

PGT2030

Piano di Governo del Territorio

PIANO DELLE REGOLE

01

DISCIPLINA GENERALE

Sindaco

ing. Pietro Zappamiglio

Ass. Urbanistica

arch. Silvio Landonio

Ufficio di Piano

geom. Manuela Crivellaro (RUP)

geom. Maura Colombo

Progettisti

STUDIO ASSOCIATO MPM

ing. Alberto Mazzucchelli

arch. Roberto Pozzi

arch. Maurizio Mazzucchelli

con

pian.urb. Federico Ghirardelli

09.06.2025



Comune di
Gorla Maggiore (VA)

COMUNE DI GORLA MAGGIORE (VA)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025

PIANO DELLE REGOLE

Indice

TITOLO I.....	4
DEFINIZIONI, INDICI, PARAMETRI.....	4
Art. 1 Definizioni Tecniche Uniformi e Regolamento Edilizio.....	4
Art. 2 Altre definizioni tecniche	4
Art. 3 Diritto Edificatorio: DE	4
Art. 4 Fattori incrementali del Diritto Edificatorio: fi(n)	4
Art. 5 Indice di Edificabilità Fondiaria Massimo: If _{max}	4
Art. 6 Distanze: distanza minima dai confini.....	5
Art. 7 Distanze: distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale	6
Art. 8 Distanze: distanza minima degli edifici dal ciglio stradale	6
Art. 9 Distanze: distanza minima tra gli edifici.....	6
Art. 10 Indice di dotazione parcheggi privati.....	7
Art. 11 Vani chiusi.....	7
Art. 12 Sede Stradale.....	8
Art. 13 Ciglio Stradale	8
Art. 14 Edificio esistente.....	9
Art. 15 Edificio accessorio	9
Art. 16 Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità.....	10
TITOLO II.....	11
DISCIPLINA GENERALE	11
CAPO I	11
Generalità. Organizzazione territoriale	11
Art. 17 Cartografia del Piano delle Regole.....	11
Art. 18 Organizzazione territoriale	11
Art. 19 Modalità di attuazione	11
CAPO II	12
Disciplina delle destinazioni d'uso	12
Art. 20 Definizione generale delle destinazioni d'uso	12
Art. 21 Categorie funzionali.....	12
Art. 22 Destinazioni d'uso	13
Art. 23 Categoria funzionale a): residenziale.....	15
Art. 24 Categoria funzionale a-bis: turistico ricettiva	16
Art. 25 Categoria funzionale b): produttiva e direzionale.....	17
Art. 26 Categoria funzionale c): commerciale	18
Art. 27 Categoria funzionale d): rurale	19
Art. 28 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso	20
Capo III.....	21
Disciplina delle attività commerciali	21
Art. 29 Rimando	21
Capo IV.....	21
Diritti edificatori, monetizzazione, premialità.....	21
Art. 30 Fattori incrementali del Diritto Edificatorio	21
Art. 31 fi(1): premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative	21
Art. 32 fi(2): premialità per il conseguimento di finalità sociali.....	22
Art. 33 fi(3): premialità per l'incremento delle superfici permeabili e per l'invarianza idraulica	23
Art. 34 Attuazione degli interventi in applicazione dei Fattori Incrementali	24
Capo V.....	24
Disciplina generale delle fasce di rispetto.....	24
Art. 35 Fasce di rispetto.....	24
Art. 36 Fasce di rispetto stradale.....	25
Art. 37 Fascia di rispetto Pedemontana	25
Art. 38 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti	25
Art. 39 Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile: Rp.....	26
Capo VI.....	26
Altre disposizioni generali	26

COMUNE DI GORLA MAGGIORE (VA)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025

