, che ha il compito di uniformare e raccordare le scelte progettuali nell'ottica del perseguimento di una complessiva qualità degli interventi in relazione alle disposizioni specifiche del PGT in relazione al mantenimento delle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti.
9. Il Piano delle Regole è redatto in formato digitale ed è composto oltre che dalle presenti norme dai seguenti elaborati:
 - Elab. 02_01-P.d.R. - Relazione.pdf
 - Elab. 02_02-P.d.R.-P.d.S. - Norme di Attuazione.pdf
 - Elab. 02_03-P.d.R. - Carta degli usi del suolo.pdf – n. 47 Tavole in scala 1:2000

- Elab. 02_04-P.d.R. – Edifici di valenza culturale storico architettonico paesaggistica.pdf
- Elab. 02_05-P.d.R. – Zone Territoriali Omogenee.pdf – n. 1 Tavola in scala 1:10.000
- Elab. 02_06-P.d.R. – Vincoli culturali e paesaggistico ambientali.pdf – n. 9 Tavole in scala 1:4000
- Elab. 02_07-P.d.R. – Vincoli antropici e infrastrutturali.pdf – n. 9 Tavole in scala 1:4000
- Elab. 02_08-P.d.R. – Vincoli ecologici e idrogeologici.pdf – n. 9 Tavole in scala 1:4000
- Elab. 02_09-P.d.R. – Carta di sensibilità paesistica e dei paesaggi.pdf – n. 9 Tavole in scala 1:4.000

Articolo 47 Struttura e contenuto del piano delle regole

1. Il Piano delle Regole è costituito, oltre che dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati redatti in formato digitale:
 - Elab. Relazione illustrativa;
 - Elab. Carta degli usi del suolo (scala 1:2000) elaborati da n. 1 a n. 47
 - Elab. Elenco edifici a valenza culturale storico architettonico paesaggistica
 - Elab. Carta dei vincoli culturali e paesaggistico-ambientali (scala 1:4.000) elaborati da 1 a 9;
 - Elab. Carta dei vincoli ecologici e idrogeologici – Rischio archeologico, Rete Natura 2000, Plis e strade panoramiche –(scala 1:4.000) elaborati da 1 a 9;
 - Elab. Carta dei vincoli antropici e infrastrutturali (scala 1:4.000) elaborati da 1 a 9;
2. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole, prevalgono:
 - fra le tavole di scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
 - fra le tavole di Piano e le Norme, queste ultime.
3. In caso di discordanza fra le definizioni e previsioni contenute nelle tavole grafiche e in quelle del Piano delle Regole, prevalgono quelle più restrittive.
4. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme, si rinvia alle norme legislative e regolamentari sia nazionali che regionali, vigenti in materia urbanistica, edilizia e igiene ambientale. In caso di modifica delle predette disposizioni, il rinvio si intenderà riferito alle nuove sopravvenute disposizioni, ove queste non amplino le possibilità di trasformazione.

Articolo 48 Individuazione, componenti e disposizioni generali dei Tessuti insediativi

1. Con “Tessuto insediativo” si intende l’insieme delle zone urbanizzate consolidate, in ambito urbano ed extraurbano, costitutive dell’organismo urbano, a eccezione delle aree per attrezzature di interesse generale e per la mobilità disciplinate dal Piano dei Servizi.
2. Gli interventi all’interno dei Tessuti insediativi sono finalizzati al recupero e alla rigenerazione della città consolidata, al miglioramento complessivo delle condizioni ambientali, attraverso il mantenimento e la messa in efficienza del patrimonio edificato esistente, la realizzazione di interventi edilizi e urbanistici sostenibili, con un’alta valorizzazione ambientale ed ecosistemica degli spazi aperti pertinenziali. Tutti gli interventi nei Tessuti dovranno contribuire a un processo diffuso di rigenerazione della città esistente, alla riqualificazione edilizia e ambientale dei tessuti consolidati e al ridisegno degli ambiti di frangia, con particolare attenzione alla qualità urbanistica e paesaggistica degli insediamenti e alle prestazioni degli edifici con l’obiettivo di miglioramento delle prestazioni energetiche, riduzione delle emissioni di CO2 e il graduale perseguimento della neutralità carbonica.
3. Il nuovo PGT di Varese intende superare la classificazione esclusivamente morfo-tipologica e funzionale della disciplina regolativa della città esistente proponendo un sostanziale ampliamento delle categorie classificatorie e normative che restituisca i caratteri e i valori paesaggistici ed ecosistemici delle aree costruite e degli spazi aperti.
4. Il Piano delle Regole, anche alla luce delle previsioni del Documento di Piano, con il quale sono stati disciplinati, obiettivi e indirizzi urbanistici, ecosistemici e paesaggistici, in coerenza con le previsioni strategiche e con le azioni della Rete Verde e Blu e degli Ambiti di Rigenerazione, definisce:

La Città Storica:

- Centro Storico - CS
- Tessuto Urbano di antica formazione e di valore Storico culturale - TUS
- Parchi e Ville di rilevante interesse Storico e architettonico - PVS

- Tessuto prevalentemente residenziale della “Città Giardino” – TCG

La Città consolidata e di completamento:

- Tessuto Urbano prevalentemente Residenziale Denso - TURD
- Tessuto Urbano prevalentemente Residenziale - TUR
- Tessuto Produttivo e Artigianale -TPA
- Insediamenti Produttivi e artigianali Sparsi - IPS
- Tessuto Commerciale Misto - TCM

Le Aree di valore ambientale:

- Aree di valore ambientale e paesaggistico AVAP
- Aree di valore ambientale e locale AVAL

Gli Areali agricoli:

- L’areale agricolo;
- L’areale boschivo;
- Agricenter

5. Il Piano delle Regole indica, ricognitivamente, gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale e si conforma, anche in fase attuativa, al Piano paesaggistico regionale, la cui norme prevalgono in caso di contrasto con quelle del Piano delle Regole e, più in generale, con le indicazioni deducibili dal P.G.T.
6. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano salientemente il patrimonio edilizio esistente nelle sue componenti elementari che debbono essere rispettate in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante permesso di costruire convenzionato o progetto di inserimento nell’urbano, operabili nel rispetto dell’impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili di interesse culturale ed architettonico-testimoniale.
7. Il Piano delle Regole, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare nella realizzazione degli interventi edilizi:
 - Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
 - Consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
 - Rapporti di copertura esistenti e previsti;
 - Altezze massime;
 - Modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
 - Destinazioni di uso non ammissibili;
 - Gli ambiti paesaggistici di cui al D.Lgs. 42/04 e quelli entro i quali occorre procedere alla valutazione paesistica dei progetti;
 - Requisiti qualitativi degli interventi previsti.

Articolo 49 Modalità attuative e di intervento, regole urbanistiche ed ecosistemiche per i Tessuti insediativi

1. Negli articoli che seguono, per ogni tessuto insediativo sono definiti:
 - Categorie di intervento e modalità di attuazione: indicano le differenti categorie di intervento edilizio consentite per ogni tessuto, come di seguito specificate, e le relative procedure attuative;
 - Indici e parametri urbanistici: fissano le quantità di edificabilità massima consentita in relazione alle modalità di intervento e le eventuali premialità attivabili nel perseguimento di specifiche prestazioni ecosistemiche (FEM) o abitative sociali;
 - Regole morfologiche e funzionali: indicano le altezze massime realizzabili, con riferimento ai caratteri paesaggistici del tessuto, secondo le articolazioni di cui alla tabella 50, e le destinazioni funzionali non ammesse;

- Prestazioni ecosistemiche: definiscono i livelli percentuali minimi di permeabilità dei suoli, le densità arborea e arbustiva, il massimo rapporto di copertura realizzabili. Le prestazioni ecosistemiche minime da realizzare sono definite mediante il FEM, da applicare secondo le modalità stabilite allo specifico articolo.
2. La verifica del rispetto degli indici e parametri urbanistici interessa gli interventi di trasformazione mentre la verifica del rispetto delle Regole morfologiche e funzionali e delle Prestazioni ecosistemiche riguarda sia gli interventi di trasformazione che quelli di recupero, secondo le articolazioni specificamente disciplinate.
 3. Per ogni Tessuto insediativo le altezze massime ammissibili vengono definite sulla base dei caratteri dei differenti paesaggi varesini e dei diversi tessuti di riferimento secondo le disposizioni di cui alla seguente tabella:

		CS	TUS	TCG	TURD	TUR	IPS	TPA	TCM
		H max	H max	H max	H max	H max	H max	H max	H max
Paesaggi della Montagna	1.1		13 m	10 m		10 m			
	1.2		10 m	13 m	16 m	10 m			
Paesaggi Lacuali e Fluviali	2.1		10 m			10 m	10 m		7 m
	2.2		10 m		10 m	10 m	10 m	10 m	7 m
Paesaggi Rurali	3.1		10 m	10 m	10 m	10 m	10 m		7 m
	3.2		10 m		13 m	10 m	13 m		
	3.3		10 m					10 m	
Paesaggi dei Colli	4.1		13 m	10 m	16 m	10 m	16 m		10 m
	4.2		13 m	10 m	16 m	10 m			
Paesaggi Urbani	5.1		10 m	13 m	16 m	10 m	16 m	16 m	7 m
	5.2	19 m	16 m	16 m	22 m	13 m			
	5.3		13 m	13 m	19 m	16 m			
	5.4		13 m		13 m	10 m	13 m	10 m	10 m
	5.5		10 m		16 m	10 m			
	5.6			13 m	16 m	10 m	16 m	13 m	10 m

PAESAGGI

1. Paesaggi della Montagna:

- 1.1 Paesaggio del "Campo dei Fiori", del Sacro Monte e dei borghi montani
- 1.2 Paesaggio dei nuclei insediativi e delle ville pedemontane

2. Paesaggi Lacustri e Fluviali:

- 2.1 Paesaggio del Lago
- 2.2. Paesaggio delle valli fluviali Olona, Bevera e Vellone

3. Paesaggi Rurali:

- 3.1 Paesaggio rurale della piana di Capolago
- 3.2 Paesaggio rurale dei nuclei di Calcinato del Pesce, Calcinato degli Orrigoni, Lissago e Mustonate
- 3.3 Paesaggio agricolo della piana di Luco

4. Paesaggi dei Colli:

- 4.1 Paesaggio dei colli varesini, dei giardini e dei sistemi insediativi urbani di Varese ovest
- 4.2 Paesaggio dei colli varesini Miogni e Biumo Superiore

5. Paesaggi Urbani:

- 5.1 Paesaggio del sistema insediativo urbano Varese sud
- 5.2 Paesaggio del sistema insediativo urbano centrale
- 5.3 Paesaggio del sistema urbano degli assi via Crispi/via San Vito Silvestro
- 5.4. Paesaggio del sistema insediativo urbano degli assi di viale Valganna e viale Belforte
- 5.5 Paesaggio insediativo urbano di San Fermo
- 5.6 Paesaggio del sistema insediativo urbano di Varese nord

Tabella 50 - Altezze massime per Tessuto insediativo in relazione alle caratteristiche di paesaggio

4. Per quanto concerne la categoria di intervento della "Ristrutturazione edilizia" si assumono e disciplinano due differenti intensità dell'intervento:
 - La Ristrutturazione edilizia intesa come modalità di intervento che prevede il mantenimento dell'involucro edilizio senza modifiche di volumetria o di SL e di sagoma - salvo nel caso di utilizzazione di eventuali premialità ammesse dal piano - e senza modifica di sedime rientra nella categoria del recupero;
 - la Ristrutturazione edilizia che consente una modifica radicale dell'involucro edilizio e delle caratteristiche tipologiche originali, anche con variazione di sagoma e di sedime, fino a configurarsi come intervento di demo-ricostruzione, anche, laddove ammesso, con cambio di destinazione d'uso, rientra nella categoria di intervento della trasformazione, così come il ripristino di manufatti demoliti o crollati.

5. Nell'attuazione delle categorie di intervento di trasformazione con cambio di destinazione d'uso, il PGT prescrive il ricorso a Permesso di Costruire Convenzionato – PCC o, nel caso di aree di intervento che abbiano superficie superiore a 2.000 mq, a Piano Attuativo - PA.
6. Per tutti i tessuti insediativi fatti salve le disposizioni e i limiti previsti dalla normativa energetica vigente, l'attuazione di tutti gli interventi edilizi dovrà prevedere soluzioni atte a minimizzare le emissioni di CO₂, in coerenza con la Direttiva europea "Energy Performance of Buildings Directive – EPBD (Casa Green)" secondo quanto di seguito definito:
 - per gli interventi di recupero è obbligatoria la riduzione del 20% delle emissioni di CO₂ rispetto ai valori emissivi associati ai limiti di prestazione energetica globale, qualora la normativa sovraordinata ne richieda la verifica;
 - per gli interventi di trasformazione è obbligatorio il raggiungimento della neutralità carbonica con la realizzazione di edifici a energia zero (ZEB), nonché l'installazione di impianti solari.
7. Il FEM costituisce un obiettivo di miglioramento volontario nel caso di interventi di recupero. Il raggiungimento del FEM è invece obbligatorio per gli interventi di trasformazione.
8. Qualora il raggiungimento del FEM obbligatorio non sia progettualmente realizzabile, previa verifica tecnica, e comunque su valutazione dell'Ufficio tecnico, è possibile procedere alla monetizzazione della sola quota differenziale tra il FEM raggiunto dal progetto e il FEM prescritto. Le risorse generate attraverso la monetizzazione dovranno essere appostate nel "fondo di quartiere".
9. Negli interventi edilizi diretti di recupero, laddove il FEM costituisce un obiettivo di miglioramento volontario, per poter accedere all'edificabilità premiale, il proponente-progettista deve verificare il valore dell'indice nello stato di fatto (condizione ex-ante), quale riferimento per valutare l'efficacia migliorativa dell'intervento. Qualora il progetto realizzi un aumento di almeno 0,1 punti rispetto allo stato di fatto (condizione ex-post), - ovvero di 0,12 punti nel caso in cui l'intervento ricada all'interno dei "Tessuti urbani ad elevato valore multisistemico" o negli Ambiti prioritari di intervento della Rete Verde e Blu strategica" del progetto di Rete Verde e Blu, individuati nel documento di piano è possibile accedere alla premialità volumetrica, pari a un incremento del 10% rispetto alla SL esistente. La quota premiale edificatoria può essere utilizzata all'interno della sagoma dell'edificio oppure al di fuori di essa ma solo in aderenza e su superficie già impermeabilizzate, e nel rispetto dei parametri morfologici (altezza massima e rapporto di copertura) fissati per il tessuto in cui ricade l'intervento, in coerenza con le caratteristiche e dei valori ambientali e paesaggistici del contesto.
10. Nei casi di interventi di trasformazione, qualora le soluzioni di progetto comporti un potenziale superamento del FEM minimo prescritto di almeno 0,1 punti, le premialità edificatorie sono così determinate:
 - per interventi senza cambio d'uso, la premialità edificatoria è pari a un incremento del 15% rispetto alla SL esistente
 - per interventi con mutamento di destinazione d'uso, la premialità consente un incremento di 0,1 mq/mq dell'indice di utilizzazione prescritto per il tessuto di riferimento.
11. La quota premiale può essere utilizzata comunque nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici prescritti e dell'altezza massima prevista per il tessuto in cui ricade l'intervento, in coerenza con le caratteristiche morfologiche del contesto e nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici dell'area.
12. Nel caso di interventi di trasformazione, all'interno dei Tessuti produttivi e artigianali (TPA) e destinati all'insediamento di Data center (o centri di elaborazione dati), di cui all'art. 7.5, a fini compensativi verrà richiesto il raggiungimento di un FEM pari al doppio di quello minimo prescritto.
13. Qualora i Tessuti oggetto di intervento siano compresi all'interno di Ambiti di Rigenerazione per interventi di categoria trasformazione è consentita l'attivazione di un'edificabilità premiale aggiuntiva; tale premialità nel caso di interventi senza mutazione d'uso è pari al 10% della SL esistente, nel caso di intervento con cambio di destinazione d'uso è pari a un incremento del 10% dell'edificabilità consentita dall'indice di Utilizzazione territoriale previsto, garantendo comunque il rispetto degli altri indici e parametri morfologici e ambientali.
14. Per tutti i Tessuti insediativi compresi all'interno degli "Ambiti prioritari di intervento della Rete Verde e Blu strategica", ad esclusione dei "Tessuti ad elevato valore multisistemico", l'applicazione del FEM assume un ruolo rafforzativo ai fini della connessione ecologica e idrologica del sistema urbano. In tali casi, il proponente-progettista è tenuto a includere obbligatoriamente nel progetto almeno una misura appartenente alla categoria 'Sistemi drenanti' o 'Coperture verdi', da realizzarsi in coerenza con le condizioni ambientali e morfologiche del sito. Tale requisito assicura che gli interventi nei tessuti situati in tali ambiti strategici contribuiscano in modo diretto e rilevante al miglioramento della gestione delle acque meteoriche, alla riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli e all'incremento

della continuità ecologica e al miglioramento del microclima locale, secondo le priorità strategiche indicate per l'ambito dal progetto di Rete Verde e Blu.

15. In tutti i Tessuti insediativi nei casi, laddove consentiti, di interventi di trasformazione, con mutamento di destinazione d'uso, dovrà essere garantito il soddisfacimento dell'intera dotazione minima di standard ai sensi di legge sulla base delle destinazioni d'uso previste. La quota minima di standard richiesta potrà essere totalmente monetizzata; tali risorse contribuiranno alla dotazione del "Fondo di quartiere".
16. Gli oneri di urbanizzazione, per le quote non direttamente scomutate, nonché eventuali contributi aggiuntivi, dovuti secondo le disposizioni di cui alla presente disciplina, vengono destinati al "fondo di quartiere", a sostegno degli interventi prioritari per la città pubblica e per l'adattamento climatico, localizzati all'interno dello stesso AR.
17. In tutti i Tessuti insediativi nei casi, laddove consentiti, per gli interventi di trasformazione, dovrà essere garantita la realizzazione di idonee opere di fognatura, secondo le prescrizioni D. Lgs. 152/2006 (Testo Unico Ambientale) e successive modifiche. Tutti i reflui dovranno confluire nei sistemi di collettamento e depurazione, secondo quanto previsto dal D. lgs 152 del 1999.
18. Tutti gli interventi edilizi all'interno dei Tessuti insediativi dovranno comunque rispettare e garantire i principi di invarianza idraulica e idrologica, nei casi e secondo le modalità previste dal Regolamento regionale n. 7 del 23.11.2017, ai sensi dell'art. 58 bis della L.r. 12/2005.
19. In tutti i Tessuti insediativi l'attuazione degli interventi edilizi e urbanistici, secondo le diverse modalità ammesse, deve perseguire gli obiettivi di valorizzazione paesaggistica, definiti dall'art. 9 del presente documento.

Articolo 50 Immobili dismessi - Procedimento di accelerazione per il recupero

1. Per gli immobili dismessi valgono e devono essere attuate in linea generale tutte le previsioni di recupero e trasformazione contenute nei singoli tessuti in cui sono collocate in attuazione alle politiche di contenimento del consumo di suolo, di ripristino delle sue funzioni ecosistemiche, nell'aumento della permeabilità delle superficie dei lotti, del miglioramento della continuità delle reti verdi e blu, del miglioramento della qualità paesaggistica.
2. Conseguentemente le disposizioni di cui all'art. 40-bis della L.r. 12/2005 saranno applicabili unicamente mediante approvazione di apposita deliberazione del consiglio comunale che potrà essere redatta ed aggiornata anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate.
3. Salvo quanto previsto dagli ambiti di trasformazione e per gli edifici rurali dismessi o abbandonati in ordine ai quali non si applica il presente articolo, in tutti i tessuti del PGT i volumi esistenti relativi ad edifici dismessi da almeno 5 anni saranno soggetti ad un iniziale incremento ed a una successiva progressiva riduzione della capacità volumetrica in funzione del tempo in cui si procederà al loro recupero o alla demolizione con attestazione della capacità volumetrica da parte del comune.

Tempo	Riduzione/incremento volumi
Entro i primi sei mesi	incremento del 20%
Entro il primo anno	Nessuna riduzione
Entro il terzo anno	Riduzione del 20 %
Entro il quinto anno	Riduzione del 50 %
Entro il settimo anno	Riduzione del 80 %
oltre il settimo anno	Riduzione del 100 %

4. La superficie demolita potrà essere riutilizzata in loco o ceduta tramite iscrizione della stessa nel registro dei diritti edificatori. Decorso l'ultimo termine temporale di cui alla precedente tabella (oltre il settimo anno) la possibilità edificatoria sarà azzerata ed il terreno su cui sorge l'immobile rientrerà tra quelli da rinaturalizzare con azzeramento della capacità edificatoria.

Articolo 51 Città storica – CENTRO STORICO – CS

1. il piano individua come obiettivo primario per questo tessuto la conservazione, il recupero e valorizzazione delle qualità storico architettoniche del patrimonio esistente, sia per le parti edificate sia per gli spazi aperti.
2. La valorizzazione e conservazione del patrimonio esistente viene perseguita attraverso misure di tutela attiva dei caratteri storici architettonici degli edifici che anche mediante semplici interventi manutentivi non potranno essere oggetto di modifiche senza una preventiva valutazione di tipo paesaggistico da parte della commissione paesaggio. L'obiettivo è di giungere a un miglioramento della qualità urbana e delle funzioni presenti attraverso interventi edilizi finalizzati al recupero degli edifici storici, dei prospetti e delle coperture, nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti nel contesto locale mediante la conservazione degli elementi architettonici, materiali e modalità costruttive ricorrenti nell'identità del territorio comunale.
3. Ai sensi e per le finalità indicate dall'articolo 52 del Codice dei beni culturali e del paesaggio in tutto il centro storico – CS, in quanto zona avente particolare valore storico, artistico e paesaggistico è vietato l'esercizio di attività di Money Change, Phone Center, internet point, Money transfer esercitate in maniera esclusiva o prevalente, attività di comproOro all'ingrosso e al dettaglio, attività di vendita al dettaglio effettuata mediante apparecchi automatici posti in appositi locali ad essa adibiti in modo esclusivo, in quanto non compatibili con le esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale. Sono escluse dal divieto le attività esistenti intese come quelle che dopo la data di adozione del presente piano siano oggetto di subentro a qualunque titolo.
4. Parimenti alla luce della Direttiva 10 ottobre 2012 del Ministero dei Beni, delle Attività Culturali e del Turismo, in tutto il Centro Storico le concessioni di uso di suolo pubblico o privato aperto al pubblico transito, non delimitato in maniera fissa, visibile dalla pubblica via, piazza o spazio pubblico sono subordinate a parere tecnico preventivo per l'insediamento di plateatico su area privata, non aperta al pubblico transito, non delimitata in maniera fissa, visibile dalla pubblica via, piazza o spazio.
5. Non sono accoglibili richieste di concessione di uso degli spazi per attività non consentite dalle vigenti disposizioni regolamentari, nessuna esclusa, o che siano in contrasto con i vigenti regolamenti comunali, con canoni di elevazione del decoro cittadino, oppure non siano conciliabili con le esigenze della sicurezza stradale, dei pubblici servizi, dell'ordine pubblico, della pubblica tranquillità;
6. L'occupazione del suolo appartenente al demanio o al patrimonio indisponibile del Comune (strade, corsi, piazze e loro pertinenze, aree destinate a mercati anche attrezzati e aree pubbliche), di spazi soprastanti e sottostanti il suolo pubblico e di aree private, gravate da servitù di uso pubblico, mediante Giardini d'inverno (Dehors), è disciplinata dai seguenti principi:
 - garantire adeguata accessibilità al transito dei servizi di sicurezza e di emergenza e del carico scarico, con fasce di percorrenza non inferiori a 2,50 mt. nelle vie di fuga;
 - garantire continuità al libero transito pedonale, evitando percorsi tortuosi;
 - adottare manufatti di copertura ed elementi di arredo (fioriere, tavoli, sedute, etc.) con tipologia adeguata e unitaria;
 - armonizzare i manufatti a servizio delle attività con i caratteri edilizi e architettonici degli edifici, stabilendone: tipologia costruttiva, caratteristiche formali, materiali ammessi, tempi di utilizzo, destinazioni d'uso ammesse, procedure per l'installazione ed eventuali sanzioni (rimozioni) per i casi non conformi. Il Comune può disporre la sottoposizione dell'installazione a procedura di progetto di inserimento.

