

Comune di
Ferno



Provincia di
Varese

Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole

art. 10 L.R. 12/05

Normativa di Piano

Sinottico - estratto articoli modificati

Il Sindaco:

Il Segretario comunale:

Progettista: Ing. Stefania Donà

Collaboratore: Geom. Marco Bonacina

elaborato



luglio 2016

Allegato alla delibera

n.° del

Il Segretario comunale:

INDICE

| | |
|--|-----------|
| TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI | 3 |
| Art. 1 - applicazione del piano..... | 3 |
| Art. 2 - elaborati grafici costituenti parte integrante del piano delle regole | 3 |
| Art. 3 - definizioni urbanistiche | 4 |
| Art. 4 - definizioni edilizie | 5 |
| Art. 5 - limiti di distanza tra pareti e pareti finestrate..... | 7 |
| Art. 6 - distanza degli edifici dai confini di proprietà | 7 |
| Art. 7 - distanze degli edifici verso strada | 8 |
| Art. 8 – (abrogato) | 8 |
| Art. 9 - spazi conseguenti ad arretramenti | 9 |
| Art. 10 - categorie di destinazione d’uso | 9 |
| Art. 11 - modalità di intervento sugli edifici esistenti..... | 9 |
| Art. 12 - ampliamento degli edifici esistenti | 10 |
| Art. 13 - costruzioni esistenti in contrasto con le presenti norme | 10 |
| Art. 14 - disciplina del colore..... | 10 |
| Art. 15 - disciplina dell’uso dei materiali di finitura | 10 |
| TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL’AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO | 12 |
| Art. 16 - modalità di intervento | 12 |
| Art. 17 - piani attuativi all’interno del tessuto urbano consolidato | 13 |
| Art. 18 -piani attuativi in vigore | 13 |
| Art. 19 - recinzioni | 13 |
| Art. 20 - aree per opere di urbanizzazione primaria..... | 14 |
| Art. 21 - aree all’interno del TUC da assoggettare a specifica disciplina..... | 14 |
| <i>disciplina urbanistica-edilizia nei nuclei di antica formazione</i> | <i>14</i> |
| Art. 22 - applicabilità delle presenti norme..... | 14 |
| Art. 23 - interventi di ristrutturazione edilizia..... | 14 |
| Art. 24 - interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica | 15 |
| Art. 25 - interventi minori | 15 |
| Art. 26 - disciplina degli interventi e destinazioni d’uso | 15 |
| Art. 27 - norme edilizie particolari..... | 16 |
| Art. 28 - norme per i piani attuativi | 18 |
| <i>disciplina urbanistica-edilizia nelle aree con funzione non residenziale.....</i> | <i>19</i> |
| Art. 29 - sistemazione delle aree esterne..... | 19 |
| Art. 30 - morfologia degli edifici..... | 19 |
| TITOLO III - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DESTINATE ALL’ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE | 20 |
| Art. 31 - modalità di intervento | 20 |
| Art. 32 - parametri di tipo morfologico, funzionale e prestazionale | 20 |
| Art. 33 - recinzioni | 20 |
| TITOLO IV - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE | 21 |
| Art. 34 - modalità di intervento | 21 |
| Art. 35 - edifici esistenti nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche | 21 |
| TITOLO V - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA COMMERCIALE | 22 |