Categorie di intervento e modalità di attuazione

7. Sono ammessi con intervento edilizio diretto, previa approvazione di progetto di inserimento, gli interventi di recupero laddove questi conservino le caratteristiche e l'assetto originario dell'insediamento storico esistente.
8. Ogni tipo di modifica di materiali, forme o colori è vietata salvo la preventiva valutazione positiva da parte della commissione paesaggio con l'approvazione del progetto di inserimento.
9. Sono consentiti interventi di nuova edificazione solo su aree già edificate così come individuate nella carta del consumo di suolo.
10. Gli interventi della categoria della trasformazione sono consentiti solo nel caso riguardino edifici degradati e che non abbiano caratteristiche di valore o interesse storico architettonico, o che siano in contrasto per aspetti tipo-morfologici o funzionali con il tessuto storico esistente con le seguenti prescrizioni normative:

Indici e parametri urbanistici degli interventi di trasformazione

11. senza cambio d'uso: SL esistente, più eventuali premialità attivabili (+10% SL per le aree comprese nell'Ambito di Rigenerazione)
12. con cambio d'uso: 50% della densità fondiaria media di zona, ai sensi del DI 1444/68 (+10% SL per le aree comprese nell'Ambito di Rigenerazione).

Regole morfologiche e funzionali

13. Altezza massima: altezza massima dell'edificio degli edifici circostanti di valore storico, ai sensi del DI 1444/68.
14. Rapporto di copertura (RC) 50% SF
15. Destinazioni d'uso non ammesse: Agricolo; Commerciale media struttura di vendita di superficie di vendita superiore a 1000 mq, grande struttura di vendita (salvo quelle esistenti alla data di entrata in vigore del presente PGT); Industria e Artigianato nel caso di attività nocive o con spazi per il deposito all'aperto di materie prime, semilavorati e prodotti finiti; attrezzature e impianti tecnologici molesti, nonché gli impianti di distribuzione di carburante, attrezzature religiose.

Prestazioni ecosistemiche

16. Indice di Permeabilità IP(SF) $\geq 30\%$ SF
17. Indice di Densità arborea (DA): ≥ 2 alberi ogni 100mq SP (SF)
18. FEM minimo: 0,35
19. Per gli immobili ricadenti entro le aree ad elevato valore multisistemico del progetto di Rete Verde e Blu FEM minimo: 0,38

Articolo 52 Tessuto Urbano di antica formazione di valore Storico culturale – TUS

1. il piano individua come obiettivo primario per questo tessuto la conservazione, il recupero e valorizzazione delle qualità storico architettoniche del patrimonio esistente, sia per le parti edificate sia per gli spazi aperti.
2. La valorizzazione e conservazione del patrimonio esistente viene perseguita attraverso misure di tutela attiva dei caratteri storici architettonici degli edifici che anche mediante semplici interventi manutentivi non potranno essere oggetto di modifiche senza una preventiva valutazione di tipo paesaggistico da parte della commissione paesaggio. L'obiettivo è di giungere a un miglioramento della qualità urbana e delle funzioni presenti con il sostegno all'inserimento, soprattutto nei 'Centri civici' e nelle Castellanze, di funzioni di commercio di vicinato e di servizio alla persona, attraverso interventi edilizi finalizzati al recupero degli edifici storici, dei prospetti e delle coperture, nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti nel contesto locale mediante la conservazione degli elementi architettonici, materiali e modalità costruttive ricorrenti nell'identità del territorio comunale.

Categorie di intervento e modalità di attuazione

3. Sono ammessi con intervento edilizio diretto, previa approvazione di progetto di inserimento, gli interventi di recupero laddove questi conservino le caratteristiche e l'assetto originario dell'insediamento storico esistente.
4. Ogni tipo di modifica di materiali, forme o colori è vietata salvo la preventiva valutazione positiva da parte della commissione paesaggio con l'approvazione del progetto di inserimento.
5. Sono consentiti interventi di nuova edificazione solo su aree già edificate così come individuate nella carta del consumo di suolo.
6. Gli interventi della categoria della trasformazione sono consentiti solo nel caso riguardino edifici degradati e/o che non abbiano caratteristiche di valore o interesse storico architettonico, o che siano in contrasto per aspetti tipo-morfologici o funzionali con il tessuto storico esistente con le seguenti prescrizioni normative:

Indici e parametri urbanistici degli interventi di trasformazione

7. senza cambio d'uso: SL esistente, più eventuali premialità attivabili (+10% SL per le aree comprese nell'Ambito di Rigenerazione)
8. con cambio d'uso: 50% della densità fondiaria media di zona, ai sensi del DI 1444/68 (+10% SL per le aree comprese nell'Ambito di Rigenerazione).

Regole morfologiche e funzionali

9. Altezza massima: altezza degli edifici circostanti di valore storico, ai sensi del DI 1444/68.
10. Rapporto di copertura (RC) 40% SF
11. Destinazioni d'uso non ammesse: Agricolo; Commerciale media struttura di vendita di superficie di vendita superiore a 500 mq, grande struttura di vendita; Industria e Artigianato nel caso di attività

nocive o con spazi per il deposito all'aperto di materie prime, semilavorati e prodotti finiti; attrezzature e impianti tecnologici molesti, nonché gli impianti di distribuzione di carburante, attrezzature religiose.

Prestazioni ecosistemiche

12. Indice di densità arborea (DA): ≥ 2 alberi ogni 100mq SP (SF)
13. Indice di Permeabilità IP(SF) $\geq 20\%$ SF
14. FEM minimo: 0,35
15. Per gli immobili ricadenti entro le aree ad elevato valore multisistemico del progetto di Rete Verde e Blu FEM minimo: 0,38

Articolo 53 Parchi e Ville di rilevante interesse Storico e architettonico – PVS

1. Il Piano individua come obiettivo primario la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei caratteri paesaggistico/ambientali e delle qualità storico architettoniche del patrimonio esistente, sia per le parti edificate sia per i sistemi di spazi aperti, con particolare attenzione al valore culturale degli insediamenti e alla rilevanza paesaggistica delle aree a parco. Si prevede il mantenimento la conservazione e riqualificazione del patrimonio edilizio, degli spazi aperti e del patrimonio arboreo vegetazionale, anche al fine di consentirne possibilità d'uso compatibili con la natura stessa di tali insediamenti e con i caratteri paesaggistici del contesto. La valorizzazione e conservazione del patrimonio esistente viene perseguita attraverso misure di tutela attiva dei caratteri storici architettonici degli edifici, attraverso il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione delle aree verdi e dei parchi garantendo attività d'uso compatibili con l'eccezionalità dei valori architettonici e paesaggistici a fini sociali, culturali e pubblici.

Categorie di intervento e modalità di attuazione

2. Sono ammessi con intervento edilizio diretto, previa approvazione di progetto di inserimento, gli interventi di recupero laddove questi conservino le caratteristiche e l'assetto originario dell'insediamento storico esistente.
3. Ogni tipo di modifica di materiali, forme o colori è vietata salvo la preventiva valutazione positiva da parte della commissione paesaggio con l'approvazione del progetto di inserimento.
4. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione
5. Gli interventi della categoria della trasformazione sono consentiti nell'edificio principale previa presentazione di Permesso di costruire convenzionato con finalità di recupero e valorizzazione dal punto di vista morfologico.
6. Negli edifici accessori che siano degradati e che non abbiano caratteristiche di valore e interesse storico architettonico, o ancora che siano in contrasto o incompatibili per aspetti tipo-morfologici o funzionali con il tessuto esistente o infine per gli edifici rustici di cui sia comprovata l'inesistente qualità architettonica e ambientale, è consentita la trasformazione purché si mantenga la superficie esistente.

Indici e parametri urbanistici degli interventi di trasformazione

7. SL esistente, più eventuali premialità attivabili (+10% SL per le aree comprese negli Ambiti di Rigenerazione)

Regole morfologiche e funzionali

8. Altezza massima: esistente
9. Rapporto di copertura (RC) 30% SF
10. Destinazioni d'uso non ammesse: commerciale Media struttura di vendita e grandi strutture di vendita; Industria e Artigianato; attrezzature e impianti tecnologici molesti, nonché gli impianti di distribuzione di carburante, attrezzature religiose.

Prestazioni ecosistemiche

11. Indice di densità arborea (DA) $\geq$ esistente
12. Indice di Permeabilità IP(SF) $\geq$ esistente
13. tutti gli immobili di questo tessuto ricadono entro le aree ad elevato valore multisistemico del progetto di Rete Verde e Blu a cui si applica FEM minimo: 0,55

Articolo 54 Tessuto prevalentemente residenziale della “Città Giardino” – TCG

1. il Piano individua come obiettivo primario la conservazione e la valorizzazione dei caratteri paesaggistici e delle qualità ambientali e morfologiche del patrimonio esistente, sia per le parti edificate sia per i sistemi di spazi aperti, con particolare attenzione al valore ambientale degli insediamenti e alla rilevanza paesaggistica delle aree a verde. Si prevede il mantenimento la conservazione e riqualificazione del patrimonio edilizio, degli spazi aperti e del patrimonio arboreo vegetazionale, anche al fine di consentirne possibilità d'uso compatibili con la natura stessa di tali insediamenti e con i caratteri paesaggistici del contesto. La valorizzazione e conservazione del patrimonio esistente viene perseguita attraverso misure di tutela attiva dei caratteri architettonici degli edifici, attraverso la riqualificazione e la valorizzazione delle aree verdi garantendo attività d'uso compatibili con l'eccezionalità dei valori paesaggistici.

Categorie di intervento e modalità di attuazione

2. Sono ammessi con intervento edilizio diretto gli interventi di recupero laddove questi conservino le caratteristiche e l'assetto originario del rapporto tra edificato e giardino esistente.
3. Per gli edifici di valore storico-architettonico individuati cartograficamente ogni tipo di modifica di materiali, forme o colori è vietata salvo la preventiva valutazione positiva da parte della commissione paesaggio con l'approvazione del progetto di inserimento.
4. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione.
5. Tutte le modalità di intervento utilizzate dovranno essere finalizzate al miglioramento delle qualità ambientali degli insediamenti con specifica attenzione al rafforzamento delle dotazioni di verde e di alberature, nel rispetto dei caratteri morfo-tipologici e identitari del tessuto.
6. Gli interventi della categoria della trasformazione sono consentiti nell'edificio principale previa presentazione di Permesso di costruire convenzionato con finalità di recupero e valorizzazione dal punto di vista morfologico.
7. Negli edifici accessori che siano degradati e che non abbiano caratteristiche di valore e interesse storico architettonico, o ancora che siano in contrasto o incompatibili per aspetti tipo-morfologici o funzionali con il tessuto esistente o infine per gli edifici rustici di cui sia comprovata l'inesistente qualità architettonica e ambientale, è consentita la trasformazione purché si mantenga la superficie esistente.

Indici e parametri urbanistici per gli interventi di trasformazione:

8. SL esistente, più eventuali premialità attivabili (+15%SL per superamento FEM obbligatorio di 0,1; +10% SL per le aree comprese negli Ambiti di Rigenerazione)

Regole morfologiche e funzionali

9. Altezza massima: definita sulla base dei differenti Paesaggi, come specificato alla tabella 50
10. Rapporto di copertura (RC) 30% SF
11. Destinazioni d'uso non ammesse: commerciale Media struttura di vendita e grandi strutture di vendita; Industria e Artigianato; attrezzature e impianti tecnologici molesti, nonché gli impianti di distribuzione di carburante, attrezzature religiose.

Prestazioni ecosistemiche

12. Indice di densità arborea (DA) ≥ 2 alberi/100 mq SP (SF)
13. Indice di Permeabilità IP(SF) $\geq 50\%$ SF
14. Indice Verde (IV) 40% SF
15. FEM minimo: 0,50
16. Per gli immobili ricadenti entro le aree ad elevato valore multisistemico del progetto di Rete Verde e Blu FEM minimo: 0,60

Articolo 55 Tessuto Urbano prevalentemente Residenziale Denso – TURD

1. il Piano prevede il mantenimento dell'edificato esistente promuovendo, laddove vi siano situazioni di degrado e/o sottoutilizzo insediativo e/o di incompatibilità funzionale con il contesto, l'attivazione di processi di riqualificazione edilizia direttamente finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e urbana, e al perseguimento di finalità di interesse pubblico, sia connesse al miglioramento delle prestazioni ecologiche ambientali del tessuto, in sinergia con il progetto della Rete Verde e Blu, sia rispetto all'attivazione di risorse per la rigenerazione e il potenziamento della città pubblica, finalizzate all'adattamento climatico degli spazi urbani, al miglioramento dell'offerta

per una più ampia inclusività sociale abitativa, all'incremento della qualità degli spazi di socialità e della mobilità attiva, in coerenza con le indicazioni strategiche degli Ambiti di Rigenerazione urbana.

Categorie di intervento e modalità di attuazione

2. Sono ammessi con intervento edilizio diretto gli interventi di recupero.
3. Per gli edifici di valore storico-architettonico individuati cartograficamente ed inclusi nell'elenco allegato alle presenti norme ogni tipo di modifica di materiali, forme o colori è vietata salvo la preventiva valutazione positiva da parte della commissione paesaggio con l'approvazione del progetto di inserimento.
4. Gli interventi di trasformazione sono vietati per tutti gli edifici di valore storico-architettonico individuati cartograficamente ed inclusi nell'elenco allegato alle presenti norme.
5. Sono consentiti interventi di nuova edificazione solo su aree già edificate così come individuate nella carta del consumo di suolo.
6. Sono ammessi interventi trasformazione al fine di realizzare il raggiungimento di obiettivi di qualità urbanistica, architettonica e ambientale, mediante la sostituzione dei tessuti degradati e/o incongrui con l'intorno dal punto di vista funzionale e/o architettonico, con particolare attenzione al perseguimento di obiettivi di incremento delle prestazioni ecosistemiche del tessuto, di minimizzazione delle emissioni di CO₂ e di riqualificazione e miglioramento delle prestazioni energetiche del patrimonio edilizio.
7. l'ampliamento degli edifici esistenti è ammesso (tranne che per gli edifici di valore storico-architettonico individuati cartograficamente) nella misura del 15 % della S.L. esistente a condizione che avvenga all'interno della sagoma dell'edificio oppure al di fuori di essa ma solo in aderenza e su superficie già impermeabilizzate, e nel rispetto dei parametri morfologici (altezza massima e rapporto di copertura) fissati, in coerenza con le caratteristiche e dei valori ambientali e paesaggistici del contesto.
8. Gli interventi di trasformazione sono ammessi previa approvazione di Permesso di costruire convenzionato o, nel caso di aree con superficie fondiaria superiore ai 2.000 mq, il Piano Attuativo (PA).
9. Per gli interventi di trasformazione valgono le seguenti prescrizioni normative:

Indici e parametri urbanistici

10. Se la SL esistente sul lotto di intervento risulta minore di quella determinata dall'indice fondiario 0,65 mq/mq viene applicato il seguente indice di Utilizzazione edificatoria: IF 0,6 mq/mq, più eventuali premialità attivabili (+0,1 mq/mq per superamento FEM obbligatorio di 0,1; +10% SL per le aree comprese negli Ambiti di Rigenerazione), fino a un UFmax 0,77 mq/mq
Rapporto di copertura (RC) 50% SF
11. Se la SL esistente sul lotto di intervento risulta maggiore di quella determinata dall'indice fondiario 0,65 mq/mq viene applicato il seguente indice di Utilizzazione edificatoria: IF 0,9 mq/mq, di cui il 10% per edilizia da programmi a elevata inclusività sociale, più eventuali premialità attivabili (+0,1 mq/mq per superamento FEM obbligatorio di 0,1; +10% SL per le aree comprese negli Ambiti di Rigenerazione), fino a un Utmax 1,1 mq/mq
Rapporto di copertura (RC) 60% SF

Regole morfologiche e funzionali

12. Altezza massima: definita sulla base dei differenti Paesaggi, come specificato alla tabella 50
13. Destinazioni d'uso non ammesse: commerciale Media struttura di vendita e grandi strutture di vendita; Industria e Artigianato; attrezzature e impianti tecnologici molesti, nonché gli impianti di distribuzione di carburante, attrezzature religiose.

Prestazioni ecosistemiche

14. Indice di densità arborea (DA) $\geq$ 4 alberi/100 mq SP (SF)
15. Indice di Permeabilità IP(SF) $\geq$ 60% SF
16. Indice Verde (IV) 40% SF
17. Per interventi con UFmax 0,77mq/mq
Indice di densità arborea (DA) $\geq$ 3 alberi/100 mq SP (SF)
Indice di Permeabilità IP(SF) $\geq$ 50% SF
Indice Verde (IV) 35% SF
18. Per interventi con UFmax 1,1mq/mq
Indice di densità arborea (DA) $\geq$ 2 alberi/100 mq SP (SF)
Indice di Permeabilità IP(SF) $\geq$ 40% SF
Indice Verde (IV) 30% SF

19. FEM minimo: 0,40
20. Per gli immobili ricadenti entro le aree ad elevato valore multisistemico del progetto di Rete Verde e Blu FEM minimo: 0,45

Articolo 56 Tessuto urbano prevalentemente residenziale – TUR

1. il Piano prevede il mantenimento dell'esistente promuovendo, laddove vi siano situazioni di degrado e/o sottoutilizzo insediativo e/o di incompatibilità funzionale con il contesto, l'attivazione di processi di riqualificazione edilizia direttamente finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e urbana, e al perseguimento di finalità di interesse pubblico, sia connesse al miglioramento delle prestazioni ecologiche ambientali del tessuto, in sinergia con il progetto della Rete Verde e Blu, sia rispetto all'attivazione di risorse per la rigenerazione e il potenziamento della città pubblica, finalizzate all'adattamento climatico degli spazi urbani, al miglioramento dell'offerta per una più ampia inclusività sociale abitativa, all'incremento della qualità degli spazi di socialità e della mobilità attiva, in coerenza con le indicazioni strategiche degli Ambiti di Rigenerazione urbana.

Categorie di intervento e modalità di attuazione

2. Sono ammessi con intervento edilizio diretto gli interventi di recupero.
3. Per gli edifici di valore storico-architettonico individuati cartograficamente ed inclusi nell'elenco allegato alle presenti norme ogni tipo di modifica di materiali, forme o colori è vietata salvo la preventiva valutazione positiva da parte della commissione paesaggio con l'approvazione del progetto di inserimento.
4. Sono consentiti interventi di nuova edificazione solo su aree già edificate così come individuate nella carta del consumo di suolo.
5. Gli interventi di trasformazione sono vietati per tutti gli edifici di valore storico-architettonico individuati cartograficamente ed inclusi nell'elenco allegato alle presenti norme.
6. Sono ammessi interventi trasformazione al fine di realizzare il raggiungimento di obiettivi di qualità urbanistica, architettonica e ambientale, mediante la sostituzione dei tessuti degradati e/o incongrui con l'intorno dal punto di vista funzionale e/o architettonico, con particolare attenzione al perseguimento di obiettivi di incremento delle prestazioni ecosistemiche del tessuto, di minimizzazione delle emissioni di CO₂ e di riqualificazione e miglioramento delle prestazioni energetiche del patrimonio edilizio.
7. l'ampliamento degli edifici esistenti è ammesso (tranne che per gli edifici individuati cartograficamente ed inclusi nell'elenco allegato alle presenti norme) nella misura del 15 % della S.L. esistente a condizione che avvenga all'interno della sagoma dell'edificio oppure al di fuori di essa ma solo in aderenza e su superficie già impermeabilizzate, e nel rispetto dei parametri morfologici (altezza massima e rapporto di copertura) fissati, in coerenza con le caratteristiche e dei valori ambientali e paesaggistici del contesto.
8. Gli interventi di trasformazione sono ammessi previa approvazione di Permesso di costruire convenzionato o, nel caso di aree con superficie fondiaria superiore ai 2.000 mq, il Piano Attuativo (PA).
9. Per gli interventi di trasformazione valgono le seguenti prescrizioni normative:

Indici e parametri urbanistici

10. Se la SL esistente sul lotto di intervento risulta minore di quella determinata dall'indice fondiario 0,45 mq/mq viene applicato il seguente indice di Utilizzazione edificatoria:
IF 0,4 mq/mq, più eventuali premialità attivabili (+0,1 mq/mq per superamento FEM obbligatorio di 0,1; +10% SL per le aree comprese negli Ambiti di Rigenerazione), fino a un UFmax 0,55 mq/mq
Rapporto di copertura (RC) 45% SF
11. Se la SL esistente sul lotto di intervento risulta maggiore di quella determinata dall'indice 0,45 mq/mq viene applicato il seguente indice di Utilizzazione edificatoria:
IF 0,60 mq/mq, di cui il 10% per edilizia da programmi a elevata inclusività sociale, più eventuali premialità attivabili (+0,1 mq/mq per superamento FEM obbligatorio di 0,1; +10% SL per le aree comprese negli Ambiti di Rigenerazione), fino a un UFmax 0,77 mq/mq
Rapporto di copertura (RC) 50% SF

Regole morfologiche e funzionali

12. Altezza massima: definita sulla base dei differenti Paesaggi, come specificato alla tabella 50

13. Destinazioni d'uso non ammesse: commerciale Media struttura di vendita e grandi strutture di vendita; Industria e Artigianato; attrezzature e impianti tecnologici molesti, nonché gli impianti di distribuzione di carburante, attrezzature religiose.

Prestazioni ecosistemiche

14. Indice di densità arborea (DA) ≥ 4 alberi/100 mq SP (SF)
15. Indice di Permeabilità IP(SF) $\geq 60\%$ SF
16. Indice Verde (IV) 50% SF
17. Per interventi con UFmax 0,55mq/mq
Indice di densità arborea (DA) ≥ 4 alberi/100 mq SP (SF)
Indice di Permeabilità IP(SF) $\geq 50\%$ SF
Indice Verde (IV) 40% SF
18. Per interventi con UFmax 0,77 mq/mq
Indice di densità arborea (DA) ≥ 3 alberi/100 mq SP (SF)
Indice di Permeabilità IP(SF) $\geq 40\%$ SF
Indice Verde (IV) 30% SF
19. FEM minimo: 0,45
20. Per gli immobili ricadenti entro le aree ad elevato valore multisistemico del progetto di Rete Verde e BluFEM minimo: 0,50

Articolo 57 Tessuto Produttivo e Artigianale – TPA

1. il Piano prevede per questi tessuti il mantenimento e il potenziamento delle funzioni produttive esistenti.

Categorie di intervento e modalità di attuazione

2. Sono ammessi con intervento edilizio diretto gli interventi di recupero.
3. Per gli edifici di valore storico-architettonico individuati cartograficamente ed inclusi nell'elenco allegato alle presenti norme ogni tipo di modifica di materiali, forme o colori è vietata salvo la preventiva valutazione positiva da parte della commissione paesaggio con l'approvazione del progetto di inserimento
4. Sono consentiti interventi di nuova edificazione, prioritariamente utilizzando aree già edificate così come individuate nella carta del consumo di suolo.
5. Sono ammessi interventi di ampliamento dell'esistente per una quota pari al 10% della SL esistente, cui si possono sommare eventualità premialità con mantenimento delle funzioni in essere e nel rispetto degli indici e dei parametri definiti.
6. Sono ammessi, inoltre, interventi di trasformazione senza cambio di destinazione d'uso, al fine di realizzare il raggiungimento di obiettivi di qualità urbanistica, architettonica e ambientale, con particolare attenzione al perseguimento di obiettivi di incremento delle prestazioni ecosistemiche del tessuto, di minimizzazione delle emissioni di CO₂ e di riqualificazione e miglioramento delle prestazioni energetiche del patrimonio edilizio.
7. In funzione degli investimenti effettuati in nuove tecnologie per l'ammodernamento del sistema produttivo dell'azienda ed in particolare nel caso di adesione alle Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) nonché l'assunzione di addetti "Full Time Equivalent" a tempo indeterminato, di apprendistato, dei quali almeno il 50% residenti nel Comune di Varese o assunzione di addetti iscritti nelle liste dei centri per l'impiego sarà consentito un ampliamento fino ad un massimo del 50% della SL esistente in funzione dell'investimento effettuato previa approvazione di permesso di costruire convenzionato.
8. L'attuazione di interventi di cui al presente articolo è soggetta alla totale decontribuzione in termini di contributo di costruzione, da formalizzarsi nella revisione della deliberazione di consiglio comunale susseguente all'approvazione ed entrata in vigore del nuovo PGT.
9. Nel caso di interventi di trasformazione destinati all'insediamento di Data center (o centri di elaborazione dati) a fini compensativi verrà richiesto il raggiungimento di un FEM pari al doppio di quello minimo prescritto.
10. Nel caso di interventi di trasformazione la modalità attuativa prevede il Permesso di costruire convenzionato (PCC) o, nel caso di aree con superficie fondiaria superiore ai 4.000 mq, il Piano Attuativo (PA).
11. Per interventi di trasformazione valgono le seguenti prescrizioni normative:

Indici e parametri urbanistici

12. nel caso di ampliamento SL esistente, +10% “una tantum” più eventuali premialità attivabili (+15% SL per miglioramento del FEM esistente);
13. per gli altri interventi di trasformazione Indice di Utilizzazione Fondiario massimo (IF max): 0,6 mq/mq

Regole morfologiche e funzionali

14. Altezza massima: definita sulla base dei differenti Paesaggi, come specificato alla tabella 50
15. Rapporto di copertura (RC) 60% SF
16. Destinazioni d'uso non ammesse: commerciale Media struttura di vendita e grandi strutture di vendita; residenziale; agricola, attrezzature religiose.

Prestazioni ecosistemiche

17. Indice di densità arborea (DA) ≥ 2 alberi/100 mq SP (SF)
18. Indice di Permeabilità IP(SF) $\geq 20\%$ SF
19. Indice Verde (IV) 20% SF
20. FEM minimo: 0,20
21. Per gli immobili ricadenti entro le aree ad elevato valore multisistemico del progetto di Rete Verde e Blu FEM minimo: 0,25

Articolo 58 Insediamenti Produttivi e artigianali Sparsi - IPS

1. il Piano prevede il mantenimento delle funzioni produttive esistenti e la rigenerazione urbanistica e ambientale del patrimonio degradato e sottoutilizzato.

Categorie di intervento e modalità di attuazione

2. Sono ammessi con intervento edilizio diretto gli interventi di recupero.
3. Per gli edifici di valore storico-architettonico individuati cartograficamente ed inclusi nell'elenco allegato alle presenti norme ogni tipo di modifica di materiali, forme o colori è vietata salvo la preventiva valutazione positiva da parte della commissione paesaggio con l'approvazione del progetto di inserimento.
4. Sono consentiti interventi di nuova edificazione, prioritariamente utilizzando aree già edificate così come individuate nella carta del consumo di suolo.
5. Sono ammessi interventi di ampliamento dell'esistente per una quota pari al 10% della SL esistente, cui si possono sommare eventuali premialità con mantenimento delle funzioni in essere e nel rispetto degli indici e dei parametri definiti.
6. Sono ammessi, inoltre, interventi di trasformazione senza cambio di destinazione d'uso, al fine di realizzare il raggiungimento di obiettivi di qualità urbanistica, architettonica e ambientale, con particolare attenzione al perseguimento di obiettivi di incremento delle prestazioni ecosistemiche del tessuto, di minimizzazione delle emissioni di CO₂ e di riqualificazione e miglioramento delle prestazioni energetiche del patrimonio edilizio.
7. In funzione degli investimenti effettuati in nuove tecnologie per l'ammodernamento del sistema produttivo dell'azienda ed in particolare nel caso di adesione alle Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) nonché l'assunzione di addetti “Full Time Equivalent” a tempo indeterminato, di apprendistato, dei quali almeno il 50% residenti nel Comune di Varese o assunzione di addetti iscritti nelle liste dei centri per l'impiego sarà consentito un ampliamento fino ad un massimo del 50% della SL esistente in funzione dell'investimento effettuato previa approvazione di permesso di costruire convenzionato.
8. L'attuazione di interventi di cui al presente articolo è soggetta alla totale decontribuzione in termini di contributo di costruzione, da formalizzarsi nella revisione della deliberazione di consiglio comunale susseguente all'approvazione ed entrata in vigore del nuovo PGT.
9. Nel caso di interventi di trasformazione destinati all'insediamento di Data center (o centri di elaborazione dati) a fini compensativi verrà richiesto il raggiungimento di un FEM pari al doppio di quello minimo prescritto.
10. Nel caso di interventi di trasformazione la modalità attuativa prevede il Permesso di costruire convenzionato (PCC) o, nel caso di aree con superficie fondiaria superiore ai 2.000 mq, il Piano Attuativo (PA).
11. Nel caso di interventi di trasformazione valgono le seguenti prescrizioni normative:

Indici e parametri urbanistici

12. nel caso di ampliamento SL esistente, +10% “una tantum” più eventuali premialità attivabili (+15% SL per miglioramento del FEM esistente);
13. per gli altri interventi di trasformazione Indice di Utilizzazione Fondiario massimo (IF max): 0,6 mq/mq

Regole morfologiche e funzionali

14. Altezza massima: definita sulla base dei differenti Paesaggi, come specificato alla tabella 50
15. Rapporto di copertura (RC) 60% SF
16. Destinazioni d'uso non ammesse: commerciale Media struttura di vendita e grandi strutture di vendita; residenziale; agricola, attrezzature religiose.

Prestazioni ecosistemiche

17. Indice di densità arborea (DA) ≥ 2 alberi/100 mq SP (SF)
18. Indice di Permeabilità IP(SF) $\geq 20\%$ SF
19. Indice Verde (IV) 20% SF
20. FEM minimo: 0,30
21. Per gli immobili ricadenti entro le aree ad elevato valore multisistemico del progetto di Rete Verde e Blu FEM minimo: 0,35

Articolo 59 Tessuto Commerciale Misto - TMC

1. il Piano prevede il mantenimento delle funzioni commerciali esistenti e sono consentiti interventi di trasformazione solo su aree già edificate così come individuate nella carta del consumo di suolo.

Categorie di intervento e modalità di attuazione

2. Sono ammessi con intervento edilizio diretto gli interventi di recupero.
3. Per gli edifici di valore storico-architettonico individuati cartograficamente ed inclusi nell'elenco allegato alle presenti norme ogni tipo di modifica di materiali, forme o colori è vietata salvo la preventiva valutazione positiva da parte della commissione paesaggio con l'approvazione del progetto di inserimento.
4. In questo tessuto non sono ammesse nuove costruzioni.
5. Sono ammessi interventi di ampliamento dell'esistente per una quota pari al 10% della SL esistente, cui si possono sommare eventuali premialità con mantenimento delle funzioni in essere e nel rispetto degli indici e dei parametri definiti.
6. Sono ammessi, nel rispetto degli indici e dei parametri di seguito specificamente previsti e nel perseguimento delle prestazioni ambientali ed ecosistemiche richieste (FEM) al fine di garantire maggiore permeabilità al suolo, realizzare soluzioni che riducano l'impatto delle aree sigillate, incrementare la dotazione arborea, interventi di trasformazione al fine di realizzare il raggiungimento di obiettivi di qualità urbanistica, architettonica e ambientale, con particolare attenzione al perseguimento di obiettivi di incremento delle prestazioni ecosistemiche del tessuto, di minimizzazione delle emissioni di CO₂ e di riqualificazione e miglioramento delle prestazioni energetiche del patrimonio edilizio.
7. Nel caso di interventi di trasformazione destinati all'insediamento di Data center (o centri di elaborazione dati) a fini compensativi verrà richiesto il raggiungimento di un FEM pari al doppio di quello minimo prescritto.
8. Nel caso di interventi di trasformazione la modalità attuativa prevede il Permesso di costruire convenzionato (PCC) o, nel caso di aree con superficie fondiaria superiore ai 2.000 mq, il Piano Attuativo (PA).
9. Nel caso di interventi di trasformazione valgono le seguenti prescrizioni normative:

Indici e parametri urbanistici

10. nel caso di ampliamento SL esistente, +10% "una tantum" più eventuali premialità attivabili (+15% SL per miglioramento del FEM esistente);
11. per gli altri interventi di trasformazione IF 0,5 mq/mq, più eventuali premialità attivabili (+0,1 mq/mq per superamento FEM obbligatorio di 0,1; +10% SL per le aree comprese negli Ambiti di Rigenerazione), fino a un Utmax 0,66 mq/mq

Regole morfologiche e funzionali

12. Altezza massima: definita sulla base dei differenti Paesaggi, come specificato alla tabella 50
13. Rapporto di copertura (RC) 50% SF
14. Destinazioni d'uso non ammesse: Agricolo; Residenza, Attrezzature e impianti tecnologici molesti, commerciale grande struttura di vendita, attrezzature religiose.

Prestazioni ecosistemiche

15. Indice di densità arborea (DA) ≥ 3 alberi/100 mq SP (SF)
16. Indice di Permeabilità IP(SF) $\geq 40\%$ SF

17. Indice Verde (IV) 20% SF
18. FEM minimo: 0,35
19. Per gli immobili ricadenti entro le aree ad elevato valore multisistemico del progetto di Rete Verde e Blu FEM minimo: 0,40

Articolo 60 Strutture per la ricettività turistica

1. Il piano delle regole nell'ottica di salvaguardare e valorizzare gli alberghi attraverso lo sviluppo e il mantenimento dell'attività ricettiva, il suo miglioramento qualitativo e il mantenimento e/o l'incremento dei livelli occupazionali nel turismo, ha individuato nella cartografia con apposita simbologia le strutture alberghiere presenti nei diversi tessuti.
2. Per tali immobili sono consentiti sia gli interventi di recupero che quelli di trasformazione secondo i parametri previsti nei singoli tessuti ove le strutture ricadono.
3. Nei casi di oggettiva impossibilità a realizzare interventi di adeguamento complessivo dell'immobile secondo le regole dei tessuti oppure data l'esistenza di vincoli monumentali, paesaggistici, architettonici od urbanistico-edilizi non derogabili o superabili in relazione al livello di qualità degli standard alberghieri e/o alla normativa in materia di sicurezza (quali accessi, vie di fuga, scale antincendio e simili) e/o di abbattimento delle barriere architettoniche, previa approvazione di piano attuativo sarà comunque consentito l'adeguamento della struttura alberghiera entro il limite massimo di ampliamento di SL del 20% della quantità esistente;
4. nel caso di interventi che prevedono una maggiore superficie di ampliamento o interventi che siano di notevole impatto, al fine comunque di favorire il miglioramento e lo sviluppo dell'offerta ricettiva alberghiera, potranno essere assentiti secondo le procedure e nel rispetto delle condizioni di cui all'articolo 12 della legge regionale 5 aprile 2012, n. 10 (Disciplina per l'esercizio delle attività produttive e riordino dello sportello unico) e successive modificazioni ed integrazioni.
5. L'applicazione delle misure di cui ai commi 3 e 4 è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione tra la proprietà dell'immobile e il Comune volta a garantire:
 - l'impegno della proprietà al mantenimento del vincolo di destinazione d'uso ad albergo per la restante parte dell'immobile per un minimo di venti anni;
 - l'integrazione delle opere di urbanizzazione dell'ambito di intervento con particolare riguardo alla fruibilità delle aree verdi, dei percorsi della mobilità dolce, alla condivisione delle strutture sportive eventualmente realizzate;
6. per l'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è prevista una decontribuzione in termini di contributo di costruzione, da formalizzarsi nella revisione della deliberazione di consiglio comunale susseguente all'approvazione ed entrata in vigore del nuovo PGT.

Articolo 61 Aree di valore ambientale e paesaggistico - AVAP

1. Le "Aree a valore ambientale e paesaggistico AVAP" identificano porzioni di territorio di significativa estensione e di rilevante interesse paesaggistico, naturalistico ed ecologico, connotate da una marcata presenza arborea che si configurano come elementi fondativi e caratterizzanti dei "Sistemi di paesaggio", individuati e descritti dal documento di piano e che contribuiscono direttamente al progetto multifunzionale della RVB.
2. le "Aree a valore ambientale e paesaggistico (AVAP)" sono aree di tutela, conservazione e valorizzazione dei caratteri ambientali e paesaggistici, il ripristino dei biotopi, della biodiversità e della complessità ecosistemica esistente, privilegiando la protezione degli habitat rispetto alla fruizione antropica.
3. All'interno di queste aree non sono consentiti interventi di nuova edificazione, l'attività agricola intensiva, la realizzazione di infrastrutture per la mobilità carrabile, nonché l'inserimento, l'ampliamento o semplicemente l'utilizzo a destinazione residenziale, produttiva, commerciale e terziaria.
4. Al loro interno potranno essere realizzati, se compatibili con i caratteri ambientali, naturalistici e paesaggistici, percorsi pedonali e/o ciclopeditoni anche attraverso il recupero e la valorizzazione di tracciati sentieristici esistenti.
5. In particolare, al fine di preservare la stabilità degli ecosistemi, nelle aree AVAP deve essere limitata la propensione alla fruibilità pubblica. Eventuali percorsi pedonali o ciclabili di connessione e

osservazione naturalistica dovranno essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica e materiali ecocompatibili, previo parere degli enti competenti, garantendo l'assenza di illuminazione artificiale e il minimo impatto acustico.

6. Nelle aree AVAP costitutive della componente ecologica strutturale della RVB, al fine di conservarne e valorizzarne i caratteri ecologico/ambientali, sono consentiti esclusivamente interventi di rinaturalizzazione, manutenzione forestale, ripristino ambientale e conservazione della biodiversità. Interventi di taglio colturale dovranno essere volti esclusivamente alla stabilità del bosco o all'eliminazione di specie alloctone invasive, con obbligo di reimpianto di sole specie autoctone certificate coerenti con i passaggi fitosociologici locali.
7. Nelle aree AVAP costitutive della componente rurale strutturale della RVB, al fine di salvaguardare il disegno storico del territorio rurale e la qualità biologica dei suoli, l'attività agricola è strettamente vincolata al mantenimento delle colture tradizionali estensive, dei prati stabili e della stabilità idrogeologica. È vietata la conversione a colture intensive, l'uso di fitofarmaci invasivi e la realizzazione di serre o coperture fisse in elevazione. Gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione e al ripristino degli elementi tipici del paesaggio agrario tradizionale, quali fossi irrigui, filari alberati, siepi campestri e fontanili, intesi come corridoi ecologici fondamentali e invariati paesaggistiche.

Articolo 62 Aree di valore ambientale e locale - AVAL

1. Le "Aree a valore ambientale locale AVAL" comprendono aree verdi, di piccola o media dimensione, anche caratterizzate da presenza arborea e vegetazionale, localizzate in ambito urbano e peri-urbano consolidato che svolgono un ruolo prioritario nella produzione di servizi ecosistemici fondamentali per la qualità ecologica dei quartieri cittadini e che forniscono un contributo alla rigenerazione ambientale dei Tessuti insediativi della città esistente, costituendo un elemento strategico del progetto multifunzionale della Rete Verde e Blu.
2. Le "Aree a valore ambientale locale (AVAL)" sono aree ove è previsto il solo mantenimento a verde al fine di favorire lo sviluppo e il completamento della RVB locale, con funzioni finalizzate al contrasto delle isole di calore e il miglioramento complessivo dei servizi ecosistemici in ambito urbano.
3. Per queste aree è esclusa qualunque edificazione ma si promuovono interventi di densificazione arborea e di valorizzazione ecosistemica.
4. Al fine di favorire la connessione sociale e la qualità della vita nel tessuto urbano consolidato si promuove anche una fruizione pubblica di tali aree; in tal caso dovranno essere definite le condizioni e i tempi d'uso attraverso modalità di convenzionamento tra proprietà e pubblica amministrazione. Gli interventi necessari alla fruizione delle aree dovranno garantirne il mantenimento dei valori ambientali, rispettando un indice di permeabilità fondiaria Ip (SF) superiore al 90% con la realizzazione di percorsi filtranti e zone d'ombra naturali per il contrasto delle isole di calore, minimizzando l'inquinamento luminoso notturno e l'impatto acustico.
5. Le AVAL possono accogliere anche un'utilizzazione agricola per la realizzazione di orti urbani, sociali o didattici, purché compatibili con il contesto urbano. Anche tali attività devono garantire il mantenimento dei valori ambientali in essere, prevedendo modalità ecocompatibili, con il divieto di realizzare serre o coperture fisse in elevazione, manufatti stabili o depositi di materiali che alterino la permeabilità del suolo e la percezione paesaggistica dello spazio aperto urbano.

Articolo 63 Areali agricoli produttivi - AAP

1. Le aree agricole individuate dal Piano delle regole sono di maggiore specificazione e dettaglio rispetto agli ambiti agricoli PTCP, laddove la presenza di attività, costruzioni e funzioni prevalenti sono quelle riferite al settore primario.
2. Entro tali ambiti valgono le disposizioni della legge regionale e sono ammessi esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo, le attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, la residenza dell'imprenditore agricolo secondo i criteri e le modalità previsti dalle vigenti norme nazionali e regionali.

3. In particolare la costruzione di nuovi edifici per la residenza dell'imprenditore agricolo è ammessa solo qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
4. Ogni intervento edilizio da effettuare in tale areali dovrà essere volto a raggiungere primari obiettivi di qualità ambientale e architettonica. È quindi fondamentale che gli eventuali interventi edificatori siano posizionati in modo da non compromettere il paesaggio agrario esistente. Ogni intervento dovrà essere particolarmente curato sotto l'aspetto paesaggistico ed architettonico prevedendo un razionale utilizzo degli spazi aperti (contenendo al massimo il consumo di suolo ineditato).
5. Sono ammessi gli usi qualificati come compatibili con gli usi agricoli da disposizioni legislative vigenti o assimilati dallo strumento urbanistico e che non compromettono il suolo alterandone la permeabilità
6. Nelle aree agricole sono sempre vietati:
 - la realizzazione di manufatti accessori e pertinenziali di edifici collocati in altri ambiti/tessuti o aree del PGT;
 - le attività di atterraggio e decollo di velivoli, se non in caso di emergenza;
 - la realizzazione di autorimesse interrato, fatto salvo il caso che esse vengano realizzate in adiacenza di edifici non agricoli legittimamente in aree agricole;
 - posa e installazione di cartellonistica pubblicitaria ad eccezione a quelle inerente le attività collocate negli areali agricoli.
 - è vietato l'insediamento delle attività di cui all'articolo 65;
 - il cambio di destinazione d'uso delle costruzioni agricole in attività non agricole;
7. Ai fini della manutenzione del territorio rurale, nelle aree agricole è ammessa la realizzazione di edifici accessori ad uso deposito attrezzi agricoli con le seguenti caratteristiche:
 - Altezza massima mt 3,00;
 - Superficie coperta massima 20 mq;
 - Lotto minimo di pertinenza 5.000 mq (a tal fine possono essere conteggiati solo mappali contigui);
 - Distanza dai confini 5 mt;
 - Distanza dalle strade 5 mt.
 - rivestimento esterno in legno e copertura a falde in cotto
8. In tali aree, le recinzioni da erigersi, che non siano a delimitazione di aree di pertinenza dell'abitazione dell'imprenditore agricolo, dovranno consistere anche fronte strada in una staccionata del tipo aperto (70% della superficie prospettica aperta) avente altezza massima di cm 150 e con elementi orizzontali distanziati dal terreno in modo da consentire il passaggio della selvaggina.
9. A delimitazione dell'area di pertinenza dell'abitazione dell'imprenditore agricolo è ammessa anche la realizzazione di recinzioni di altezza massima di mt 1,80 e senza muretti in cls.
10. Sono sempre consentite delimitazioni costituite da piantagioni o siepe viva, anche fronte strada nel rispetto delle vigenti disposizioni del codice stradale, ma da contenersi entro l'altezza di 150 cm.
11. Sono consentite tipologie diverse solo per terreni destinati a colture specializzate o ad allevamenti di animali, purché supportati da apposita relazione tecnico agronomica. Qualora debba essere realizzata una recinzione a maglia, dovranno essere forniti elementi diretti a valutare le possibilità di passaggio della fauna selvatica.
12. Negli areali agricoli sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
 - la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture tecniche di bonifica, di difesa idraulica e di difesa del suolo;
 - la realizzazione di manufatti tecnologici di piccola entità (acquedotti, cabine elettriche etc.) purché correttamente inseriti nell'ambiente e nel paesaggio anche attraverso impiego di caratteristiche tradizionali dell'ambito agricolo e opere di mitigazione ambientale;
 - la realizzazione di attrezzature e servizi (posti di ristoro, percorsi ciclopeditoni, spazi di sosta lungo i tracciati esistenti, camping e glamping solo su palafitta, campi sportivi) purché correttamente inseriti nell'ambiente e nel paesaggio, garantendo la permeabilità del suolo e con caratteristiche tradizionali dell'ambito agricolo;
 - la manutenzione ordinaria, straordinaria e il ripristino dei percorsi esistenti e la formazione di nuovi percorsi ciclopeditoni con impiego di materiali compatibili con il paesaggio rurale.

Articolo 64 Areali agricoli produttivi - AAP ambiti strategici

1. Le tavole grafiche del piano delle regole individuano con apposita retinatura, ai sensi della vigente legislazione regionale, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS) indicati nel PTCP della provincia di Varese adottato.
2. Gli ambiti destinati all'attività agricola strategica sono volti a tutelare il sistema rurale, sia nella sua connotazione di produzione agricola, sia per il ruolo ambientale, sociale e culturale dei territori interessati, sia per la funzione compensativa e mitigativa della antropizzazione.
3. L'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico ha valore prioritario ai fini della valutazione puntuale e specifica di non adeguatezza alla localizzazione, in aree agricole, di interventi non funzionali in via prevalente ed esclusiva all'attività agricola.
4. L'individuazione degli Ambiti Agricoli Strategici (AAS) restituita dalle tavole del Piano delle Regole è avvenuta apportando all'individuazione del PTCP rettifiche, precisazioni e miglioramenti che non hanno determinato una sostanziale modifica degli stessi ma unicamente precisandoli o migliorandoli in coerenza con oggettive risultanze riferite alla scala comunale.
5. Sono stati comunque perseguiti gli obiettivi generali di tutela del sistema rurale salvaguardando:
 - le aree caratterizzate da colture di pregio e riconosciuta valenza storico produttiva;
 - la compattezza degli AAS o comunque del sistema poderoale delle aziende agricole;
 - la continuità degli AAS verso i Comuni confinanti;
 - le aree che impediscono l'attivazione di possibili fenomeni conurbativi tra i tessuti urbanizzati esistenti e trasformazioni di aree non contigue al tessuto urbanizzato esistente;
 - le aree agricole prossime alle sedi aziendali o in avvicinamento improprio a strutture di allevamento;
 - le aree di rilevante qualità paesaggistica, ecologica e ambientale.

Articolo 65 Areali agricoli boschivi - AAB

1. Nelle aree boscate presenti nelle aree destinate all'esercizio delle attività agricole, sia quelle effettivamente esistenti sia quelle individuate nelle tavole del Piano delle Regole, non è ammessa alcuna edificazione anche sulle aree comprese nel bosco ma non alberate. Le operazioni agricole sono limitate alla reintegrazione ed alla buona conduzione agro forestale del bosco sia ai fini del contenimento del dissesto idrogeologico sia al fine di mantenere, tramite un'adeguata manutenzione, una massa arborea necessaria alla produzione di materia prima per la cogenerazione energetica; per ogni altro dettaglio di gestione occorre far riferimento alle norme regionali e nazionali in materia
2. per gli edifici eventualmente presenti all'interno di tali ambiti le modalità di intervento ammesse sono limitate a quelle del recupero con esclusione della demolizione e ricostruzione.
3. Previa autorizzazione degli enti competenti il PGT ammette che oltre agli interventi silvicolture, sono consentite le sole opere strettamente connesse alla gestione del bosco, quali gli interventi di manutenzione e di nuova realizzazione delle piste di servizio silviculturale, percorsi pedonali e ciclabili, realizzate con fondo naturale e con sezione massima di mt.2,5, con opere di sostegno, contenimento e presidio idraulico eseguite con materiali tradizionali secondo i criteri della bioingegneria forestale.
4. Ai sensi della vigente legislazione regionale è consentita, nel rispetto degli indici, l'utilizzo della superficie boscata per la sola quantificazione del volume edificabile del rapporto ettaro-coltura che dovrà comunque essere realizzato esclusivamente in areale agricolo .
5. Nelle aree boscate sono sempre vietati:
 - la realizzazione di manufatti accessori e/o pertinenziali di edifici collocati in altri ambiti/tessuti o aree del PGT;
 - la realizzazione di autorimesse interrato;
 - posa e installazione di cartellonistica pubblicitaria;
 - la realizzazione di recinzioni e/o cancelli di qualsiasi tipo;
 - la chiusura di sentieri o percorsi esistenti effettuata con ogni mezzo (cancelli, catene, ecc.)
6. Qualora gli enti competenti autorizzino la trasformazione del bosco a fini agricoli, per tali aree si applicano le regole di cui all'articolo precedente.