| | |
|--|-----------|
| Art. 36 - ambito di applicazione | 22 |
| Art. 37 - aree da destinare agli insediamenti commerciali | 22 |
| Art. 38 - prescrizioni per gli insediamenti nei nuclei di antica formazione | 22 |
| Art. 39 - norme riguardanti la realizzazione delle medie strutture di vendita | 22 |
| Art. 40 - correlazione dei procedimenti edilizi-urbanistici e commerciali per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita | 23 |
| Art. 41 - norme riguardanti le grandi strutture di vendita ed i centri commerciali | 23 |
| Art. 42 - prescrizioni ed indirizzi di natura urbanistica inerenti la disponibilità di spazi ad uso pubblico e di parcheggi..... | 23 |
| Art. 43 - criteri urbanistici per la localizzazione e realizzazione delle medie strutture di vendita..... | 24 |
| Art. 44 - norme per l'esercizio del commercio su aree pubbliche | 24 |
| Art. 45 - norme per l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande..... | 24 |
| Art. 46 - norme per l'esercizio dell'attività agroturistica | 25 |
| Art. 47 - norme per l'esercizio della vendita della stampa quotidiana e periodica..... | 26 |
| Art. 48 - norme per l'esercizio degli impianti stradali di distribuzione dei carburanti..... | 26 |
| TITOLO VI- NORME PARTICOLARI E FINALI..... | 27 |
| Art. 49 - volumi tecnici, impiantistici ed industriali | 27 |
| Art. 50 - fabbricati oggetto di condono edilizio..... | 27 |
| Art. 51 - recupero di sottotetti ai fini abitativi..... | 28 |
| Art. 52 - edifici esistenti negli ambiti di trasformazione urbanistica (ATU) | 28 |
| Art. 53 - norme transitorie di raccordo con il precedente prg | 28 |
| Art. 54 - modalità di entrata in vigore delle presenti norme | 29 |
| Tabella A (art. 10) - categorie di destinazione d'uso..... | 30 |
| scheda 1 - TUC - nuova costruzione..... | 31 |
| scheda 2 - TUC - ristrutturazione..... | 32 |
| scheda 3 - TUC - nuova costruzione in lotto già edificato | 33 |
| scheda 4 - TUC - permanenza di tipologia tradizionale | 34 |
| scheda 5 - TUC - aree edificate soggette a riqualificazione e riconversione | 35 |
| scheda 6 - TUC - non residenziale nuova costruzione | 36 |
| scheda 7 - TUC - non residenziale ristrutturazione e ampliamento..... | 38 |
| scheda 8 - TUC - spazi pubblici e di uso pubblico | 39 |
| scheda 9 - beni storico-artistico-monumentale..... | 40 |
| scheda 10 - NAF - restauro ambientale | 41 |
| scheda 11 - NAF - recupero ambientale..... | 42 |
| scheda 12 - NAF - recupero edilizio | 43 |
| scheda 13 - NAF - recupero - ricostruzione | 44 |
| scheda 14 - NAF - demolizione con possibile recupero | 45 |
| scheda 15 - NAF - demolizione | 46 |
| scheda 16 - edifici con caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente | 47 |
| scheda 17 - tipologie edilizie - tipo cascina..... | 48 |
| scheda 18 - tipologie edilizie - tipo rustico..... | 49 |
| scheda 19 - tipologie edilizie - tipo in linea | 50 |
| scheda 20 - tipologie edilizie - tipo villino - villino '900 | 51 |
| scheda 21 – TUC non residenziale destinato alla media distribuzione, alimentare e non | 52 |
| esempi elementi costruttivi Nuclei di Antica Formazione | |
| schede Ambiti di Progettazione Coordinata (APC) | |

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO

1. Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) definisce, a norma dell'art. 7 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni (tale legge è di seguito indicata con L.R. 12/05), l'assetto dell'intero territorio comunale.

2. Il Piano delle Regole è un atto del P.G.T..

3. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

4. Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme di Piano (in seguito chiamate NdP), alle disposizioni dei Regolamenti Comunali.

5. Gli interventi edilizi sono definiti e disciplinati, per quanto di competenza, dall'art. 27 della L.R. 12/05. Gli strumenti di attuazione delle previsioni del PIANO DELLE REGOLE sono quelli previsti dalla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale. Essi sono:

a) INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato, denuncia di inizio attività, denuncia di inizio attività convenzionata, autorizzazioni per impianti di telecomunicazione);

b) PIANIFICAZIONE ATTUATIVA (Piani Attuativi Comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale); altri strumenti di programmazione convenzionata previsti dalla legislazione nazionale e regionale.

7. Possono essere assoggettate ad intervento di pianificazione attuativa anche quelle porzioni di territorio in cui il PIANO DELLE REGOLE non preveda tale procedura, qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuova l'intervento lo ritenga utile ed opportuno al fine di un più congruo disegno urbano ed edilizio, per un più agevole reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo comunale competente per legge a deliberare. **In questo caso dovranno essere garantite le aree per attrezzature pubbliche nella misura previste dall'art. 17.**

8. Le modalità di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici, le limitazioni, le distanze, le destinazioni non ammissibili, le eventuali norme particolari per i vari ambiti o edifici sono individuate nelle schede allegate alle presenti norme e sono parte integrante delle stesse; **le previsioni di dettaglio contenute nelle schede prevalgono sulle disposizioni generali contrastanti di cui alle presenti Norme.**

9. Nelle aree esterne alle zone di iniziativa comunale orientata (IC) così come individuate dal Piano territoriale di coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, si osservano le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano stesso, in particolare il TITOLO II (IL TERRITORIO E IL PAESAGGIO - IL REGIME DI PROTEZIONE E L'AZZONAMENTO).

(...)