Articolo 66 Areali agricoli produttivi – AAP per la commercializzazione dei prodotti agricoli

1. Il piano delle regole individua cartograficamente negli areali agricoli produttivi, con apposita retinatura, le aree in cui è consentita la commercializzazione di prodotti agricoli unitamente a prodotti complementari e affini (cd agricenter). È fatta comunque salva la possibilità di vendita diretta da parte degli agricoltori dei prodotti della loro attività.
2. Ogni intervento edilizio da effettuare in tale aree dovrà essere volto a raggiungere primari obiettivi di qualità ambientale e architettonica. È quindi fondamentale che gli eventuali interventi edificatori siano posizionati in modo da non compromettere il paesaggio agrario esistente. Gli edifici dovranno essere particolarmente curati sotto l'aspetto paesaggistico ed architettonico prevedendo un razionale utilizzo degli spazi aperti e contenendo al massimo il consumo di suolo ineditato.
3. In tali aree si possono distinguere:
 - attività di coltivazione e commercializzazione dei prodotti orto-floro-vivaistici e dei prodotti connessi alla pianta quali ad esempio concimi e terricci (attività principale);
 - attività di produzione e/o commercializzazione dei prodotti che completano ed integrano quelli provenienti e connessi all'attività principale (attività complementare).
4. L'area su cui viene svolta l'attività principale deve estendersi su una superficie utile pari almeno al 70% della superficie utile totale, intesa come la superficie totale, coperta e non coperta, del fondo interessato dalle attività, ad esclusione delle aree destinate a parcheggio, viabilità, magazzini, aree di carico e scarico.
5. Ai sensi di quanto previsto dalle vigenti norme regionali in materia di agricoltura, chi intenda svolgere le attività sopra indicate deve possedere la qualifica di imprenditore agricolo professionale (IAP); in caso di società agricola, il possesso dei requisiti è richiesto obbligatoriamente al legale rappresentante e solo esso può svolgere tale attività.
6. Per gli edifici esistenti le categorie di intervento ammesse sono quelle del recupero. Gli interventi di trasformazione (in essi compresi anche quelli di nuova realizzazione di strutture o l'ampliamento) dovrà rispettare quanto previsto al commi 3 e 4, fermo restando quanto previsto dall'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i..
7. Questa particolare tipologia di attività agricola comporta un carico urbanistico che necessita compensazione a livello di servizi, aree a parcheggio e contributo di costruzione. Pertanto la realizzazione delle suddette strutture, la loro modifica ed integrazione comporterà l'obbligo di verificare la dotazione di servizi, il reperimento dei posti auto nella misura prevista dalle presenti norme, nonché il versamento del contributo di costruzione nella misura che verrà determinata dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione.
8. Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente sistemate e mitigate con alberature a mascheramento ed ombreggiamento.
9. Le acque meteoriche dovranno essere riutilizzate per l'irrigazione delle piante mediante la creazione di adeguate vasche di raccolta acque.
10. Gli edifici dovranno essere opportunamente progettati in modo da contenere al minimo la necessità di riscaldamento e raffrescamento. Ove possibile dovranno sempre essere installati sistemi di produzione di energia rinnovabile.
11. In coerenza con quanto previsto dalle vigenti norme regionali in materia di agricoltura e nel rispetto delle norme igienico sanitarie, l'imprenditore agricolo potrà installare serre o strutture finalizzate alla protezione e copertura delle colture.

Articolo 67 Edifici esistenti in areale agricolo non connessi all'attività agricola

1. Negli areali agricoli e boschivi della cartografia del Piano delle Regole sono compresi anche edifici esistenti che non hanno alcuna connessione con l'attività agricola e presentano differenti destinazioni d'uso.
2. Ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa regionale, per gli edifici esistenti compresi nelle aree agricole le categorie di intervento ammesse sono quelle del recupero.
3. l'ampliamento degli edifici esistenti è consentito fino al +10% "una tantum" della SL esistente più eventuali premialità attivabili (+15% SL per miglioramento del FEM esistente);
4. il lotto di pertinenza (SF) degli edifici esistenti è pari a 15 volte la superficie coperta esistente dell'edificio principale

Regole morfologiche e funzionali

5. Altezza massima: definita sulla base dei differenti Paesaggi, come specificato alla tabella 50

6. Rapporto di copertura (RC) 30% SF
7. Destinazioni d'uso non ammesse: Attrezzature e impianti tecnologici molesti, commerciale media e grande struttura di vendita, attrezzature religiose.
8. La destinazione d'uso ammessa è quella legittimamente esistente. Eventuali modifiche di destinazione d'uso sono ammesse mediante l'approvazione di permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo che valuti la compatibilità della nuova destinazione sia sotto il profilo del carico urbanistico indotto sia sulla compatibilità sotto il profilo ambientale, paesaggistico, e considerando anche tutte le ricadute negative a livello di inquinamento (luminoso, acustico, rifiuti, suolo, aria).

Prestazioni ecosistemiche

9. Indice di densità arborea (DA) ≥ 3 alberi/100 mq SP (SF)
10. Indice di Permeabilità IP(SF) $\geq 40\%$ SF
11. Indice Verde (IV) 20% SF
12. FEM minimo: 0,35
13. Per gli immobili ricadenti entro le aree ad elevato valore multisistemico del progetto di Rete Verde e Blu FEM minimo: 0,40

Articolo 68 Edifici rurali dismessi o abbandonati

1. Gli edifici rurali legittimamente realizzati ed esistenti alla data del 30 novembre 2019 per i quali è cessato l'uso agricolo da almeno tre anni, possono essere oggetto di recupero e di uso, anche diverso da quello agricolo, solo con finalità residenziale, commerciale e turistiche.
2. Lo stato di dismissione dovrà essere dimostrato mediante perizia asseverata presentata dall'avente titolo unitamente all'istanza di intervento edilizio.
3. L'intervento di recupero e di rifunionalizzazione dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale valutati con parere vincolante della Commissione paesaggio.
4. L'intervento di recupero non è consentito qualora interferisca con l'attività agricola in essere.
5. le categorie di intervento ammesse sono quelle del recupero.
6. l'ampliamento degli edifici esistenti è consentito fino al +10% "una tantum" della SL esistente più eventuali premialità attivabili (+15% SL per miglioramento del FEM esistente);
7. il lotto di pertinenza (SF) degli edifici esistenti è pari a 15 volte la superficie coperta esistente dell'edificio principale

Regole morfologiche e funzionali

8. Altezza massima: definita sulla base dei differenti Paesaggi, come specificato alla tabella 50
9. Rapporto di copertura (RC) 30% SF
10. Destinazioni d'uso non ammesse: Attrezzature e impianti tecnologici molesti, commerciale media e grande struttura di vendita, attrezzature religiose.
11. modifiche di destinazione d'uso sono ammesse mediante l'approvazione di permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo che valuti la compatibilità della nuova destinazione sia sotto il profilo del carico urbanistico indotto sia sulla compatibilità sotto il profilo ambientale, paesaggistico, e considerando anche tutte le ricadute negative a livello di inquinamento (luminoso, acustico, rifiuti, suolo, aria).

Prestazioni ecosistemiche

12. Indice di densità arborea (DA) ≥ 3 alberi/100 mq SP (SF)
13. Indice di Permeabilità IP(SF) $\geq 40\%$ SF
14. Indice Verde (IV) 20% SF
15. FEM minimo: 0,35

- 16.** Per gli immobili ricadenti entro le aree ad elevato valore multisistemico del progetto di Rete Verde e Blu FEM minimo: 0,40

Piano di Governo del Territorio

Piano dei Servizi | PdS



TITOLO V – DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

Articolo 69 Il Piano dei servizi, finalità ed elaborati

1. Il Piano dei Servizi è redatto al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, le dotazioni di verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e tessuto urbano consolidato.
2. Il Piano delle Regole assicura la disponibilità sul territorio, secondo una distribuzione coerente con la domanda, di dotazione territoriali (spazi e attrezzature) attraverso le quali sono erogate in funzione pro-coesiva prestazioni di servizio pubblico. Si definisce servizio pubblico o, secondo il lessico europeo, servizio di interesse generale, il novero di attività di produzione e fornitura di beni o servizi che non sarebbero svolte dal mercato senza un intervento pubblico o sarebbero svolte a condizioni differenti in termini di accessibilità fisica ed economica, continuità, non discriminazione, qualità e sicurezza, che le amministrazioni pubbliche, nell'ambito delle rispettive competenze, assumono come necessarie per assicurare la soddisfazione dei bisogni della collettività di riferimento, così da garantire l'omogeneità dello sviluppo e la coesione sociale, ivi inclusi i servizi di interesse economico generale.
3. Le dotazioni territoriali sono costituite dalle aree e attrezzature mediante le quali è effettuata l'attività erogativa ed è garantita la fruizione di risorse ambientali. Per l'innanzi le dotazioni territoriali si definiscono anche, sinteticamente e secondo il lessico privilegiato dalla l.r. 12/2005, 'servizi'
4. Il Piano dei Servizi (PS) è lo strumento di indirizzo per l'attuazione della funzione infrastrutturativa assegnata al PGT e concorre al perseguimento delle strategie del Documento di Piano: riconosce i bisogni di prestazioni di servizio pubblico delle diverse coorti popolazionali situate, definisce gli obiettivi di sviluppo e l'integrazione dei servizi esistenti, il dimensionamento e la programmazione indicativa degli interventi.
5. Il Piano dei Servizi (PS) contribuisce, unitariamente al PR, a dare forma alla rete ecologica locale interessando il territorio comunale di Varese.
6. Il Piano dei Servizi (PS) non ha termini di validità e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; oltre che nei monitoraggi, in particolare il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e propone gli eventuali adeguamenti con applicazione della procedura di variante al piano stesso.
7. Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:
 - Elab. 03_01-P.d.S. - Relazione.pdf
 - Elab. 02_02-P.d.R. - P.d.S. - Norme di Attuazione.pdf
 - Elab. 03_02-P.d.S. – Analisi dei Servizi esistenti.pdf
 - Elab. 03_03-P.d.S. - Carta della Città pubblica.pdf – n. 47 Tavole in scala 1:2000
 - Elab. 03_04-P.d.S. – Piano delle Attrezzature Religiose – n. 1 Tavola in scala 1:10000
 - Elab. 03_05-P.d.S. – Carta della Rete Ecologica comunale – Rete Verde e Rete Blu.pdf – n. 9 Tavole in scala 1:4000

Articolo 70 Efficacia ed effetti del Piano dei Servizi

1. Le norme di attuazione del PS e le relative elaborazioni cartografiche assumono efficacia nei confronti di qualsiasi intervento che comporti modificazione urbanistica o edilizia nell'ambito delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico.
2. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano dei Servizi ed hanno la medesima efficacia obbligatoria.
3. Le indicazioni relative ai servizi (aree ed opere) contenute nelle schede degli Ambiti di trasformazione assumono valore prescrittivo soltanto per quanto riguarda il dato quantitativo.
4. Non si configurano quali vincoli preordinati all'esproprio, sia le previsioni di servizi e attrezzature per le quali il Piano dei Servizi affida la realizzazione diretta al proprietario dell'area in alternativa alla pubblica amministrazione, sia le aree generatrici di diritti edificatori, la cui acquisizione pubblica o

infrastrutturazione è demandata all'attuazione di dispositivi di pianificazione attuativa o di convenzionamento.

5. Alle aree che non rientrano nelle categorie sopraelencate è imposto il vincolo preordinato all'esproprio che ha efficacia di 5 anni dalla data di entrata in vigore del presente PGT.
6. In caso di attuazione di interventi che prevedono l'attivazione di una procedura espropriativa di aree che non hanno il vincolo preordinato all'esproprio o in caso di aree per il quale il vincolo risulta decaduto per effetto del decorso del termine di 5 anni, dovrà essere apposto o reiterato il suddetto vincolo mediante idonea delibera di consiglio comunale previo espletamento delle procedure di pubblicità previste dalla vigente legislazione in materia.
7. I piani di settore sono coordinati con il piano dei servizi e pertanto le previsioni di tali piani (es. PUMS, PUM) sono congruenti con il piano medesimo. In caso di modifica dei piani di settore, questi costituiscono adeguamento di maggior dettaglio del Piano dei Servizi.
8. Le norme dettate dallo studio della componente geologica, idrogeologica, sismica e dell'invarianza idraulica, hanno carattere prevalente rispetto a previsioni eventualmente contrastanti contenute nel Piano dei servizi e si intendono recepite nello stesso.

Articolo 71 Strumenti per la realizzazione della città pubblica – Progetto unitario

1. Il Progetto Unitario è uno strumento di inquadramento e coordinamento a scala urbanistica degli interventi edilizi, infrastrutturali e ambientali da attuare nell'ambito di iniziative di trasformazione previste in aree, ambiti o tessuti del Piano dei Servizi, fermo restando che in tutti i tessuti del Piano delle Regole possono essere insediati servizi, qualora ritenuto necessario, utilizzando la medesima procedura;
2. Per gli interventi in aree a servizi di particolare rilevanza come gli ambiti di rigenerazione della città pubblica l'Amministrazione Comunale ha sempre la facoltà di definire il progetto attraverso una procedura concorsuale (concorso di progettazione o concorso di idee) ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.
3. La presentazione del Progetto Unitario fornisce al Comune gli elementi di conoscenza e valutazione del contesto, per garantire il coordinamento dell'attuazione dei servizi secondo le prescrizioni contenute nel PGT, sia a livello di strategia che a livello di attuazione delle scelte di dettaglio.
4. Il progetto unitario accompagna il progetto dell'opera pubblica o di interesse pubblico ed è soggetto ad approvazione della giunta comunale ove conforme alle previsioni del piano dei servizi.
5. Nel caso in cui, per particolari esigenze pubbliche, fosse necessaria la modifica della classificazione tipologica delle aree, fermo restando il bilancio complessivo delle stesse, il progetto unitario è approvato dal consiglio comunale e, necessariamente precede l'approvazione del progetto dell'opera pubblica.
6. L'esecuzione degli interventi previsti dal Progetto Unitario potrà essere subordinata alla sottoscrizione di convenzione con il Comune o alla registrazione e trascrizione di un atto unilaterale d'obbligo, in relazione ai specifici impegni da assumere. In conformità alla delibera di approvazione del progetto unitario -il Dirigente dell'area Urbanistica potrà approvare lo studio di fattibilità tecnico economica dell'opera o completare l'istruttoria della richiesta di permesso di costruire ed emettere il provvedimento finale.
7. Il Progetto Unitario non produce effetti conformativi per le parti non oggetto di intervento, ma fornisce al Comune lo strumento di inquadramento territoriale e di indirizzo, da utilizzare nelle fasi progettuali e realizzative successive che dovranno mantenere coerenza con i canoni di impostazione del Progetto Unitario e dovranno dimostrare in funzione delle esigenze, la correttezza della soluzione proposta rispetto alle esigenze di assetto complessivo. Le varianti del Progetto unitario sono di competenza del Consiglio Comunale solo nel caso vengano richieste modifiche tali da comportare il superamento degli indici e parametri già approvati.
8. L'ambito territoriale minimo di influenza da analizzare nella proposta di Progetto Unitario è costituito dall'area di intervento che risulta classificata a servizi e da una porzione di tessuto edilizio che valuti una fascia di intorno di almeno 50 mt. Dovrà inoltre essere valutata un'area di più estesa superficie, che consideri l'accessibilità ai servizi e l'influenza del progetto unitario sui servizi esistenti.
9. Negli interventi sui tessuti storici il Progetto Unitario ha il compito di collocare l'intervento nel contesto del tessuto urbano di cui esso fa parte. Ruolo del Progetto Unitario è pertanto in questo caso quello di evidenziare tutte le relazioni (formali, funzionali, fruttive, ambientali) del progetto con

tale contesto, senza alcun vincolo per altre proprietà. Ciò consente al Comune di valutare correttamente l'inserimento del progetto nell'edificato, valutandone la coerenza e le relazioni di varia natura, e in alcuni casi di assumere delle linee-guida per gli interventi di recupero, da utilizzare in futuro come riferimento per la valutazione della coerenza di altri progetti sullo stesso organismo architettonico o sul tessuto urbano limitrofo.

10. Negli interventi nei tessuti urbani consolidati il Progetto Unitario ha il compito di evidenziare le relazioni tra intervento edilizio e l'intorno, sia entro gli ambiti connotati da disegno urbano unitario (dove è necessario il controllo della conservazione della coerenza complessiva del disegno urbano), sia negli ambiti di riorganizzazione, dove in caso di sostituzione edilizia è necessario valutare in quale misura il contesto può essere influenzato positivamente dall'intervento di trasformazione.
11. Il Progetto Unitario è costituito almeno dai seguenti elaborati minimi che possono anche coincidere/avere valenza di elaborati del permesso di costruire:
 - planimetria di rilievo dell'ambito territoriale interessato (stato di fatto in scala almeno 1:500), con evidenziazione e differenziazione dei servizi e spazi pubblici/di uso pubblico, degli edifici e spazi privati e loro destinazione d'uso, di particolari evidenze del luogo di intervento;
 - elaborati grafici che evidenzino l'accessibilità, il sistema infrastrutturale, la viabilità ed il trasporto pubblico (parcheggi, tpl, piste ciclabili, ecc.);
 - planimetria dello stato di progetto (scala almeno 1:500), con inserimento del nuovo intervento edilizio;
 - eventuali planimetrie in scala 1:200 sulla sistemazione degli spazi scoperti di uso privato e pubblico;
 - prospetti schematici dei fronti principali (situazione prima e dopo l'intervento) estesi a edifici confinanti;
 - sezioni esplicative dell'intervento estese ad edifici confinanti o rappresentanti l'orografia del terreno circostante;
 - documentazione fotografica dello stato dei luoghi e degli edifici o terreni presenti nell'ambito;
 - eventuali elaborati specifici riferiti ai temi (urbanistico-ambientali, architettonici, tecnico-costruttivi) ritenuti di particolare interesse per la valutazione della coerenza dell'intervento proposto rispetto al contesto;
 - fotoinserimento dell'intervento rispetto all'area d'influenza.
 - relazione tecnico illustrativa contenente fra l'altro tutti i parametri e le verifiche urbanistiche del progetto

Articolo 72 Strumenti per la realizzazione della città pubblica – Progetto di Suolo

1. In attuazione degli obiettivi del Documento di Piano, il Comune promuove progetti finalizzati alla valorizzazione dello spazio pubblico denominati Progetto di Suolo.
2. La finalità del Progetto di Suolo consiste nel migliorare la qualità dello spazio pubblico attraverso il coordinamento degli interventi pubblici e privati, l'integrazione degli spazi esistenti con quelli di nuova realizzazione, nell'incentivare la riqualificazione del tessuto edilizio, nel migliorare la qualità dei quartieri e nel valorizzare luoghi e percorsi a valenza ambientale e paesaggistica.
3. Il Comune promuove la redazione di progetti su aree pubbliche o di uso pubblico secondo gli indirizzi seguenti:
 - rispetto e valorizzazione delle visuali prospettiche dell'edificato e salvaguardia di vedute;
 - rispetto e valorizzazione delle aree ad elevata valenza ecologico/ambientale;
 - attenta scelta dei materiali e colori di impiego nella riqualificazione degli spazi liberi pubblici e privati;
 - riqualificazione degli spazi pubblici tenendo in considerazione tutti gli elementi che li connotano (strade, viali, corsi, piazze, marciapiedi, aree verdi, arredo urbano, illuminazione pubblica, aree di pertinenza, servizi);
 - priorità ad interventi che prevedano la creazione, riqualificazione ed adeguamento di percorsi pedonali e mobilità sostenibile;
 - organizzazione ottimale dei parcheggi pubblici o pertinenziali esistenti, curare e privilegiare la realizzazione di nuovi parcheggi in struttura;
4. Al fine del miglioramento della qualità dei servizi e delle attrezzature pubbliche, il Progetto di Suolo coordina gli interventi attraverso:

- sequenze di servizi e spazi pubblici, individuando la modalità di connessione tra i servizi e le attrezzature pubbliche per caratterizzare unitariamente i diversi progetti sotto il profilo formale e funzionale;
 - sequenze di aree verdi, individuando la modalità di connessione tra gli spazi aperti attraverso l'utilizzo di elementi vegetali quali quinte boscate, filari alberati, siepi, prati;
 - creazione di una rete di elementi e funzioni caratterizzanti ampie porzioni di territorio.
5. L'approvazione del Progetto di Suolo è di competenza del Consiglio Comunale.

Articolo 73 Strumenti per la realizzazione della città pubblica – Masterplan

1. Il masterplan si fonda sulla elaborazione di un progetto territoriale che prefigura, in termini spaziali e relazionali, la città desiderata, comprendendo sia le trasformazioni pubbliche (che potrebbero essere declinate e prefigurate in un progetto di suolo) che quelle private e private di uso pubblico (progetto unitario).
2. Il masterplan non si dovrà ridurre unicamente ad una rappresentazione planivolumetrica dell'esito atteso dalla trasformazione urbana ma è soprattutto uno strumento di concertazione tra attori istituzionali e privati, un atto di forte indirizzo politico e, non ultimo, uno strumento in grado di supportare il governo delle trasformazioni puntuali dell'ambito interessato.
3. L'approvazione di tale strumento consentirà di declinare in termini di consumo di suolo, densità, dotazione di servizi e assetto funzionale l'intero comparto compreso nel perimetro interessato.
4. Il masterplan è rappresentato mediante una serie di elaborati (relazioni, planivolumetrici, schede ed altre elaborazioni di dettaglio) che esplicitano la nuova forma urbana in termini di assetto planivolumetrico e di relazioni con il resto della città.
5. Gli elaborati del masterplan, verranno approvati dal Consiglio Comunale e ai fini della gestione delle trasformazioni puntuali, le previsioni di sviluppo indicate nel masterplan assumono la funzione di orientamento dimensionale e morfotopologico delle trasformazioni medesime.

Articolo 74 Classificazione dei servizi

1. Il Piano dei Servizi definisce la classificazione dei servizi pubblici o di uso pubblico che si distinguono in Servizi locali (esistenti e di progetto) e Servizi sovralocali (esistenti e di progetto). I servizi inoltre si distinguono in diverse tipologie a cui viene attribuita una sigla così come riportate nella tabella che segue:

Tipo di servizio	Tipologia di attrezzatura	sigla	Funzioni complementari ammesse
aree ed attrezzature per servizi civici e collettivi	Attrezzature generali attrezzature Culturali Aree ed attrezzature sportive Aree ed edifici per l'istruzione Aree ed edifici Università e ricerca edifici per attività Socio-assistenziali Edifici la Sicurezza/protezione civile Edifici per le Giustizia e Carceri edifici Servizi sanitari e ospedalieri Cimiteri	AGEN ACULT ASPORT AISTR UNI AASS SICPC GIUST SAN CIM	Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici (escluso nelle carceri e nei cimiteri)
aree verdi e parchi	parchi e giardini aree verdi e orti urbani	GIAR AVER	Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici (escluso nelle aree verdi e negli orti urbani)

Tipo di servizio	Tipologia di attrezzatura	sigla	Funzioni complementari ammesse
aree a parcheggio e per la mobilità	aree a parcheggio aree interscambio passeggeri autostazioni e stazioni	PARK INT	Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici
aree per l'edilizia residenziale pubblica	Alloggi sociali	SOC	Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici
aree ed attrezzature religiose	attrezzature religiose come definite dalla normativa	PAR	Secondo le vigenti disposizioni regionali
aree ed attrezzature per distribuzione di carburante	Distributori di carburante	DISTR	Bar, ristoranti, edicole, lavaggio e riparazione auto, esercizi di vicinato.
aree ed attrezzature per servizi speciali	Aree servizi tecnologici aree di laminazione e invarianza idrogeologica	TEC LAM	Uffici e servizi per le aree tecnologiche. Aree verdi e piste ciclabili per le opere idrauliche
Infrastrutture di trasporto e rete ciclabile comunale	Infrastrutture viarie e ciclopeditoni	VIAB	Parcheggi, pensiline, bicistazioni, chioschi (edicole, piccolo commercio non in sede fissa, ecc...).

Articolo 75 Dotazione minima di servizi – parcheggi pubblici – area ad elevata accessibilità

1. Il Piano dei Servizi individua una dotazione minima di aree destinate a servizi finalizzate a garantire il corretto espletamento delle funzioni insediate e previste.
2. La superficie da destinare a servizi per gli insediamenti a carattere residenziale non può essere inferiore a **39,92 mq/abitante teorico**, quest'ultimo composto dalla somma degli abitanti reali, quelli derivati dalle possibili trasformazioni urbanistiche ed edilizie.
3. La superficie da destinare a servizi per gli insediamenti a carattere terziario-direzionale non può essere inferiore al 100% della superficie di piano in progetto, di cui almeno il 50% a parcheggio.
4. La superficie da destinare a servizi per gli insediamenti industriali o a essi assimilabili non può essere inferiore al 12,5% della superficie territoriale destinata a tali insediamenti, totalmente da destinare a parcheggio.
5. Negli insediamenti a carattere commerciale la dotazione di servizi è determinata in relazione alle diverse tipologie insediative commerciali, come di seguito esplicitato:

Tipologia di struttura	Dotazione minima di standard
Esercizio di vicinato	5% della SL
Media struttura di vendita	100% della SL
Grande struttura di vendita	200% della SL
Commercio all'ingrosso	75% della SL
Somministrazione alimenti e bevande fino a 100 mq di sdp	50% della sup. di somministrazione

Somministrazione alimenti e bevande fino a 300 mq di sdp	75% della sup. di somministrazione
Somministrazione alimenti e bevande oltre 300 mq di sdp	100% della Sup. di somministrazione

6. Le dotazioni minime di parcheggi pubblici, di uso pubblico o regolamentati all'uso pubblico, sono così determinate:
 - per le funzioni a carico urbanistico nullo non si determina una dotazione minima;
 - per le funzioni a carico urbanistico basso si applica il rapporto 1 posto auto/100 mq di SI ;
 - per le funzioni a carico urbanistico medio si applica il rapporto 2 posti auto/100 mq di SI ;
 - per le funzioni a carico urbanistico alto si applica il rapporto 3 posti auto/100 mq di SI;
 - per le funzioni a carico urbanistico molto alto si applica il rapporto 4 posti auto/100 mq di SI;
7. La dotazione di parcheggi per strutture con grande afflusso di utenti quali ospedali, stadio, palazzetto, università dovranno essere verificati sulla base di un parametro minimo di 1 posto auto per ogni 5 utenti e addetti, salvo attivazione di iniziative di valorizzazione del TPL o del car pooling. Altre strutture con richiamo di pubblico ma di dimensioni più contenute quali locali di pubblico spettacolo o discoteche il parametro minimo da verificare è pari a 1 posto auto ogni 3 utenti e addetti.
8. La dotazione di parcheggi pubblici, di uso pubblico o regolamentati all'uso pubblico, concorre alla verifica della dotazione complessiva di aree per servizi relativamente sia agli interventi di natura urbanistica che a quelli di natura edilizia. La quantità di parcheggi eventualmente indicata nelle schede delle AT non è aggiuntiva rispetto a quella sopra indicata, ma definisce la quantità minima di parcheggi da realizzare all'interno dell'area.
9. Per la completa attuazione dei principi contenuti nel PGT in tutti i parcheggi pubblici, di uso pubblico o regolamentati all'uso pubblico l'amministrazione comunale deve prevedere la modalità di regolamentazione della sosta ad uso pubblico che potrà avvenire secondo le diverse tipologie definite negli atti di regolamentazione della sosta assunti dal Consiglio Comunale. Tutte le convenzioni urbanistiche che regolamentano interventi nei quali vengono realizzati parcheggi ad uso pubblico ed in particolare quelle relative a medie e grandi strutture di vendita dovranno obbligatoriamente prevedere anche la regolamentazione del sistema della sosta poiché attrattori di importanti flussi veicolari; a tal fine verranno definite le modalità di regolamentazione e gestione della sosta (gratuita o a pagamento, oraria o giornaliera, a rotazione o di interscambio, modalità di gestione pubblica o affidata al soggetto obbligato dalla convenzione previa forfettizzazione delle tariffe);
10. Ogni cambio di destinazione d'uso d'unità immobiliari o porzioni di esse che, secondo quanto stabilito dalle norme che precedono, comporti un incremento del fabbisogno di dotazioni di servizi, determina l'applicazione delle norme del presente articolo; qualora non fosse possibile il reperimento delle aree, è consentita la loro monetizzazione, oltre al pagamento del contributo di costruzione;
11. Nel Centro Storico o nei tessuti Urbani Storici, qualora richiesti, gli spazi a parcheggio non realizzabili all'interno dell'area di intervento, dovranno essere reperiti nelle immediate vicinanze e comunque entro una distanza massima di mt 200 dal perimetro dell'area oggetto di intervento. Nel caso in cui non siano disponibili aree anche nelle immediate vicinanze, potrà essere proposta all'amministrazione la monetizzazione sostitutiva della cessione delle suddette aree. Tale monetizzazione dovrà tenere conto sia del valore delle aree che del costo della realizzazione delle opere (parcheggi).
12. Il valore dell'area a parcheggi, comprensivo del costo di acquisizione e realizzazione dell'opera, dovrà essere stabilito annualmente con apposita delibera del Consiglio Comunale.
13. Le entrate derivate da monetizzazione devono essere utilizzate dal Comune esclusivamente per l'acquisizione di aree e la realizzazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi. A parziale deroga di tale criterio, le suddette risorse potranno essere utilizzate per la realizzazione di opere di urbanizzazione strategiche previste dagli interventi in Ambito di Trasformazione. Le risorse sono destinate prioritariamente agli interventi da realizzarsi all'interno del medesimo ambito.
14. Al fine di contenere ulteriormente il consumo di suolo viene istituito come indicatore dinamico di valutazione dell'accessibilità fornita dal trasporto pubblico, e classifica il territorio comunale in 6 classi:
 - basso
 - minimo
 - sufficiente
 - medio
 - buono

- ottimo
- nelle aree classificate ad Elevata Accessibilità, con indicatore Buono o ottimo, viene prevista una riduzione del 50% delle aree a parcheggio pubblico o a uso pubblico da realizzare o reperire consentendo la monetizzazione della residua quota richiesta dal PGT.

Articolo 76 Modalità di acquisizione delle aree per servizi

1. L'acquisizione da parte del Comune di aree private necessarie per l'attuazione del Piano dei Servizi può avvenire nei seguenti modi:
 - cessione gratuita a fronte dell'attribuzione di diritti edificatori - compensazione;
 - cessione gratuita o asservimento a seguito di intervento realizzato da privati in attuazione di convenzioni urbanistiche;
 - cessione gratuita a seguito di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, ai sensi di quanto previsto all'articolo 47 della L.R. 12/2005;
 - esproprio, nel caso di realizzazione diretta da parte del Comune delle opere di urbanizzazione.

Articolo 77 Cessione gratuita a fronte dell'attribuzione di crediti compensativi

1. In attuazione di quanto previsto dal Documento di Piano, il reperimento delle aree necessarie per la realizzazione delle previsioni del Piano dei Servizi può avvenire attraverso l'applicazione dei meccanismi di compensazione.
2. Sono soggette a compensazione le aree libere sulle quali è prevista la realizzazione dei seguenti servizi:
 - aree ed attrezzature per servizi civici e collettivi e speciali
 - Infrastrutture di trasporto e rete ciclabile comunale
 - aree a parcheggio e per la mobilità
 - aree verdi e parchi
 - aree per l'edilizia residenziale pubblica
 - aree ed attrezzature per servizi speciali
3. Alle aree private destinate a servizi individuate nelle tavole grafiche del Piano dei Servizi con apposita retinatura, è attribuita una capacità edificatoria teorica espressa in mq/mq pari a 0.20. La SL risultante dall'applicazione dell'indice attribuito potrà essere conteggiata per la realizzazione degli interventi urbanistici negli Ambiti di Trasformazione o negli interventi soggetti a preventiva approvazione di piano attuativo.
4. La capacità teorica di cui sopra si traduce in crediti compensativi che si generano a favore dei proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici;
5. Tali adempimenti avverranno mediante formale stipula di atto pubblico e successiva annotazione del medesimo nel registro dei titoli volumetrici. Le spese della sottoscrizione dell'atto devono essere a carico del cedente. La cessione riguarda sia interi mappali che loro parti a seguito di frazionamento, e in sede di progetto deve essere presentato il rilievo topografico della proprietà. E' vietata la cessione di aree a proprietà indivisa e in ogni caso dovranno essere evidenziate eventuali servitù e ipoteche. Eventuali successive cessioni di tali crediti tra soggetti privati dovranno essere annotate nel registro; tale cessione potrà avvenire solo previa attestazione dell'ufficio relativa al non avvenuto utilizzo di tali diritti.
6. Il dispositivo compensativo resta ad attivazione volontaria. Ove il proprietario, ad esito di iniziativa dell'amministrazione (e di attuare da essa delegato), dichiara di non accettare la compensazione o non formalizza alcuna posizione entro il termine assegnato, proseguirà il procedimento espropriativo. Nel caso in cui le suddette aree siano oggetto di procedura di esproprio i diritti edificatori verranno attribuiti all'ente espropriante una volta formalizzata l'acquisizione delle aree.
7. L'utilizzo diretto dell'area da parte del proprietario per la realizzazione delle opere di pubblico interesse previste dal Piano non genera la formazione di crediti compensativi.

Articolo 78 Cessione gratuita o asservimento di aree a seguito di intervento realizzato da privati in attuazione di convenzioni urbanistiche

1. Gli interventi edilizi ed urbanistici realizzati mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione che preveda, tra l'altro, la cessione in adempimento di oneri infrastrutturali delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione o l'asservimento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nei luoghi e nelle quantità minime previste dalle schede del Documento di Piano o da quelle indicate dal Piano dei Servizi.
2. Tali aree, di norma, andranno cedute contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica. Nel caso il soggetto attuatore dell'intervento urbanistico realizzi direttamente le opere di urbanizzazione primaria o i servizi previsti nei piani attuativi, le suddette aree resteranno nel possesso dell'attuatore al fine di eseguire le opere; alla loro ultimazione e collaudo le aree ritorneranno nella piena disponibilità dell'amministrazione comunale.
3. Nel caso in cui non risulti possibile cedere le aree contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, nella medesima dovranno essere prestate fidejussioni soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune affinché, anche in caso di mancata attuazione dell'intervento edilizio di natura privata, le opere ed i servizi previsti vengano comunque realizzati. A tal fine le garanzie finanziarie prestate dovranno riguardare sia i costi di esecuzione delle opere che tutti i costi di acquisizione delle aree.

Articolo 79 Cessione gratuita a seguito di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria

1. Le urbanizzazioni primarie relative identificate dalla legge regionale e dalla vigente legislazione nazionale, devono essere esistenti o eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati ed essere comunque ultimate prima della fine degli interventi medesimi.
2. Il titolo abilitativo alla trasformazione, quale condizione di efficacia, è accompagnato da una verifica dell'esistenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria minime indispensabili nella zona; nel caso queste risultassero carenti l'istanza potrà prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione carenti da parte di soggetti attuatori dell'intervento privato; Tale obbligazione dovrà essere garantita dalla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo o da stipula di convenzione accompagnate da fideiussione soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune di importo pari al quadro economico preventivato delle medesime (compresa sicurezza, IVA, spese tecniche, ecc.) maggiorato del 10%.
3. Tale impegnativa unilaterale o convenzione da trasciversi a cura e spese degli interessati, dovrà anche prevedere la cessione al comune, senza corrispettivo, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento.
4. La cessione delle aree relative ad opere di urbanizzazione primaria regolarmente collaudate potrà avvenire anche relativamente ad interventi eseguiti in relazione a previsioni edificatorie dei previgenti strumenti urbanistici, ed il relativo atto di cessione delle aree sarà sottoscritto dal Dirigente comunale competente solo ad esito della formalizzazione a termini di legge dell'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

Articolo 80 Realizzazione di opere su aree pubbliche a fronte dell'attribuzione di crediti compensativi

1. La realizzazione da parte dei privati di opere su aree pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione attuativa, nonché dal Piano dei Servizi o dal programma triennale delle opere pubbliche potrà dare luogo alla formazione di crediti compensativi da impiegarsi esclusivamente quale quota perequativa (compensativa) facoltativa pari al massimo del 50% dell'indice aggiuntivo e facoltativo previsto dalle schede degli ambiti di trasformazione. Le opere proposte daranno luogo a crediti compensativi con riferimento alla quota del loro valore eventualmente eccedente il valore delle dotazioni minime prescritte dal Piano dei Servizi e alle opere che hanno contribuito a definire il parametro FEM che ha generato premialità edificatorie.
2. Tale fattispecie è assimilata alla compensazione urbanistica poiché è volta al raggiungimento delle medesime finalità di interesse pubblico prevista dalla legge.

3. La disciplina delle modalità di attribuzione della superficie che determina i crediti compensativi è basata sul valore delle opere realizzate così come desumibile dalla contabilità dei lavori e dal collaudo tecnico/amministrativo a superamento del valore stimato in occasione dell'approvazione del loro intervento.
4. Il valore parametrico della conversione tra opere e superficie "compensativa" verrà stabilito annualmente con apposita delibera di Consiglio Comunale.
5. Trattandosi di opere realizzate a compensazione dell'attribuzione di diritti edificatori, le medesime non potranno essere oggetto di scomputo di oneri di urbanizzazione né di altre forme di compensazione economica da parte del Comune.

Articolo 81 Regole per l'attuazione del Piano dei Servizi

1. I servizi indicati negli elaborati cartografici del piano dei Servizi sono riguardano:
 - servizi esistenti in edifici o su aree appositamente identificati;
 - servizi in progetto su aree o edifici da trasformare al fine della loro realizzazione;
 - servizi esistenti o in progetto che non richiedono edificazione.
2. Negli edifici destinati a servizi esistenti, al fine della loro riqualificazione (fisica o relativa al servizio offerto) possono essere effettuati interventi di recupero mediante l'approvazione del progetto di opera pubblica (per quelli di proprietà comunale) oppure con idoneo titolo edilizio per gli altri enti o strutture private.
3. In questo caso è ammesso anche l'incremento della loro superficie per le necessità legate alla funzione fino al 25% della SL esistente con il limite massimo di 250 mq. di SL a condizione che avvenga all'interno della sagoma dell'edificio oppure al di fuori di essa ma solo in aderenza e su superficie già impermeabilizzate, e nel rispetto dei parametri morfologici (altezza massima e rapporto di copertura) fissati, in coerenza con le caratteristiche e dei valori ambientali e paesaggistici del contesto.
4. Per incrementi interventi di nuova costruzione, trasformazione o ampliamenti di SI superiori a quelli del comma precedente dovrà essere approvato un Progetto Unitario che ne definirà esattamente gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi, nonché particolari prescrizioni attuative delle linee strategiche del PGT.
5. In attuazione degli obiettivi generali del PGT, si individuano i seguenti parametri urbanistici, il cui eventuale mancato rispetto può essere ammesso previa adeguata motivazione in sede di approvazione da parte del Consiglio comunale del relativo Progetto Unitario:
 - altezza massima: in relazione all'altezza dei paesaggi come definiti dalla tabella 50 di cui alle presenti norme; eventuali altezze maggiori dovranno essere specificatamente motivate in sede di progetto unitario.
 - Indice di densità arborea (DA) ≥ 3 alberi/100 mq SP (SF)
 - Indice di Permeabilità IP(SF) $\geq 40\%$ SF
 - Indice Verde (IV) 30% SF
 - FEM minimo: 0,35
 - Per gli immobili ricadenti entro le aree ad elevato valore multisistemico del progetto di Rete Verde e Blu FEM minimo: 0,40
6. A parziale deroga di quanto previsto nei commi precedenti si individuano due modalità di implementazione ed ampliamento di servizi esistenti che contribuiscono particolarmente al consolidamento della vocazione sportiva della città di cui al documento strategico "le 5 città":
 - I servizi sportivi di proprietà privata possono essere ampliati fino al 25% della loro SL mediante intervento edilizio diretto (senza limitazione quantitativa fissa) e nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture esclusivamente sportive godranno di una totale decontribuzione a livello di contributo di costruzione;
 - I parcheggi pubblici o ad uso pubblico anche mediante convenzionamento esistenti, in particolare quelli siti in luoghi a maggior pressione veicolare, al fine di attuare pienamente le politiche di contenimento del consumo di suolo e di attuazione delle politiche di concentrazione di queste attività al fine di liberare spazi sulle infrastrutture viarie per la mobilità dolce, potranno essere oggetto di interventi di sopraelevazione anche di più piani, preferibilmente fuori terra (per non compromettere il regime delle acque in sottosuolo).
7. Il dimensionamento dei servizi pubblici di carattere territoriale deve garantire un livello quali/quantitativo della dotazione a parcheggio, calcolato dalla somma del numero degli utenti e degli addetti contemporaneamente presenti nell'ambito. In ogni caso dovrà essere verificata la disponibilità

di almeno un posto auto ogni cinque addetti/utenti. La presente norma non si applica agli interventi per l'edilizia scolastica non universitaria.

8. All'interno degli edifici adibiti a servizi potranno essere inserite funzioni diverse quali esercizi di vicinato, somministrazioni di alimenti e bevande, uffici, foresterie fino ad un massimo pari al 20% della SL; Dimensioni diverse e specifiche destinazioni d'uso potranno essere assentite mediante approvazione di un Progetto Unitario da parte del consiglio comunale.
9. Le aree destinate a giardini e parchi dovranno essere organizzate sulla base di un progetto unitario, avendo particolare riguardo per la tutela del paesaggio e la fruizione pubblica. In dette aree possono essere realizzati manufatti a servizio del parco e di attrezzature in esso esistenti, chioschi per la somministrazione di cibi e bevande o per il noleggio di attrezzature sportive. Nelle aree comprese nei parchi territoriali possono essere svolte attività di tipo agricolo; la realizzazione e il mantenimento di strutture interne al parco possono essere attuate da soggetti privati tramite convenzionamento.
10. I parcheggi di servizio nelle aree verdi possono essere realizzati unicamente in ambiti a nullo valore ecosistemico di cui alla relativa tavola del Documento di Piano.

Articolo 82 Ambiti strategici di rigenerazione della città pubblica

1. Gli Ambiti strategici di rigenerazione della Città Pubblica comprendono grandi aree pubbliche di interesse generale per le quali si prevedono interventi di riqualificazione e ridefinizione spaziale delle strutture e delle aree esistenti, a rafforzamento e valorizzazione del sistema dei servizi e del verde urbano.
2. gli ambiti individuati sono:
 - a. Masnago – Sport
 - b. Ippodromo
 - c. Piazza della Repubblica
 - d. Via Como - via Rainoldi
 - e. Ex macello civico
 - f. Università - Campus Bizzozzero
 - g. Ville Ponti
3. Tali ambiti assumono un'importanza strategica nel perseguire gli obiettivi generali soprattutto in relazione ai dispositivi degli Ambiti di Rigenerazione e della Rete Verde Strutturale/Strategica, degli indirizzi paesaggistici e delle strategie relative alla mobilità attiva.
4. Il Documento di piano indica in apposite schede gli Indirizzi, obiettivi strategici e indirizzi attuativi per ciascun ambito strategico di rigenerazione della Città Pubblica per i quali dovranno essere considerate anche le indicazioni non esplicitate, ma comprese nelle indicazioni relative ai dispositivi di cui sopra con cui l'Ambito si relaziona.
5. L'attuazione delle previsioni di ogni ambito strategico dovrà avvenire mediante l'approvazione di un apposito strumento di pianificazione di secondo livello definito dalle presenti norme. In particolare si indica il Masterplan quale strumento generale di organizzazione delle trasformazioni pubbliche e private che potranno interessare i diversi ambiti ma in occasione di interventi che riguardino unicamente spazi ed attrezzature pubbliche potrà essere utilizzato anche il Progetto Unitario.

Articolo 83 Isole ambientali

1. Le isole ambientali costituiscono ambiti a carattere prevalentemente residenziale, caratterizzate da relazioni di quartiere significative ed omogenee, racchiuse dalla maglia della viabilità principale, e dunque interessate solo da viabilità locale e dal transito della rete del trasporto pubblico sulle quali si concentrano le azioni tese all'innalzamento dei livelli di benessere e socialità.
2. Con riferimento alle strategie del PUMS e del Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC), le isole ambientali costituiscono ambiti finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - riduzione del traffico di attraversamento;
 - incremento della sicurezza per pedoni e ciclisti;
 - miglioramento della qualità dello spazio pubblico;
 - promozione della mobilità attiva;
 - contrasto delle ondate di calore;

- miglioramento del drenaggio urbano.
3. Il perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 si attua attraverso interventi quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
- istituzione di zone 30
 - realizzazione di dispositivi di moderazione del traffico;
 - ampliamento e riqualificazione degli spazi pedonali e dei percorsi ciclabili;
 - ridisegno e miglioramento degli spazi e delle strutture pubbliche;
 - regolazione e riorganizzazione della sosta;
 - realizzazioni di soluzioni basate sulla natura (NBS), e di sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SuDS).
4. Le isole ambientali sono attuate mediante:
- interventi pubblici diretti, anche preceduti da modellizzazioni di urbanistica tattica;
 - stipula di accordi o convenzioni urbanistiche con soggetti privati;
 - partenariati pubblico-privato e iniziative in sussidiarietà orizzontale, patti territoriali di sostenibilità, etc.
5. La realizzazione delle isole ambientali è sostenuta anche mediante:
- proventi derivanti dalla monetizzazione degli standard per parcheggi e dal fondo di quartiere;
 - altre risorse pubbliche e private destinate alla mobilità sostenibile e alla riqualificazione e rigenerazione urbana.