ART. 10 - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dall'ultima licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o denuncia di inizio attività, rilasciata (e non annullata) anche in sanatoria e, in caso di assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento (o accatastamento comunque precedente l'entrata in vigore della L. 17 agosto 1942 n°1150), o da altri documenti probanti dell'esistenza legittima di una situazione di fatto.

2. Le categorie di destinazione aventi rilevanza urbanistica vengono elencate nella allegata Tab. A (parte integrante delle presenti norme). ~~Tale elenco è da intendersi di massima e non esaustivo.~~ (1. residenza e servizi alla residenza; 2. attività non residenziale; 3. attività di tipo agricolo).

3. L'unità minima di riferimento per l'individuazione della categoria di destinazione d'uso è l'unità immobiliare.

4. Si definisce destinazione del fabbricato quella prevalente in termini di **Slp** ad essa dedicata. Destinazioni marginali, ovvero non prevalenti (non superiore ad 1/3 della Slp complessiva e comunque non superiore a mq 30), all'interno di una unità immobiliare, non assumono rilevanza urbanistica ai fini della destinazione d'uso di cui le presenti norme da valersi nei confronti di chiunque e a qualsiasi titolo, anche per ciò che riguarda la variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.

5. Le schede relative ai vari ambiti, che costituiscono parte integrante delle presenti norme, indicano le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali dei singoli ambiti o di immobili; in tutti gli altri casi ogni destinazione d'uso o mutamento di essa, è ammessa.

6. In ogni caso, oltre alle destinazioni conformi con il carattere dell'ambito, sono consentite destinazioni accessorie e/o complementari utili o necessarie per il miglior funzionamento dell'insediamento, con i limiti eventualmente indicati nelle schede d'ambito allegate che formano parte integrante delle presenti norme.

(...)

| Tabella A (art. 10) | CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO |
|---|---|
| 1. residenza e servizi alla residenza | <p>1.1 Residenza: abitazioni; residence/case albergo; camere ammobiliate, bed&brekfast, residenze di turismo stanziale; studi professionali ed affini.</p> <p>1.2 Servizio alla residenza: esercizi di vicinato; attività di somministrazione di alimenti e bevande; artigianato di servizio (arrotini; barbieri; ciclo riparatori; decoratori; elettricisti; estetisti; falegnami; fotografi; idraulici; laboratori odontotecnici; lavanderie/stirerie/tintorie; legatorie; orafi; panettieri; parrucchieri; pasticceri; pellicceri; radio riparatori; restauratori; sarti/sartorie; stuccatori; tappezzieri; torrefazioni di caffè; vetrai/corniciai; ecc.); massaggiatori; istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico-curativa; ambulatori e laboratori per analisi mediche; servizi sociali e culturali; assicurazioni; agenzie immobiliari; sportelli aperti al pubblico; gallerie d'arte; alberghi/locande; ostelli; rivendite di giornali e riviste; farmacie; tabaccai; agenzie di viaggio; sedi di associazioni e sedi di partito; club privati; sportelli bancari e postali; autorimesse pubbliche o private; attività similari.</p> <p>1.3. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: uffici amministrativi pubblici; istituzioni e fondazioni pubbliche e private; case di riposo; terminal trasporti pubblici; biblioteche; cinematografi; teatri; sale per lo spettacolo; collegi; convitti; asili nido e scuole materne; scuole di ogni ordine e grado, comunque gestite; palestre ed attrezzature sportive pubbliche e private, chiuse o all'aperto, per il gioco e lo sport; centri di orientamento; parcheggi; mercato pubblico e/o di quartiere; presidi per la sicurezza pubblica; attività similari.</p> |
| 2. attività non residenziale | <p>2.1 attività di produzione tutte le attività produttive compatibili con le norme sanitarie ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo; magazzini e depositi per la logistica; attività di parking.</p> <p>2.2 attività terziarie medie strutture di vendita, centri commerciali; uffici direzionali; sale espositive e spazi espositivi all'aperto; magazzini e depositi per la logistica; centro congressi; discoteche/locali notturni; agenzie ippiche; sale gioco.</p> |
| 3. attività di tipo agricolo | residenze dell'imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell'Allegato A della L.R. n. 31/08 e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli; allevamento (anche di animali domestici); florovivaismo, agriturismo, attività similari. |
| attività di cui occorre una specifica individuazione urbanistica | |
| edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi di cui agli artt. 70, 71 e 72 L.R. 12/05 | |
| attività ricettive all'aria aperta di cui all'art. 51 L.R. 15/07 (vedi il precedente art. 38, comma 5) | |