Articolo 84 Rete ecologica comunale (REC) - Principi generali, obiettivi strategici e componenti

1. La Rete ecologica è tutelata e rafforzata in quanto fondamentale risorsa per il mantenimento, l'efficientamento e il ripristino degli ecosistemi, ai sensi del Regolamento (UE) 2024/1991 e del D. lgs. 8 aprile 2026, n. 80, e per il sostegno che assicura alla biodiversità, tanto negli areali agro-naturali quanto nell'ecosistema urbano.
2. La Rete Ecologica Comunale (REC) è pensata come un sistema integrato di habitat naturali la cui funzione principale è la tutela della biodiversità, con particolare attenzione alle specie animali e vegetali a rischio. Intervenire sulla rete ecologica significa favorire o potenziare i collegamenti e gli scambi ecologici tra aree e componenti naturali oggi isolate, contribuendo così a ridurre la frammentazione del territorio e i suoi impatti negativi sulla diversità biologica.
3. La REC recepisce, integra e dettaglia alla scala comunale le indicazioni provenienti dalla rete ecologica regionale (RER), provinciale (REP) e quella individuata dal PTC del Campo dei Fiori.
4. La REC costituisce il principale dispositivo territoriale per la tutela, la valorizzazione e la ricomposizione degli ecosistemi naturali, finalizzato alla conservazione della biodiversità, al miglioramento della qualità ecologica e paesaggistica del territorio e alla promozione di un equilibrio funzionale tra le aree naturali, agricole, periurbane e urbanizzate.
5. Il progetto di Rete Ecologica si estende sull'intero territorio comunale, configurandosi come un sistema unitario e integrato che connette tra loro gli ambiti e gli elementi di naturalità diffusa presenti nel territorio. La REC si configura quindi come strumento di conservazione attiva del capitale naturale, e, allo stesso tempo, strumento operativo di progetto per indirizzare la transizione ecologica e climatica del territorio urbano in accordo con il progetto di RVB.
6. La REC assume un carattere conoscitivo-ricognitivo in quanto integra e riconosce il Sistema delle Aree protette e gli elementi strutturali esistenti che garantiscono la conservazione della biodiversità, al tempo stesso contempla azioni progettuali sinergiche allo sviluppo della Rete Verde e Blu per la creazione di un sistema di connessioni territoriali tra aree di valore evitando fenomeni di frammentazione, saldatura urbana e conurbazione diffusa.
7. Gli obiettivi strategici della REC, in accordo con quanto definito a livello sovralocale (REP) e regionale (RER) si articolano come segue:
 - Salvaguardare e potenziare la connettività ecologica tra ecosistemi naturali, seminaturali e agricoli, riducendo la frammentazione e garantendo la continuità dei corridoi ecologici alla scala locale, in coerenza con la RER e REP;
 - Tutelare e incrementare la diversità biologica e la qualità ecologica degli habitat, assicurando la sopravvivenza e la funzionalità dei sistemi ambientali;

- Valorizzare e rafforzare le aree boscate e gli ambiti ad elevata naturalità, attraverso azioni di manutenzione, rinaturazione e forestazione;
 - Ripristinare e recuperare le aree degradate, in particolare quelle compromesse da usi impropri o da attività estrattive, anche attraverso interventi mitigativi degli impatti derivanti dagli insediamenti esistenti e di nuova realizzazione;
 - Promuovere l'adozione di Nature-based solution per accrescere la presenza della natura all'interno della città e la coesistenza tra funzioni urbane, paesaggio e sistemi ambientali;
 - Accrescere la resilienza climatica del territorio, promuovendo il raccordo con infrastrutture verdi e blu multifunzionali (in primis di carattere locale);
 - Sostenere le attività agricole multifunzionali come presidio ecologico e paesaggistico, riconoscendone il ruolo nella gestione delle risorse naturali e nella produzione di servizi ecosistemici;
 - Assicurare la coerenza e l'integrazione multilivello tra la scala comunale e le reti ecologiche di rango superiore, garantendo l'allineamento delle politiche locali con gli obiettivi regionali e nazionali di sostenibilità e adattamento climatico.
8. La REC è costituita da cinque elementi fondamentali interconnessi tra loro:
- a. Elementi di primo livello (core areas): ovvero le aree ad alta naturalità che presentano una elevata qualità di habitat e concorrono al mantenimento delle funzioni ecologiche locali e sovralocali, e alla conservazione della biodiversità. Esse comprendono:
 - Sistema delle aree protette: Parco Regionale del Campo dei Fiori, Siti Rete natura 2000 (Grotte del Campo dei Fiori, Monte Legnone e Chiusarella, il lago di Varese e le Alnete del lago di Varese), Aree prioritarie per la biodiversità;
 - Elementi di primo livello della RER, ovvero "elementi di maggiore valore ambientale delle aree prioritarie e funzionali ad una loro migliore integrazione ", recepite all'interno delle core areas primarie della REP, le quali sono principalmente localizzate a nord del comune in corrispondenza con il Campo dei fiori, a sud ovest in concomitanza delle sponde del fiume Bardello e del torrente Roggia Nuovo; a sud est in corrispondenza del fiume Olona e della Valle corrispondente.
 - Aree umide localizzate nelle aree ripariali del sistema idrico principale, quali elementi decisivi per la funzionalità ecologica del territorio in quanto complessi microhabitat capaci di ospitare una grande quantità di specie animali e vegetali.
 - Aree boscate presenti nel tessuto urbano e caratterizzate da elevata biodiversità. Esse risultano maggiormente esposte alle pressioni antropiche e richiedono pertanto maggiore tutela al fine di garantire il mantenimento di tale qualità.
 - b. Elementi di secondo livello (buffer areas): ovvero aree che svolgono la funzione di completamento e di fasce di protezione (zone cuscinetto, o zone di transizione) in quanto collocate attorno alle aree ad alta naturalità al fine di garantire l'indispensabile gradualità degli habitat. Esse comprendono:
 - Reticolo idrico principale
 - Elementi di secondo livello della REP, quali core areas secondarie, zone tampone e zone di completamento, localizzati in corrispondenza del reticolo idrografico, svolgono una funzione di raccordo e connessione per gli elementi di primo livello.
 - Rete verde Campo dei Fiori-Ticino, quale sistema ecologico di connessione volto a garantire la continuità ambientale tra i siti della Rete Natura 2000 e le aree naturali comprese tra il Parco Campo dei Fiori e il Parco Lombardo della Valle del Ticino.
 - PLIS Parco Cintura Verde Sud Varese e Parco Valle della Bavera, nei quali sono comprese anche aree classificate di primo livello, in ragione del loro elevato grado di naturalità. Questi ambiti mantengono una forte vocazione paesaggistica ed ecologica, orientata alla tutela e al potenziamento degli elementi di alto valore ambientale, al recupero e alla rigenerazione delle aree urbane degradate e alla creazione di corridoi ecologici.
 - Spazi aperti naturali e seminaturali che detengono un elevato grado di naturalità e che appartengono alla città pubblica presenti in maniera diffusa su tutto il territorio comunale. In particolare, il comune di Varese si contraddistingue per la ricchezza di aree verdi di qualità intercluse all'interno del tessuto urbano consolidato, si riconoscono e individuano tra queste le aree verdi, i parchi e giardini storici, i parchi e giardini di quartiere, gli orti urbani e le aree di laminazione.
 - Aree agricole caratterizzate da elementi di naturalità principalmente localizzate in concomitanza della pianura lacuale e dedicate ad attività produttive estensive come vigneti, frutteti, oliveti e formazioni ripariali.

- c. Corridoi ecologici: sono strutture lineari e continue del paesaggio, di forma e dimensione variabili, che collegano tra loro le aree a elevata naturalità. Rappresentano un elemento fondamentale delle reti ecologiche, poiché favoriscono la mobilità delle specie e l'interscambio genetico tra le popolazioni, processi indispensabili per il mantenimento della biodiversità e la riduzione di estinzione delle singole. Si tratta di corridoi che comprendono fasce di territorio permeabile con caratteristiche naturaliformi di matrice varia, sia di natura terrestre che fluviale. La REC distingue due tipologie di territori:
- Corridoi esistenti: articolati in corridoi terrestri per i quali sono stati considerati i sistemi di siepi, filari, fasce arboree e arbustive presenti in contesti agricoli e periurbani, che, oltre a costituire tracciati di connessione ecologica per le specie faunistiche meno tolleranti agli spazi aperti, svolgono anche la funzione di habitat rifugio e di transito per organismi che si muovono all'interno della matrice antropizzata (ad esempio superfici agricole o aree marginali) o lungo le linee di margine ecotonali. La larghezza e la continuità strutturale di tali elementi determinano la loro funzionalità ecosistemica: i corridoi di dimensioni ridotte risultano prevalentemente utilizzati da specie tipiche di ambienti aperti o di ecotono, mentre i corridoi di maggiore ampiezza possono ospitare comunità faunistiche e floristiche più complesse, analoghe a quelle caratteristiche degli ecosistemi forestali. I corridoi fluviali, individuati in corrispondenza del sistema idrografico primario (fiume) e secondario (torrenti e rii minori), comprendono anche le relative fasce di tutela e pertinenza fluviale. Tali corridoi attraversano un mosaico paesaggistico eterogeneo, che si estende dalla matrice naturale del Parco del Campo dei Fiori a nord fino alle aree urbanizzate comprese nel tessuto urbano consolidato. L'individuazione e la salvaguardia di questi elementi di connessione ecologica rivestono un ruolo strategico non solo per garantire la continuità ecologica e funzionale del transito di specie terrestri e acquatiche, ma anche per la tutela e la gestione sostenibile delle fasce fluviali, soggette a dinamiche morfologiche ed evolutive legate ai processi naturali del corso d'acqua.
 - Corridoi di progetto: si individuano cinque corridoi finalizzati al miglioramento e al consolidamento della connessione ecologica, sia in ambito ambientale che urbano. Tali corridoi risultano particolarmente esposti a pressioni e interferenze di origine antropica e pertanto necessitano di una progettazione integrata e unitaria, volta alla tutela, riqualificazione e valorizzazione delle aree coinvolte nelle connessioni ecologiche. I cinque corridoi di progetto sono classificati in base alla loro vocazione funzionale, distinguendo tra corridoi a prevalente valenza ambientale e corridoi di connessione urbana. La prima categoria comprende due corridoi ecologici che favoriscono l'interconnessione tra sistemi naturali e seminaturali. Il primo, localizzato a ovest, svolge la funzione di collegamento ecologico tra il Parco Regionale Campo dei Fiori e la Valle Olona, attraversando il sistema lacustre del Lago di Varese. Il secondo, situato a est, si sviluppa lungo l'asta fluviale dell'Olona e si caratterizza per un'elevata valenza ecologica e paesaggistica, determinata dalla presenza del fiume e delle aree ripariali, pur risultando fortemente vulnerabile a causa delle pressioni antropiche derivanti dagli insediamenti produttivi e commerciali limitrofi. I corridoi di connessione urbana si collocano invece all'interno del tessuto urbanizzato di Varese, caratterizzato da una diffusa presenza di aree verdi con valore naturalistico ed ecologico rilevante. In questo contesto, i corridoi individuati mirano a ricomporre e potenziare le connessioni seminaturali per favorire la continuità ecologica in direzione longitudinale e trasversale, collegando le aree di primo livello poste agli estremi del territorio comunale, in coerenza con le strategie e le progettualità della Rete Verde e Blu (RVB).
- d. Stepping stones, ovvero aree di significativo valore naturalistico presenti nel tessuto urbano e periurbano della città, le quali offrono punti di rifugio e di appoggio per trasferimenti di organismi tra grandi bacini di naturalità quando non esistano corridoi naturali continui. Dove opportunamente allineate, tali insiemi di unità possono fungere da corridoio di connessione, oppure porre le basi, come in questo caso, per il disegno di potenziali corridoi ecologici. Le aree stepping stones della REC di Varese sono state identificate tramite l'estrazione e selezione delle aree con elevati valori di qualità dell'habitat (>0,5). La metodologia per la definizione di tali valori è descritta all'interno del quadro conoscitivo in riferimento alla modellazione dei servizi ecosistemici.
- e. Varchi da mantenere e deframmentare: al fine di provvedere alla tutela e al mantenimento delle aree libere ai margini del tessuto urbano costruito, sono stati recepiti gli elementi delle reti ecologiche sovraordinate quali varchi da mantenere e da deframmentare. Questi si configurano come elementi di connessione residuali, minacciati dai fenomeni di urbanizzazione diffusa, la cui

occlusione completerebbe l'effetto barriera nei confronti dei flussi locali di specie. A complemento del progetto a scala locale, sono stati individuati quattro varchi di progetto, i quali, associati ai potenziali corridoi ecologici, suggeriscono linearità e connessioni da mantenere e tutelare.

Articolo 85 Sinergie con la Rete Verde e Blu

1. La Rete Ecologica Comunale e la Rete Verde Blu costituiscono le due strategie prioritarie del PGT, attraverso le quali vengono definiti interventi operativi e azioni progettuali volti a rafforzare i servizi ecosistemici e le relazioni tra le componenti ecologiche, paesaggistiche e insediative, orientando le trasformazioni urbane verso principi di sostenibilità e adattamento climatico.
2. Entrambe le reti concorrono alla costruzione di un sistema ecologico-ambientale continuo e interconnesso, capace di garantire connessione ecologica, qualità paesaggistica e fruibilità degli spazi aperti, assicurando allo stesso tempo coerenza e continuità funzionale con le strategie di scala sovralocale.
3. La RVB costituisce la cornice strategica e strutturale del sistema ambientale comunale, quale dispositivo di riferimento per la gestione integrata delle strategie ecologiche e delle trasformazioni urbane. Le sue aree derivano da una valutazione dei valori ecosistemici e delle vulnerabilità territoriali, che ne conferisce una matrice ecologico-ambientale solida.
4. La REC rappresenta la struttura ecologica portante del territorio comunale, orientata al consolidamento della biodiversità, alla connessione tra habitat naturali e seminaturali e alla riduzione della frammentazione ecologica. Essa opera come rete funzionale di supporto alla RVB, garantendo la continuità ecologica e biologica indispensabile al mantenimento degli equilibri ecosistemici.
5. In questo quadro, RVB e REC si configurano come strumenti complementari e sinergici: la RVB definisce la visione strategica e multifunzionale del sistema ambientale, orientata alla qualità, alla fruibilità e al benessere urbano, mentre la REC ne approfondisce la dimensione ecologica e naturalistica, traducendone gli indirizzi in azioni puntuali di tutela, connessione e rinaturazione.
6. Il progetto di REC comprende e integra tra le sue strategie anche alcuni elementi costitutivi della RVB, in particolare, sono stati individuati quali elementi sinergici tra REC e RVB:
 - Tessuto della Città storica ad elevato valore multisistemico, in particolare:
 - Parchi e ville di rilevante interesse storico e architettonico - PVS
 - Tessuto prevalentemente residenziale della "Città giardino" - TCG
 Entrambi i tessuti sono riconosciuti per il loro valore storico culturale e ambientale di eccezionale valore del sistema insediativo varesino. Sono caratterizzati da un valore multisistemico rilevante per il contesto urbano in cui sono collocate;
 - Aree di valore ambientale e paesaggistico AVAP, aree a verde privato di rilevante qualità ecologica dove non è consentita l'edificazione;
 - Aree di valore ambientale e locale AVAL, aree a verde privato di piccola dimensione utili a mantenere la qualità ecologica urbana, per cui non è consentita l'edificazione.
 - Ambiti prioritari di intervento della RVB strategica, aree prioritarie del progetto della RVB al fine di mitigare il rischio idraulico e il fenomeno di isola di calore urbano. All'interno degli ambiti sono previsti interventi spazializzati e targettizzati in base alle specificità di ognuno, prevedendo un significativo incremento della dotazione arboreo/arbustiva e della capacità di drenaggio e accumulo delle acque piovane.

Articolo 86 Servizi per animali d'affezione

1. Nelle aree verdi e parchi con apposita simbologia sono individuate le aree destinate allo sgambamento dei cani. Sono spazi verdi pubblici recintati dove i cani possono correre, giocare e socializzare senza guinzaglio. Servono a garantire il benessere dell'animale offrendo ai proprietari un luogo sicuro per i propri animali d'affezione. Per frequentare questi spazi in sicurezza, i proprietari devono attenersi a linee guida riguardo il controllo vigile del proprietario dell'animale, che l'animale sia regolarmente vaccinato, trattato con antiparassitari e iscritto all'anagrafe canina, che siano obbligatoriamente raccolte le deiezioni e riposte negli appositi contenitori.
2. La realizzazione di aree cimiteriali per animali dovrà prioritariamente avvenire nelle aree cimiteriali esistenti a lato dei cimiteri comunali. Non è possibile realizzare nuove aree adibite a tale scopo senza una

individuazione nelle aree per servizi del presente PGT ed approvazione di progetto unitario. In tal caso dovranno essere svolte anche le necessarie procedure di valutazione ambientale strategica.

3. In ogni caso il vigente regolamento sul benessere animale del comune di Varese integra e dettaglia le norme del presente articolo.

Articolo 87 Altri servizi

1. Il piano dei servizi individua le seguenti aree che non vengono computate al fine di determinare la dotazione minima di servizi.
2. Aree per impianti tecnologici
il Piano dei Servizi individua le aree in cui ricadono gli impianti tecnologici di pubblica utilità. Gli interventi edilizi in queste aree sono sottoposti a Progetto Unitario. In tali aree è consentita la realizzazione di fabbricati destinati ad uffici, magazzini, laboratori ecc. strettamente legati alla funzione principale con una dotazione di parcheggi, determinata secondo le presenti norme. Entro tali ambiti sono realizzabili anche servizi connessi al trasporto pubblico locale quali depositi, rimesse ecc..
3. Cimiteri
Le attrezzature cimiteriali sono soggette alla disciplina dal testo unico delle leggi sanitarie, e dalle leggi e leggi regionali.
In questo ambito valgono e prevalgono le previsioni del vigente Piano Cimiteriale.
In particolare l'individuazione cartografica delle aree per le attrezzature cimiteriali non si limitano a quella comprese nel recinto del cimitero ma comprendono anche aree verdi e di servizio limitrofe. In tal caso, il piano non individua tali aree come aree di ampliamento cimiteriale e pertanto le fasce di rispetto sono misurate ed indicate rispetto al recinto del cimitero. Il cimitero di velate invece prevede un'ampia area, già indicata nel piano cimiteriale destinata all'ampliamento del cimitero da cui sono state indicate le suddette fasce di rispetto.

Articolo 88 Realizzazione dei servizi con il concorso dei privati

1. Ferme le norme nazionali in materia di esecuzione ed affidamento delle opere e dei servizi pubblici i privati possono proporsi per la realizzazione delle opere e/o attrezzature previste dal Piano dei Servizi a loro esclusiva cura e spese ovvero in compartecipazione con il Comune od altro Ente. L'utilizzo diretto dell'area da parte del proprietario per la realizzazione delle opere di pubblico interesse previste dal Piano non genera la formazione di diritti edificatori.
2. La realizzazione è regolamentata da specifica convenzione e da atto di asservimento, aventi il seguente contenuto minimo:
 - a. la disciplina dell'uso della attrezzatura dal punto di vista quantitativo e prestazionale:
 - orari;
 - modalità di funzionamento;
 - eventuali tariffazioni comprese le agevolazioni per le categorie svantaggiate o particolari.
 - b. clausole specifiche riguardanti il potere di controllo sulla gestione del servizio;
 - c. applicazioni di penali e sanzioni per eventuali inadempimenti o l'inosservanza di obblighi contenuti nella convenzione;
 - d. la presentazione di congrue garanzie fidejussorie.
3. La proposta progettuale deve essere accompagnata da una relazione finanziaria che garantisca la sostenibilità economica dell'investimento e della successiva gestione e dimostri il conseguimento degli obiettivi quantitativi e qualitativi stabiliti.

Articolo 89 Ambiti di edilizia residenziale sociale

1. Il piano dei servizi individua con apposita perimetrazione le aree nelle quali son presenti edifici adibiti ad edilizia sociale. La disciplina urbanistica ed edilizia di tali ambiti risulta essere omogenea rispetto a quella dei tessuti ove ricadono tali edifici nel piano delle regole. Pertanto indici, distanze, altezze ed altri parametri sono desumibili dal piano delle regole nel tessuto di riferimento in cui sono collocati.

2. Oltre alla possibilità di intervenire su tali immobili con iniziative assoggettate alla disciplina dell'edilizia, nel caso di interventi di trasformazione che prevedano una complessiva riorganizzazione di tali abitazioni se non di porzioni di quartiere, sarà possibile l'impiego dello strumento del progetto unitario al fine di definire una speciale e particolare definizione degli indici e parametri di intervento.
3. In tal caso gli indici potranno essere meglio definiti e l'approvazione del progetto unitario, secondo le regole generali della disciplina urbanistica regionale, non costituirà variante al piano dei servizi anche se non sono rispettati gli indici e parametri previsti per i tessuti del piano delle regole dell'ambito interessato.
4. In via generale, in questi ambiti sono riconosciute ed applicate tutte le norme di favore per il recupero funzionale degli immobili aventi problemi di vetustà, inadeguatezza funzionale e di sicurezza.
5. In tal senso negli ambiti di trasformazione è prevista una quota aggiuntiva e premiale per la realizzazione di edilizia da programmi a elevata inclusività sociale, intesa come quota di edificabilità che può essere attivata per la realizzazione di edilizia da destinare all'affitto o alla vendita, da convenzionare in sede di pianificazione attuativa.
6. la convenzione dovrà descrivere puntualmente le prestazioni oggetto delle obbligazioni prevedendo, a conclusione dell'intervento, il collaudo delle opere e/o delle sistemazioni nonché contenere gli elementi essenziali del contratto di locazione o di vendita, e specificamente lo schema del contratto con indicazione delle particolari categorie sociali cui gli alloggi sono riservati e dei criteri di selezione delle richieste.
7. La convenzione, inoltre, deve prevedere che, in caso di mancata locazione o vendita di tutta o di parte della superficie incrementale destinata a edilizia a elevata inclusività sociale entro dodici mesi dal rilascio dell'abitabilità, la relativa SL sia ceduta gratuitamente in proprietà al Comune; nel caso di mancato rispetto delle condizioni locative o di vendita, la cessione gratuita al comune sarà applicata qualora l'inadempimento perduri nonostante diffida.
8. In tutti i tessuti ed ambiti del piano sarà inoltre possibile attuare i medesimi programmi a elevata inclusività sociale mediante la realizzazione di alloggi aventi tali finalità. In questo caso le convenzioni potranno coordinare l'applicazione delle premialità previste nelle norme del piano delle regole e anche prevedere una totale decontribuzione dal contributo di costruzione.
9. Al fine di contrastare l'emergenza abitativa il piano incentiva la creazione di una Agenzia per l'Abitare sperimentando un modello che contribuisca al matching tra domanda e offerta di servizi abitativi privata.
10. L'agenzia dovrà specifico potrà operare attraverso:
 - a. La raccolta, gestione e organizzazione della domanda dei nuclei familiari, segnalati dai servizi sociali dei Comuni che presentano un bisogno abitativo;
 - b. Ricerare sul mercato alloggi disponibili a canone calmierato, operando un'intermediazione tra inquilino e proprietario, al fine di accompagnarli verso la stipula di un canone concordato e/o più basso di quello di mercato;
 - c. informare sulle eventuali opportunità a canone calmierato, su come risparmiare sull'affitto e come accedere alle detrazioni fiscali che spettano ai proprietari e agli inquilini, fornendo in particolare agli inquilini informazioni e supporto in merito alle possibilità di accedere ad opportunità abitative agevolate (modalità di accesso agli alloggi SAP - Servizi Abitativi Pubblici,
 - d. Raccordarsi con gli Uffici comunali che seguono le altre misure sull'abitare, attraverso la partecipazione a momenti di équipe al fine di contribuire alla costruzione di un sistema d'offerta sull'abitare unitario;
 - e. Supportare gli Uffici comunali dell'Ambito nell'istruttoria dei procedimenti relativi alle misure abitative per quanto di propria competenza (ad esempio gestione dei rapporti con i proprietari di casa i cui inquilini richiedono accesso alle misure);
11. Concorrono inoltre a garantire risposta ai bisogni abitativi le misure previste dal Decreto-Legge 7 maggio 2026, n. 66, convertito nella Legge 2 luglio 2026, n. 116. Il Comune potrà attivare, anche su richiesta di soggetti privati, con deliberazione del Consiglio comunale, programmi infrastrutturali di edilizia integrata che prevedano la realizzazione congiunta di edilizia residenziale convenzionata e edilizia residenziale libera con attrazione di capitali privati.

1. Le attrezzature di cui al presente articolo sono gli impianti per la distribuzione del carburante con i relativi depositi, le pensiline e costruzioni di servizio ed integrative così come previste dalla normativa vigente di settore.
2. La cartografia del Piano dei servizi individua con apposita simbologia grafica gli impianti di distribuzione di carburanti esistenti che possono essere oggetto di interventi di recupero e trasformazione al fine di mantenere in essere e rifunzionalizzare la loro attività; risulta inoltre ammessa la nuova realizzazione di impianti nei tessuti del piano delle regole ove tale funzione non sia specificatamente vietata.
3. Gli interventi di nuova costruzione, sostituzione degli impianti esistenti ed in particolare anche quelli di ristrutturazione integrale dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:
 - Altezza massima come da indicazioni delle altezze in base ai paesaggi – tabella n. 50;
 - Superficie verde permeabile minima 40%;
 - Rapporto di copertura massimo 40%. Sono escluse dal computo le pensiline poste a protezione degli erogatori;
4. Gli impianti esistenti entro i tessuti del piano delle regole e non individuati nel piano dei servizi con apposita simbologia non potranno essere oggetto di interventi di adeguamento ed ampliamento in quanto il PGT ne prevede la loro dismissione e la bonifica delle relative aree. La loro dismissione e trasformazione avverrà secondo le regole del tessuto od ambito entro il quale sono stati individuati.
5. Al fine di favorire la riqualificazione ai fini urbani o ambientali del territorio, la realizzazione di interventi di dismissione di cui al comma precedente, dà luogo ad un credito edificatorio compensativo, da iscrivere nell'apposito registro, pari a 500 mq di SL. I diritti edificatori saranno iscritti successivamente all'avvenuta bonifica dell'area.

Articolo 91 Piano per le Attrezzature Religiose

1. Il Piano per le Attrezzature Religiose (PAR) viene promosso dal Comune di Varese al fine di individuare, dimensionare e disciplinare le aree di interesse comune che accolgono o che sono destinate ad accogliere le attrezzature religiose come definite sulla base delle esigenze locali, valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose.
2. Il Piano per le attrezzature religiose è atto separato facente parte del Piano dei Servizi.
3. Il Piano per le attrezzature religiose non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Potrà in ogni caso essere aggiornato ogni qual volta la revisione del Piano dei Servizi incida direttamente o indirettamente sulla pianificazione delle attrezzature religiose o quando la disponibilità delle aree/fabbricati non sia più in grado di soddisfare la domanda di nuove attrezzature religiose inoltrate dagli enti di culto preposti.
4. Il Piano per le Attrezzature Religiose (PAR) è costituito dai seguenti elaborati già facenti parte del piano dei servizi:
 - Elab. 03_01-P.d.S. - Relazione.pdf
 - Elab. 02_02-P.d.R.-P.d.S. - Norme di Attuazione.pdf
 - Elab. 03_04-P.d.S. – Piano delle Attrezzature Religiose – n. 1 Tavola in scala 1:10000
5. L'individuazione delle strutture religiose del PAR è stata redatta anche sulla cartografia del Piano dei Servizi ai fini di una chiara individuabilità e coerenza con gli altri servizi del PGT.

Articolo 92 Ambito di applicazione

1. Ai sensi e per gli effetti di legge sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi gli immobili destinati in modo non occasionale e non saltuario:
 - al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
 - all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
 - nell'esercizio del ministero pastorale, ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;
 - a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

2. Le attività presso le aree e gli immobili individuate dal PAR possono avvenire solo da parte di soggetti competenti e per lo svolgimento delle azioni connesse al culto, non saltuarie e non occasionali.
3. Le attrezzature di cui al comma 1 costituiscono opere di urbanizzazione secondaria ad ogni effetto a norma di legge.
4. Gli edifici di culto e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi interamente costruiti con i contributi pubblici non possono essere in ogni caso sottratti alla loro destinazione, che deve risultare trascritta con apposito atto nei registri immobiliari, se non siano decorsi almeno vent'anni dall'erogazione del contributo. Tale vincolo di destinazione si estende anche agli edifici di culto ed alle altre attrezzature di interesse comune per servizi religiosi costruiti su aree cedute in diritto di superficie agli enti delle confessioni religiose che ne siano assegnatari i quali sono tenuti al rimborso dei contributi ed alla restituzione delle aree in caso di mutamento della destinazione d'uso delle attrezzature costruite sulle predette aree.

Articolo 93 Aree per l'insediamento delle attrezzature religiose

1. Negli elaborati del Piano per le Attrezzature Religiose sono individuate e distinte le aree/fabbricati, facenti parte delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale del Piano dei Servizi, destinate ad accogliere le nuove attrezzature religiose e quelle già occupate dalle stesse.
2. La realizzazione di nuove attrezzature religiose, anche attraverso mutamento di destinazione d'uso degli immobili, è ammessa solo all'interno delle aree o degli ambiti previsti dal presente piano.
3. Alcune attrezzature religiose possono riguardare unità immobiliari che non si sviluppano su tutti i livelli dei fabbricati esistenti. Tali situazioni sono distinte dal PAR con apposita simbologia negli elaborati planimetrici e con specifica descrizione "servizio senza utilizzo esclusivo del sedime per la funzione prevista".

Articolo 94 Parametri di edificabilità delle aree e vincoli progettuali

1. Il PAR non prevede la possibilità di nuova edificazione su aree libere perseguendo i principi di non consumo di suolo delle vigenti disposizioni Regionali e ammette interventi di rigenerazione sugli immobili esistenti già individuati e catalogati dai propri elaborati.
2. Per l'acquisizione del titolo abilitativo necessario all'attivazione delle attrezzature religiose di progetto del PAR ed anche per gli interventi di recupero edilizio o di trasformazione (come definiti all'art. 3 delle NTA del PGT) dei fabbricati, o di loro parti, dove sono già regolarmente assentite ed insediate attrezzature religiose si deve obbligatoriamente garantire:
 - la presenza di strade di collegamento adeguatamente dimensionate o, se assenti o inadeguate, l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti;
 - la presenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria o, se assenti o inadeguate, l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti;
 - uno spazio da destinare a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 200 per cento della superficie lorda di pavimento dell'edificio da destinare a luogo di culto.
 - la realizzazione di adeguati servizi igienici, nonché l'accessibilità alle strutture anche da parte di disabili;
 - la congruità architettonica e dimensionale degli edifici di culto previsti con le caratteristiche generali e peculiari del paesaggio lombardo, così come individuate nel PTR, che dovrà essere dimostrata attraverso apposita documentazione di progetto;
 - conformità alle norme edilizie, igienico-sanitarie e ai criteri di sicurezza.
3. Dovranno essere rispettati i parametri normativi, modalità attuative di intervento e le regole urbanistiche ed ecosistemiche del tessuto circostante e di riferimento dell'immobile.
4. Sono ammesse le premialità volumetriche con aumento del 15% della SL in caso di verifica dell'aumento volontario del FEM di almeno 0,10 punti rispetto allo stato di fatto (condizione ex-post) subordinatamente alla presentazione del modello di calcolo del FEM e da utilizzare solo all'interno della sagoma perimetrale dell'edificio e solo su superficie già impermeabilizzata, nel rispetto delle caratteristiche e dei valori ambientali e paesaggistici del contesto.
5. Si sottolinea che ogni intervento volto alla formazione di dotazioni territoriali, promosso dall'amministrazione o da privati, dovrà comunque conformarsi inderogabilmente ai Criteri Ambientali

Minimi (CAM) vigenti e riferibili alla specifica tipologia di intervento e, comunque, dovrà garantire, sin dalla fase progettuale, la minimizzazione dell'impermeabilizzazione dei suoli, la massima ombreggiatura al suolo, la neutralità carbonica e climatica (anche tramite alberature sostitutive) e dovrà privilegiare le Nature Based Solutions.

6. La dotazione di parcheggi pubblici indicata al punto 2 c) può essere soddisfatta anche tramite:
 - l'utilizzo esclusivo di parcheggi già esistenti in zone limitrofe del territorio tramite asservimento, regolamentazione d'uso o convenzionamento;
 - la monetizzazione nel caso in cui sia dimostrato che l'attrezzatura religiosa si trova in un contesto urbano dotato di efficiente trasporto pubblico, adeguata pedonalizzazione, disponibilità di spazi pubblici di sosta, esistenti o in fase di realizzazione in aree limitrofe.
7. Le disposizioni del comma 2 devono essere applicate anche su strutture del PAR esistenti e regolarmente assentite nel caso in cui siano oggetto di interventi che comportino modifiche che incidano sui medesimi aspetti da garantire elencati o a interventi che comportino aumento del carico urbanistico.
8. Negli immobili destinati ad attrezzature religiose dovranno essere adottati accorgimenti per il raggiungimento di elevate prestazioni energetiche, ciò pur nel rispetto dei limiti ed esclusioni delle normative di settore per le diverse destinazioni d'uso previste negli spazi;
9. Gli interventi edificatori all'interno delle aree/fabbricati per l'insediamento delle attrezzature religiose sono altresì regolati dalle norme generali del PGT;
10. In particolare per gli immobili ricadenti nel contesto dei tessuti storici CS e TUS si individua come obiettivo primario la conservazione, il recupero e la valorizzazione delle qualità storico architettoniche esistenti e il mantenimento delle peculiarità insediative ed il rispetto dei caratteri tipo-morfologici del contesto perseguendo la conservazione e riqualificazione del patrimonio edilizio. Tutti gli interventi dovranno tendere all'individuazione e alla valorizzazione dei caratteri tradizionali dell'edilizia locale.
11. Gli immobili di cui all'art. 90 punto 3 individuati con apposita simbologia negli elaborati planimetrici e con specifica descrizione potranno essere destinati in tutto o in parte ad uso religioso nel rispetto dei disposti del presente articolo.
12. La parte non destinata ad uso religioso deve rispettare i disposti normativi e di PGT del tessuto indicato nella cartografia del Piano delle Regole;
- 13.** La dismissione o il cambio di destinazione d'uso degli immobili inclusi nel PAR potrà avvenire con riguardo alle funzioni ed ai parametri del tessuto a cui afferiscono o in cui sono più prossimi. La rifunzionalizzazione, il recupero o la trasformazione di tali immobili potrà avvenire mediante l'approvazione di piano attuativo. Tale procedura non è assoggettata a preventiva variante del PGT.

Articolo 95 Obblighi convenzionali

1. Gli enti delle confessioni religiose per la realizzazione di interventi sulle attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi devono stipulare una convenzione a fini urbanistici con il comune. La convenzione deve espressamente prevedere:
2. la possibilità della risoluzione o della revoca, in caso di accertamento da parte del comune di attività non previste nella convenzione;
3. la presenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria o, se assenti o inadeguate, l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti.
4. Con provvedimento successivo alla data di approvazione del PGT verrà definito lo schema di convenzione tipo a fini urbanistici che, previo adeguamento alla specifica fattispecie che ricorre, gli enti delle confessioni religiose dovranno stipulare con il comune e attraverso il quale si regolamentano le nuove attività previste negli immobili ed aree individuate dal PAR.
5. L'atto dovrà essere trascritto nei registri immobiliari nel caso in cui le attrezzature siano state realizzate con i contributi pubblici ovvero realizzate su aree cedute in diritto di superficie.

Articolo 96 Modifiche non costituenti Variante del Piano dei Servizi

1. Al fine di garantire sufficiente flessibilità di attuazione delle previsioni contenute nel Piano dei Servizi, non necessitano di variante al PGT:
 - a) La modifica della geometria dell'area, mantenendone invariate la localizzazione e la funzionalità, senza diminuirne la superficie. Tra queste rientrano le modifiche lievi ai tracciati stradali ai fini dell'adeguamento geometrico alle norme del codice della strada o del regolamento viario;
 - b) La variazione della superficie dell'area riconducibile a discordanze di natura catastale o a manifeste impossibilità di realizzazione, non superiore al 10% della superficie stessa;
 - c) La deliberazione motivata del Consiglio comunale con cui, per particolari esigenze pubbliche, può modificare la classificazione tipologica delle aree, fermo restando il bilancio complessivo. Nel caso di trasformazione di aree a parchi, giardini ed aree verdi dovrà essere preventivamente conclusa idonea procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
 - d) La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non previste dal Piano dei Servizi mediante la procedura dettata dall'art. 38 del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36.
2. Nel caso di approvazione di piani attuativi o di programmi integrati di intervento, fatta salva la dotazione complessiva di servizi richiesta o dalle singole schede del Documento di Piano oppure dal Piano dei Servizi, non costituisce variante al piano dei servizi la diversa localizzazione o la riduzione della effettiva superficie ceduta o asservita al Comune. La quota restante potrà essere monetizzata secondo le indicazioni contenute nelle regole di attuazione degli interventi.
3. Per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico e per la promozione di interventi di rigenerazione urbana, nei limiti di cui all'art. 40 della l.r. 12/2005 e dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, il dirigente, previa deliberazione del consiglio comunale, può derogare alle disposizioni del PGT relative ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati ed alle destinazioni di piano. In caso di deroga, così come in caso di approvazione di piani attuativi o PII in variante al PGT, è dovuto il contributo straordinario di cui all'art. 16, IV comma, lett. d-ter, del d.P.R. 380/2001.

TITOLO VI – DISPOSIZIONI PER LA FISCALITÀ LOCALE

Articolo 97 Monetizzazioni

1. L'utilizzo della facoltà di monetizzare aree per verde e servizi di interesse pubblico generale (Svs) o opere e interventi finalizzati alla realizzazione di obiettivi di interesse collettivo e generale, prescritti dalla presente disciplina, può essere consentita previa valutazione del pubblico interesse nelle seguenti casistiche:
 - Nell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione laddove consentito nelle Schede relative ai singoli AT Trasformazione può essere riconosciuta la facoltà di monetizzare una quota parte delle aree previste per verde e servizi di interesse pubblico generale (Svs) in sostituzione della loro cessione, o del loro asservimento all'uso pubblico, nelle quote percentuali indicate, soltanto nel caso in cui l'amministrazione comunale ritenga che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico, garantendo in ogni caso il soddisfacimento degli standard minimi di legge determinati in base alle funzioni previste dal progetto e previa verifica di congruità con l'assetto complessivo del Piano dei Servizi. In tal caso i soggetti corrispondono al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, e comunque non inferiore al costo per l'acquisizione di aree nelle medesime condizioni urbanistiche.
 - Nei tessuti insediativi, nei casi di interventi di trasformazione che prevedano attuazione attraverso Permesso di Costruire convenzionato o Piano Attuativo, può essere riconosciuta la facoltà di monetizzare una quota parte o la totalità delle aree previste per verde e servizi di interesse pubblico generale (Svs) in sostituzione della loro cessione, o del loro asservimento all'uso pubblico, nel caso in cui l'amministrazione Comunale ritenga che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico, previa verifica di congruità con l'assetto complessivo del Piano dei Servizi. In tal caso i soggetti corrispondono al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, e comunque non inferiore al costo per l'acquisizione di aree nelle medesime condizioni urbanistiche.
 - Nei tessuti insediativi qualora il raggiungimento del FEM obbligatorio non sia progettualmente realizzabile, previa verifica tecnica, è possibile procedere alla monetizzazione della sola quota differenziale tra il FEM raggiunto dal progetto e il FEM prescritto; tale monetizzazione viene quantificata sulla base della superficie virtuale di aree verdi con piantumazioni che sarebbe necessaria al raggiungimento del FEM richiesto e quantificata in un valore economico parametrico da determinare annualmente da parte dell'amministrazione comunale.

Articolo 98 Fondo di quartiere

1. Tutti i proventi derivanti dalle monetizzazioni dovranno essere destinati alla costituzione di un "Fondo di quartiere" che verrà utilizzato unicamente per la realizzazione degli interventi, ricadenti all'interno del medesimo quartiere, individuati nelle tavole DP_08 "Schemi di assetto e indirizzo strategico progettuale per la rigenerazione dei quartieri" e per la qualificazione delle Isole ambientali.
2. Le monetizzazioni e i "contributi aggiuntivi" potranno altresì essere utilizzati per l'acquisizione di aree da adibire a servizi, previste e programmate dal Piano dei Servizi, secondo quanto stabilito dalla Legge comunque con priorità per gli interventi previsti all'interno del medesimo quartiere dell'intervento.
3. Gli uffici dell'area risorse finanziarie procederanno a costituire un apposito capitolo di bilancio in entrata denominato "Fondo di quartiere" che finanzierà un analogo capitolo in uscita denominato "Opere e servizi di quartiere" che consentiranno l'integrale impiego, anche su base pluriennale delle summenzionate disponibilità economiche.

TITOLO VII - GEOLOGIA, IDROGEOLOGIA, SISMICA, ACQUE E SUOLI

Articolo 99 componente geologica, idrogeologica e sismica

1. Lo studio geologico condotto a supporto della pianificazione urbanistica del Comune di Varese è finalizzato a fornire un quadro conoscitivo dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale ed orientare le scelte di pianificazione territoriale secondo quanto disposto dalla vigente legislazione regionale.
2. In particolare lo studio è stato effettuato in aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio comunale n. 27 del 12/06/2014.
3. Tale studio ha previsto anche il recepimento delle disposizioni regionali per l'attuazione del Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione (PGRA) nel settore urbanistico, secondo i dettami della D.G.R. 19 giugno 2017 – n. X/6738.
4. L'aggiornamento dello studio geologico comunale consente sia la prevenzione del rischio geologico, idrogeologico e sismico, sia l'adeguamento dello strumento urbanistico alle limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo, di cui agli art. 1 e 18 delle Norme di Attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Po, permettendo in tal modo di definire in maniera univoca la propensione urbanistica ed edificatoria del territorio.
5. Per quanto riguarda gli aspetti geologici, geotecnici, geomorfologici, idrogeologici si rimanda al precedente studio geologico comunale del 2014 di cui in particolare è da ritenersi tuttora valida la seguente documentazione già agli atti del Comune:
 - Relazione (2014)
 - Tav. 1: Geologia (2014)
 - Tav. 2: Idrogeologia (2014)
 - Tav. 3: Sezioni idrogeologiche (2014)
 - Tav. 4: Dinamica geomorfologica (2014)
 - Tav. 5: Caratteri geologico-tecnici (2014) (denominata erroneamente Carta della Dinamica geomorfologica)
6. Sono invece stati redatti, in sostituzione delle precedenti cartografie (anno 2014), i seguenti nuovi elaborati:
 - Tavola 6: Carta della pericolosità sismica locale
 - Tavola 7: Carta PAI – PGRA
 - Tavola 8: Carta del dissesto con legenda uniformata PAI.
 - Tavola 9: Carta dei vincoli
 - Tavola 10: Carta di sintesi
 - Tavola 11: Carta di fattibilità geologica
 - Tavola 12: Carta di fattibilità geologica con sovrapposizione degli scenari di PSL
7. Le suddette tavole costituiscono parte integrante del Piano delle Regole nel quale sono individuate le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime sono assoggettate.
8. La Carta di fattibilità geologica (Tav. 11) delle azioni di piano esprime le principali limitazioni agli interventi edificatori attuabili sul territorio e rappresenta lo strumento tecnico su cui compiere le scelte progettuali di gestione e destinazione d'uso del territorio. Nella Carta di fattibilità geologica con sovrapposizione degli scenari di PSL (Tav. 12) sono riportati al di sopra delle classi di fattibilità geologica gli scenari di pericolosità sismica locale dipendenti da caratteristiche sismolitologiche e/o geometrico – topografiche, questi sono rappresentati inoltre nell'apposita Carta della pericolosità sismica locale (Tav. 6).
9. Nelle tavole del Piano delle regole sono riportate e debitamente evidenziate con apposito tratteggio le classi di fattibilità 4 della carta di fattibilità geologica. Tale evidenziazione ha la finalità di rendere immediatamente visibili le importanti limitazioni a cui sono assoggettate queste parti del territorio. In queste zone non sono ammesse nuove opere edificatorie, ad eccezione di eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili, corredati da uno studio di compatibilità degli interventi con la situazione di rischio idrogeologico. Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e

straordinaria, restauro, risanamento conservativo come definiti dalla legge. Sono inoltre ammessi interventi di consolidamento dei versanti e prevenzione del dissesto idrogeologico.

Articolo 100 Invarianza idraulica e recupero delle acque

1. Ai fini della predisposizione del nuovo PGT il Comune di Varese ha fatto predisporre due distinti documenti:
 - documento semplificato del rischio idraulico ai sensi dell' art.14 comma 8 del regolamento regionale n.7/2017 e s.m.i. predisposto da Hattusas s.r.l. - Dott. Geol. Andrea Gritti e Dott. Geol. Fabio Massimo Plebani per conto di ALFA s.r.l.;
 - Studio comunale di gestione del rischio idraulico del Comune di Varese ai sensi dell'art. 14 comma 7 del Regolamento Regionale n.7 del 2017 della Regione Lombardia "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12", così come modificato dal R.R. 7/2018, dal R.R. 8/2019, dalla L.R. n. 18/2019 e dal RR 3/2025, predisposto dalla soc. WISE Engineering srl per conto di ALFA srl
2. Secondo quanto previsto dal Regolamento Regionale n. 7/2017, in funzione del livello di criticità idraulica dei bacini dei corsi d'acqua recettori, Il Comune di Varese ricade, in area A, ad alta criticità idraulica.
3. Entrambi gli studi, costituiti da tavole, relazioni e norme costituiscono parte integrante del Piano delle Regole nel quale sono individuate tutte le azioni da intraprendere al fine di applicare integralmente i principi dell'invarianza idraulica e conseguentemente ridurre il rischio idraulico attuando le prescrizioni a cui le medesime sono assoggettate.

Articolo 101 Gestione delle acque superficiali

1. Il piano delle regole si uniforma alla disciplina prevista dal PTCP e dalle vigenti norme in materia di 'risorse idriche' e ne garantisce la piena attuazione. In particolare, nella carta dei vincoli dell'aggiornamento della componente geologica ed idrogeologica sono individuati i corsi d'acqua naturali e artificiali e le relative fasce di pertinenza, che costituiscono il c.d. "reticolo idrografico" sia principale che minore (di competenza comunale).
2. Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico, nelle fasce di rispetto sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici;
3. in particolare sono vietati gli interventi che prevedano:
 - tombinature e coperture dei corsi d'acqua
 - sbancamenti, terrazzamenti, sterri e manufatti in calcestruzzo
 - attività estrattive
4. Tutti gli interventi di sistemazione delle sponde dei corsi d'acqua e del suolo compreso nelle fasce di rispetto, dovranno essere preceduti da verifica di compatibilità idraulica da operarsi da parte degli enti competenti.
5. Non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra:
 - le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (come ad es. opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze);
 - le opere necessarie per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili.

Articolo 102 Tutela della qualità dei suoli

1. Ai fini di garantire la tutela della qualità del sottosuolo e delle risorse idriche è facoltà del Comune in sede progettazione e gestione di nuovi insediamenti produttivi con scarichi industriali, stoccaggio anche temporaneo di materie prime e/o prodotti di lavorazione potenzialmente inquinanti imporre la realizzazione di sistemi di monitoraggio ambientale indipendentemente dalla classe di fattibilità geologica entro la quale gli stessi sono collocati e nel caso di subentro di nuove attività in aree già precedentemente interessate da insediamenti con attività potenzialmente inquinanti.

Articolo 103 Bonifica dei siti contaminati

2. Gli interventi di bonifica e ripristino ambientale dei siti contaminati, le procedure, i criteri e le modalità per lo svolgimento delle operazioni necessarie per l'eliminazione delle sorgenti dell'inquinamento e comunque per la riduzione delle concentrazioni di sostanze inquinanti sono disciplinati dalle vigenti norme in materia - Titolo V del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale" Art. 186.
3. Al verificarsi di un evento che sia potenzialmente in grado di contaminare il sito, il responsabile dell'inquinamento mette in opera entro ventiquattro ore le misure necessarie di prevenzione e ne dà immediata comunicazione ai sensi di legge; la medesima procedura si applica all'atto di individuazione di contaminazioni storiche che possano ancora comportare rischi di aggravamento della situazione di contaminazione.
4. Il responsabile dell'inquinamento, attuate le necessarie misure di prevenzione, svolge, nelle zone interessate dalla contaminazione, un'indagine preliminare sui parametri oggetto dell'inquinamento e, ove accerti che il livello delle concentrazioni soglia di contaminazione non sia stato superato, provvede al ripristino della zona contaminata, dandone notizia, con apposita autocertificazione, al Comune ed alla Provincia competenti per territorio entro quarantotto ore dalla comunicazione. L'autocertificazione conclude il procedimento di notifica di cui al presente articolo, ferme restando le attività di verifica e di controllo da parte dell'autorità competente da effettuarsi nei successivi quindici giorni. Nel caso in cui l'inquinamento non sia riconducibile ad un singolo evento, i parametri da valutare devono essere individuati, caso per caso, sulla base della storia del sito e delle attività ivi svolte nel tempo.
5. Qualora l'indagine preliminare accerti l'avvenuto superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione anche per un solo parametro, il responsabile dell'inquinamento ne dà immediata notizia al Comune ed alla Provincia competente con la descrizione delle misure di prevenzione e di messa in sicurezza di emergenza adottate; nei successivi trenta giorni, presenta alle predette amministrazioni, nonché alla Regione territorialmente competente il piano di caratterizzazione.
6. Gli oneri connessi alla messa in sicurezza e alla bonifica nonché quelli conseguenti all'accertamento di ulteriori danni ambientali sono a carico del soggetto responsabile della contaminazione, qualora sia individuato, esistente e solvibile. Il proprietario del sito contaminato è obbligato in via sussidiaria previa escussione del soggetto responsabile dell'inquinamento.

Articolo 104 Gestione delle terre e rocce da scavo

1. La gestione delle terre e rocce da scavo è normata dalla vigente normativa nazionale in materia.
2. Le terre e rocce da scavo destinate all'effettivo riutilizzo nell'area di cantiere ove si è effettuato lo scavo non sono soggette ad alcuna prescrizione.
3. Qualora terre e rocce da scavo siano destinate al riutilizzo per reinterri, riempimenti e rilevati al di fuori dell'area di cantiere ove si è effettuato lo scavo sono escluse dall'ambito di applicazione della normativa sui rifiuti solo nel caso in cui siano riutilizzate, senza trasformazioni preliminari, secondo le modalità previste nel progetto approvato dall'autorità amministrativa competente.
4. Al di fuori dei casi di cui sopra le terre e rocce da scavo sono sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti.
5. La competenza per le verifiche è del Comune al quale spetta comunque la facoltà di richiedere parere ad ARPA per i casi complessi o ritenuti tali.
6. Per ogni richiesta di Titolo edilizio o urbanistico per lavori che prevedono scavi e/o riporti di qualsiasi natura il Progettista dovrà produrre idoneo progetto di gestione delle terre e rocce da scavo comprensivo di:
 - relazione tecnica che ne documenti il loro utilizzo integrale e preciso dal punto di vista volumetrico ed il rispetto dei requisiti previsti dal d.P.R. 120/2017 nonché il riutilizzo entro un anno dall'avvenuto deposito, salvo proroga su istanza motivata dell'interessato;
 - indagine ambientale preventiva, da associare all'indagine geotecnica, nei casi di variazione di destinazione d'uso (progetti non sottoposti a VIA);

7. Per ogni opera o attività sottoposta a valutazione di impatto ambientale (VIA) o ad autorizzazione ambientale integrata (AIA) che presupponga la produzione di terre e rocce da scavo dovrà essere presentato idoneo progetto approvato dall'autorità titolare del relativo procedimento che ne preveda l'utilizzo integrale e preciso dal punto di vista volumetrico.
8. Per lavori pubblici non soggetti né a valutazione di impatto ambientale (VIA) né a permesso di costruire o denuncia di inizio di attività dovrà essere presentato idoneo progetto dell'opera, sottoscritto dal Progettista, che dimostri la sussistenza dei requisiti di legge ed il riutilizzo entro un anno dall'avvenuto deposito, salvo proroga su istanza motivata dell'interessato.
9. L'Ufficio Tecnico Comunale, qualora lo ritenesse necessario sulla base di criticità eventualmente rilevabili dal progetto di gestione in questione, si riserva di chiedere parere all'ARPA con oneri del richiedente.
10. I campionamenti e le determinazioni analitiche relative alle terre e rocce da scavo, qualora ritenuto opportuno o necessario effettuarle ai sensi della normativa vigente, dovranno seguire le indicazioni proposte da ARPA Lombardia "Modalità di effettuazione di campionamento e analisi delle terre e rocce de scavo".

TITOLO VIII – FASCE DI RISPETTO E VINCOLI

Articolo 105 Zona di rispetto stradale

1. In caso di nuove costruzioni e di ampliamenti fronteggianti le strade, le distanze minime dal ciglio stradale sono disciplinate dal PUM, PUMS, regolamento viario, codice della strada e dal relativo regolamento, comunque fatte salve più restrittive indicazioni dettate dal PGT.
2. All'esterno del centro abitato, nelle zone che il PGT considera edificabili mediante intervento edilizio diretto si osserva la distanza minima di mt. 10,00 per le strade extraurbane secondarie;
3. All'esterno del centro abitato, nelle zone che il PGT considera edificabili mediante piano urbanistico attuativo si osserva:
 - a) la distanza minima di mt. 30,00 per le strade extraurbane secondaria;
 - b) la distanza minima di mt. 20,00 per tutte le strade urbane di quartiere e locali;
 - c) la distanza minima di mt. 10,00 per le strade vicinali, ovvero per le strade private di uso pubblico;
4. In ogni caso, le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno rispettare la distanza minima di mt. 5,00 dal ciglio delle strade locali, nonché delle strade private aperte al pubblico transito.
5. Nella zona di rispetto stradale, é consentito il mantenimento dell'attività agricola e sono ammessi gli allacciamenti ai servizi tecnologici, i parcheggi pubblici, le sistemazioni a verde, i distributori di carburante, i percorsi pedonali e ciclabili, previsti dal PGT. Le attrezzature emergenti dal suolo (come ad es. cabine elettriche, palificazioni, cartellonistica pubblicitaria e simili) devono rispettare dal ciglio strada, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di mt. 3,00.
6. La zona di arretramento stradale rientra nel computo della superficie edificabile e del rapporto di copertura.

Articolo 106 Fasce di rispetto cimiteriale

1. La zona di rispetto cimiteriale comprende aree soggette a vincolo "non aedificandi" di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e della Legge 17 ottobre 1957, n. 938, secondo il parere di idoneità espresso in data 15 gennaio 1986, dalla Commissione tecnico sanitaria provinciale.
2. entro tali fasce sono ammesse: opere di urbanizzazione primaria, spazi verdi alberati, parcheggi, strade di accesso, percorsi e spazi di sosta pedonali, attrezzati con gli elementi minimi di arredo urbano, nonché impianti tecnologici (cabine dei servizi di rete, impianti per telecomunicazioni, ecc.) chioschi per la vendita di fiori ed oggetti inerenti la funzione cimiteriale e di culto, subordinati a concessione da parte comunale eventualmente rinnovabile, purchè temporanee, amovibili e non incorporate nel terreno, ai sensi di quanto disposto dalla normativa vigente in materia.
3. In particolare, sono ammessi, per gli edifici esistenti all'interno della zona di rispetto, gli interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% della SI esistente ed i cambi di destinazione d'uso.
4. Sono vietate: costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione ad eccezione di quanto previsto al comma 2.

Articolo 107 Zona di rispetto dei pozzi

1. La zona di rispetto dei pozzi ha la finalità di mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, nell'osservanza della legislazione vigente.
2. E' individuata una zona di tutela assoluta che interessa l'area tecnologica destinata agli impianti e alle opere di derivazione e di servizio, e che deve essere accuratamente mantenuta e protetta.
3. E' individuata una zona di rispetto, nella quale sono vietate le attività di scarico in superficie e nel sottosuolo di prodotti e sostanze di scarico, allo stato solido, liquido e gassoso e di sostanze radioattive; dispersioni di fanghi e liquami, anche se depurati; accumulo di concimi organici; dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade; spandimento di pesticidi e fertilizzanti; apertura di cave inerti nel sottosuolo; discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate; cimiteri di autoveicoli; imprese di compostaggio e depuratori; ricerca di acque sotterranee e scavo di pozzi per motivi che non siano di pubblica utilità; interruzione o deviazione di vene di afflusso e modifica dei caratteri ambientali e vegetazionali in corrispondenza degli affioramenti di acque; allevamenti di animali;

attività o insediamenti residenziali e/o produttivi in genere; aree cimiteriali; stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose; pascolo e stazzo di bestiame.

4. In particolare, nella zona di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti, mentre per quelle esistenti si adottano le misure per il loro allontanamento.
5. E' individuata una zona di protezione che interessa i bacini imbriferi e l'area di ricarica delle falde, così come delimitata ai sensi della normativa vigente. In tale zona sono vietate le attività che possono compromettere la qualità e la quantità degli approvvigionamenti idrici.
6. Entro la zona di rispetto di punti di captazione idropotabile è vietato l'insediamento di centri di pericolo e lo svolgimento delle attività elencate all'art. 94, comma 4 del D.Lgs.152/06 e s.m.i. e la progettazione esecutiva di interventi dovrà essere sviluppata in ottemperanza ai contenuti della D.g.r. 10 aprile 2003, n. VII/12693.

Articolo 108 Zona di Vincolo aeroportuale

1. Gli elaborati cartografici individuano graficamente il vincolo aeroportuale derivante dall'applicazione della normativa vigente, in specie dal D. Lgs. 9/2005 "Revisione della parte aeronautica del Codice della Navigazione" e dal D. Lgs. 151/2006 "Disposizioni correttive ed integrative al Decreto Legislativo n. 96 del 9 maggio 2005 recante Revisione della parte aeronautica del Codice della Navigazione pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 88 del 14 aprile 2006";
2. Tali norme determinano vincoli di tipo urbanistico che influiscono sulle altezze degli eventuali ostacoli posti nell'intorno aeroportuale, all'interno degli ambiti individuati in cartografia, nel caso di interventi di nuova edificazione o ampliamento di edifici esistenti, ivi compresi gli interventi di installazione di reti o impianti;
3. Il vincolo aeroportuale interessa gli ambiti soggetti alle limitazioni relative alle altezze degli edifici, coincidenti con le aree di proiezione al suolo dei contorni esterni delle superfici di decollo e di avvicinamento, derivanti dalla carta degli ostacoli di aerodromo redatta dall'I.C.A.O. (Organizzazione Internazionale dell'Aviazione Civile);
4. Tali limitazioni sono individuate all'interno di differenti superfici, ovvero: superficie conica, piano orizzontale, coni di atterraggio e decollo, superfici con pendenze di piano;
5. Ai sensi di quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia è fatto divieto assoluto di edificare qualunque tipo di manufatto in tali zone che sia in contrasto con le norme e le indicazioni vigenti in materia, salvo ottenimento di specifiche autorizzazioni da parte degli organismi preposti alla tutela del vincolo;
6. Ai sensi della norma vigente, le trasformazioni del territorio e gli interventi devono inoltre attenersi alle indicazioni del Piano dei Rischio Aeroportuale ed alle prescrizioni relative alle aree di tutela, così come individuate e a seguito di validazione da parte dell'Ente preposto, nonché la norma relativa alla caratterizzazione acustica dell'intorno aeroportuale (D.M. 31/10/1997 "Metodologia di misura del rumore aeroportuale"), che integrano la presente cartografia e le norme del Piano delle Regole nelle specifiche prescrizioni di dettaglio;
7. Nella fase di elaborazione del PGT, il piano si è avvalso della proposta di Piano di Rischio Aeroportuale oggetto di delibera di Giunta Comunale n. 153 del 26 marzo 2013 che è stato assunto come documento indicativo e di indirizzo alle scelte urbanistiche e progettuali.

Articolo 109 Vincolo ferroviario

1. Le fasce di rispetto ferroviario sono destinate alla protezione delle sedi ferroviarie ed al loro eventuale ampliamento al fine di consentire l'attuazione dei programmi di sviluppo così da consentire una maggior velocità dei collegamenti in particolare verso Milano;
2. In tali zone sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi: opere stradali e ferroviarie (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc.) e relativi impianti;
3. Le fasce di rispetto ferroviario sono quelle previste dal DPR 753 in data 11 luglio 1980 e sono riportate graficamente negli elaborati cartografici di PGT;

Articolo 110 Fascia di rispetto relativa agli elettrodotti

1. Individua un ambito all'interno del quale - a difesa della salute pubblica con riguardo ai rischi da esposizione a campi elettrici e magnetici - si applica quanto previsto dalla normativa vigente in materia, ovvero dalla Legge Quadro Nazionale n°36 del 22/02/2001: "Legge Quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"; dal D.P.C.M 08/07/2003: "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100kHz e 300 GHz"; nonché dal D.P.C.M 08/07/2003: "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenze di rete (50Hz) generati da elettrodotti".
2. E' di competenza dei gestori degli elettrodotti valutare se gli interventi proposti, all'interno di tale fascia, risultano compatibili con la presenza dell'elettrodotto. Tale fascia è stata delimitata rispetto alla distanza di prima approssimazione secondo quanto previsto dal Decreto del Ministro dell'Ambiente 29.05.2008;
3. Le nuove costruzioni e ogni altro intervento, dovranno essere realizzate ad una distanza dagli elettrodotti tale da garantire il rispetto dei limiti massimi di esposizione stabiliti dalla legislazione di settore vigente
4. Nel Piano di Analisi dei Campi Elettromagnetici sono evidenziate tutte le indagini eseguite e le valutazioni tecniche che hanno condotto alla stesura delle fasce di prima approssimazione.

Articolo 111 Impianti di telecomunicazione

1. Con apposito Regolamento il Comune di Varese disciplina il corretto insediamento ambientale, territoriale, paesaggistico ed urbanistico di impianti e strutture di comunicazione elettronica, quali impianti di telefonia mobile e di trasmissione dati, che originano campi elettromagnetici, nonché il loro adeguamento, spostamento ed esercizio, al fine di:
 - minimizzare l'esposizione della popolazione all'inquinamento elettromagnetico;
 - diffondere in maniera efficiente sul territorio tutti gli impianti di comunicazione elettronica al fine di rendere un servizio efficiente alla popolazione;
 - minimizzare i fattori di inquinamento visivo a carico del paesaggio derivante dai predetti impianti;
 - garantire la trasparenza dell'informazione alla cittadinanza;
 - attivare meccanismi di partecipazione alle scelte;
 - assicurare equità e imparzialità nei confronti dei Gestori dei servizi di telefonia mobile, cui devono essere garantite pari opportunità per l'esercizio delle concessioni ottenute dallo Stato, nel riconoscimento del carattere di pubblico interesse intrinseco ai servizi erogati;
 - adottare uno strumento efficiente, trasparente ed equo per la gestione di tutti i procedimenti autorizzativi degli impianti di comunicazione elettronica.
2. Le norme del Regolamento, nel pieno rispetto del principio di sussidiarietà, costituiscono espressione della potestà di regolamentazione e pianificazione in materia di comunicazione elettronica riconosciuta al Comune dall'art. 8 - comma 6, della Legge 22 febbraio 2001 n. 36.
3. Sono escluse dall'ambito di applicazione del Regolamento le tipologie di apparecchi e dispositivi per i quali non vi è emissione di campo elettrico, magnetico ed elettromagnetico.
4. Il Regolamento non trova, inoltre, applicazione in relazione agli impianti per i quali le emissioni avvengono per scopo diagnostico, terapeutico, militare e di pubblica sicurezza, nonché impianti di radioamatori.
5. Le disposizioni contenute nel Regolamento, unitamente agli elaborati grafici di azionamento del territorio definiti "Piano per la localizzazione degli impianti di telecomunicazione" (o anche solo "Piano Antenne"), costituiscono apparato cogente della strumentazione territoriale comunale per il governo delle procedure di insediamento delle Stazioni Radio Base di telefonia mobile e trasmissione dati.
6. Il "piano Antenne" è redatto partendo dalle analisi e dalle risultanze di tutte le elaborazioni di natura urbanistica, paesaggistica, di tutela ambientale avvenute per la redazione del PGT.
7. Il Regolamento potrà essere soggetto a revisione, in ragione di:
 - nuove o mutate tecnologie che determinino un diverso assetto delle infrastrutture da parte degli operatori emerse dai programmi di sviluppo e non soddisfacibili nel quadro della pianificazione attuale;
 - identificazione di nuovi siti di possibile installazione resi disponibili dall'Amministrazione comunale in relazione a diverso assetto territoriale;
 - necessità di modifica delle perimetrazioni delle zone di cui al successivo articolo 6 del presente Regolamento in relazione a nuove o diverse necessità di tutela o di valorizzazione del territorio.

Articolo 112 Vincolo relativo al depuratore del Pravaccio

1. Ai sensi di quanto previsto dalle Disposizioni del Ministero dei Lavori Pubblici del 4/2/1977 recanti norme per la tutela delle acque dell'inquinamento, allegato 4, punto 1.2: "è necessario che gli impianti che trattano liquami di provenienza domestica o che comunque possano contenere microrganismi patogeni o sostanze pericolose siano costruiti ad una distanza dagli insediamenti tale che sia evitata la possibilità di diffusione su tali zone. Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto. La larghezza della fascia è stabilita dall'autorità competente in sede di definizione degli strumenti urbanistici e/o in sede di rilascio della licenza di costruzione. In ogni caso tale larghezza non potrà essere inferiore ai 100 metri.",
2. A tale divieto è possibile derogare solo relativamente a manufatti ed opere funzionali all'impianto di depurazione stesso,
3. Nel caso di interventi di adeguamento o ampliamento degli impianti di depurazione esistenti, è fatto obbligo di adottare idonei accorgimenti sostitutivi (quali, ad esempio, barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in locali chiusi) qualora non si potesse rispettare la distanza minima prevista al comma precedente.

Articolo 113 Vincolo di rispetto idraulico

1. Sono zone destinate alla regimazione idraulica del corpo idrico, al contenimento delle opere di attraversamento, nonché al mantenimento dell'ambiente necessario alla persistenza della flora e della fauna spontanea;
2. In tali zone si applica oltre a quanto previsto dal RD n. 523/1904 che ha approvato il T.U. delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie ed i successivi regolamenti, altresì le disposizioni di cui allo Studio di Settore "Aspetti geologici, idrogeologici e sismici" allegato al PGT, avente valore prescrittivo per quanto attiene la regolamentazione dei corpi idrici,
3. In particolare nelle fasce di rispetto fluviale non sono ammessi:
 - depositi di rifiuti solidi (terreni, macerie, rifiuti, ecc.);
 - attività pubblicitaria sia segnaletica che cartellonistica se non indirizzata a particolari usi scientifici, naturalistici, o didattici;
 - asportazione o danneggiamento di piante e fiori se non relativi ad opere di manutenzione del corso d'acqua;
 - costruzioni di opere edilizie di qualsiasi genere e di recinzioni;
4. Gli elaborati cartografici e le norme del Piano delle Regole fanno riferimento agli studi geologici, idrogeologici e sismici allegati al PGT, in particolare, per quanto riguarda lo studio del Reticolo Idrico Minore (ai sensi della D.G.R.L. 25.01.2002 n. 7/7868 e D.G.R.L. 01.08.2003 n. 7/13950);
5. Di conseguenza il Piano delle Regole contiene come parti integranti i documenti di sintesi, valutazione, proposta e normativi, nonché gli elaborati cartografici in essi contenuti e/o allegati, in quanto tali materiali contribuiscono alla definizione della specifica normativa d'uso del territorio;

Articolo 114 Aree percorse dal fuoco

1. Le aree boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente
2. richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto. È comunque vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive.

TITOLO IX - NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 115 Zone territoriali omogenee ai sensi del D.M. 1444/1968

1. Il Piano delle Regole individua nello specifico elaborato cartografico Zone territoriali omogenee ai sensi del D.M. 1444/68 le zone omogenee di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ai soli fini di dare riscontro alle norme tuttora vigenti che richiamano detta classificazione.
2. Fatto salvo quanto esplicitamente contenuto nelle presenti norme agli atti costituenti il PGT non si applicano le disposizioni del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), fatto salvo, limitatamente agli interventi di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra fabbricati pari a dieci metri, derogabile all'interno di piani attuativi.

Articolo 116 Rapporto con il Regolamento Edilizio

1. Il complesso delle modalità di conservazione, utilizzo e trasformazione del territorio è disciplinato, oltre che dalle presenti Norme, dal Regolamento Edilizio Comunale, che ha per specifico oggetto tutte le attività di trasformazione edilizia, infrastrutturale e ambientale, e di esecuzione degli strumenti attuativi del PGT.
2. Il Regolamento Edilizio ha inoltre per oggetto - in forma coordinata con le presenti Norme - le procedure tecniche ed amministrative che concorrono in termini qualitativi al risultato finale delle trasformazioni ammesse, ivi comprese le norme igieniche d'interesse edilizio.
3. Il Regolamento edilizio dovrà inoltre disciplinare in dettaglio un procedimento volto a favorire il rilancio produttivo a partire dai settori strategici contrastando la delocalizzazione delle attività produttive

Articolo 117 Disposizioni speciali relative agli immobili alienati dal Comune di Varese

1. Per le aree, i complessi edilizi e gli edifici alienati dal Comune nei due anni antecedente la data di adozione del Piano di Governo del Territorio o per la cui alienazione è stata bandita e conclusa la gara, in via del tutto speciale troveranno applicazione previsioni identiche a quelle del previgente PGT per cinque anni dalla data di adozione del nuovo Piano di Governo del Territorio.
2. La disposizione precedente trova applicazione anche per gli immobili di proprietà comunale sui quali, prima dell'adozione del Piano di Governo del Territorio, è stato costituito diritto di superficie preordinato alla realizzazione da parte dei titolari dello stesso di edifici, attrezzature od impianti previsti dallo strumento urbanistico generale previgente.

Articolo 118 Interpretazione della cartografia e delle norme

1. L'interpretazione autentica della cartografia del piano delle regole è demandata ad apposita delibera del Consiglio Comunale, previa istruttoria tecnica degli uffici dell'area IX Gestione del Territorio.
2. L'interpretazione autentica delle presenti norme è demandata ad apposita delibera del Consiglio Comunale.
3. In sede di applicazione, gli uffici dovranno sempre e comunque applicare le norme con riferimento alla ratio della norma desumibile dagli atti quali le relazioni dei tre atti del PGT e le linee di indirizzo strategiche contenute nel documento di Piano.
4. In mancanza di chiare indicazioni sarà possibile dare indicazioni attraverso la costruzione di precisi strumenti operativi e di soft law, con ciò intendendosi quella serie di atti e documenti di carattere "non vincolante" delle regole che in essi vengono poste ciò al fine di rendere trasparente, chiaro ed intelligibile all'utente/cittadino l'orientamento dato dagli Uffici rispetto all'applicazione ed interpretazione di una norma.

Articolo 119 Efficacia dei piani attuativi e dei titoli abilitativi

1. Nel caso di pianificazione attuativa approvata, in via definitiva ai sensi dell'art. 14 comma 4 della L.r. 12/2005, alla data di efficacia del PGT senza che sia stata stipulata la relativa convenzione il Piano Attuativo decade e per tali aree si applicheranno le disposizioni di cui al vigente PGT; l'avvio del procedimento per la decadenza del Piano Attuativo e la decadenza stessa a termine della presente disposizione dovrà essere esplicitata ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia di partecipazione al procedimento.
2. I Piani Attuativi in corso di esecuzione alla data di efficacia del PGT mantengono la rispettiva efficacia sino alla scadenza naturale, definita da ciascun atto approvativo e dalla legge. Tali Piani attuativi sono suscettibili unicamente di varianti conformi alle regole sopravvenute e di varianti non sostanziali, oggetto di permessi di costruire ai sensi delle vigenti norme di legge.
3. Sono fatti salvi i permessi di costruire e le SCIA/CILA o equivalenti anteriori alla data di adozione di nuovi strumenti urbanistici: i suddetti titoli ed atti abilitativi mantengono inalterati i propri termini di efficacia a condizione che siano effettivamente iniziati i lavori entro la data di adozione del PGT.
4. Sugli edifici esistenti in contrasto con la disciplina del PGT, salvo conformazione alle norme di piano, sono ammessi unicamente gli interventi di recupero ed è escluso il cambio di destinazione vietato dallea presenti norme.
5. Il rilascio dei permessi di costruire in sanatoria ai sensi del Capo IV° della L. n. 47/ 85 e successive modificazioni ed integrazioni prescinderà, nei termini e nelle limitazioni della legge stessa, dal rispetto delle presenti norme.

Articolo 120 Entrata in vigore

1. Le presenti norme sostituiscono totalmente quelle vigenti sino al giorno di entrata in vigore delle nuove nonchè tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e siano con le presenti incompatibili. Le presenti norme entrano in vigore a seguito della pubblicazione dell'atto di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.
2. Ai sensi delle vigenti norme nazionali e regionali, nel periodo che intercorre tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT, si applicano le misure di salvaguardia in relazione ad interventi, oggetto di domanda di Permesso di Costruire, ovvero di altra procedura abilitativa che risultino in contrasto con le previsioni degli atti del presente PGT.