PIANO DELLE REGOLE

Art. 40	Aree di Trasformazione disciplinate dal Documento di Piano	26
Art. 41	Aree disciplinate dal Piano dei Servizi	26
TITOLO III.....		27
DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI.....		27
Art. 42	Ambiti territoriali.....	27
CAPO I.....		27
Ambito territoriale T1: Isolati urbani di più antica formazione.....		27
Art. 43	Definizione.....	27
Art. 44	Destinazioni d'uso	28
Art. 45	Indici e parametri	28
Art. 46	Disposizioni specifiche per i nuclei di antica formazione	29
CAPO II.....		29
Ambito territoriale T2: sistemi insediativi consolidati		29
Art. 47	Definizione.....	29
Art. 48	Destinazioni d'uso	29
Art. 49	Indici e parametri	29
CAPO III.....		30
Ambito territoriale T3: sistemi insediativi per l'economia locale.....		30
Art. 50	Definizione.....	30
Art. 51	Destinazioni d'uso	31
Art. 52	Indici e parametri	31
CAPO V.....		32
Ambito territoriale T4: territorio in stato di prevalente naturalità		32
Art. 53	Definizione.....	32
Art. 54	Destinazioni d'uso	32
Art. 55	Aree agricole.....	33
Art. 56	Aree boscate.....	33
Art. 57	Indici e parametri in genere	33
TITOLO IV.....		34
AMBITI DI COMPLETAMENTO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI		34
Art. 59	Aree di completamento in ambito produttivo.....	34
I PARAMETRI URBANISTICI DA RISPETTARE SONO QUELLI DEFINITI PER L'AMBITO TERRITORIALE T3		
TITOLO V.....		35
AMBITI DI COMPLETAMENTO PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI		35
Art. 60	Aree di completamento in ambito residenziale.....	35
TITOLO VI.....		36
PRESCRIZIONI PARTICOLARI DERIVANTI DALLE PREVISIONI DEL PRECEDENTE PGT.....		36
Art. 61	Prescrizioni particolari	36
TITOLO VII.....		36
AREE MONOFUNZIONALI.....		36
Art. 62	Aree monofunzionali	37
Art. 63	AMF2: aree per impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi	37
Art. 64	AMF3: aree per impianti tecnologici e ambientali	38
Art. 65	AMF4: aree per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale.....	39
Art. 66	AMF5: Discarica Regionale	39
TITOLO VIII.....		40
INFRASTRUTTURE.....		40
Art. 67	Infrastrutture	40
Art. 68	Pedemontana	40
TITOLO IX.....		40
DISCIPLINA DEL PAESAGGIO		40
CAPO I.....		40
Disciplina del paesaggio: generalità.....		40

COMUNE DI GORLA MAGGIORE (VA)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025

PIANO DELLE REGOLE

Art. 69	Generalità	40
Art. 70	Classi di sensibilità paesistica del sito	40
Art. 71	Unità di Paesaggio	41
CAPO II	.....	41
	Unità di Paesaggio UP1: nuclei di antica formazione.....	41
Art. 72	Definizione.....	41
Art. 73	Obiettivi di Governo	42
Art. 74	Elementi sensibili	42
Art. 75	Azioni di tutela e di sviluppo.....	42
CAPO III	.....	42
	Unità di Paesaggio UP2: sistemi residenziali urbani.....	42
Art. 76	Definizione.....	42
Art. 77	Obiettivi di Tutela	43
Art. 78	Elementi sensibili	43
Art. 79	Azioni di tutela e di sviluppo.....	43
CAPO IV	.....	44
	Unità di Paesaggio UP3: sistemi residenziali in contesti naturali	44
Art. 80	Definizione.....	44
Art. 81	Obiettivi di tutela	44
Art. 82	Elementi sensibili	45
Art. 83	Azioni di tutela e di sviluppo.....	45
CAPO V	.....	46
	Unità di Paesaggio UP4: sistemi della produzione e del lavoro	46
Art. 84	Definizione.....	46
Art. 85	Obiettivi di Tutela	46
Art. 86	Elementi sensibili	46
Art. 87	Azioni di tutela e di sviluppo.....	46
CAPO VII	.....	47
	Unità di Paesaggio UP5: sistemi naturali pianoro di origine fluvio galciale	47
Art. 88	Definizione.....	47
Art. 89	Obiettivi di Tutela	47
Art. 90	Elementi sensibili	47
Art. 91	Azioni di tutela e di sviluppo.....	48
CAPO VIII	.....	48
	Unità di Paesaggio UP6: sistemi naturali del corridoio fluviale dell'Olona	48
Art. 92	Definizione.....	48
Art. 93	Obiettivi di Tutela	48
Art. 94	Elementi sensibili	48
Art. 95	Azioni di tutela e di sviluppo.....	49
TITOLO X	.....	49
	RIGENERAZIONE URBANA.....	49
Art. 96	Disciplina generale	49
TITOLO XI	.....	49
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	49
Art. 97	Disciplina generale	50
TITOLO XII	.....	50
	DISCIPLINA DELL'AMBIENTE	50
CAPO I	.....	50
	Ecosistemi e Rete Ecologica	50
Art. 98	Disciplina generale	50
Art. 99	Ambiti di primo livello	51
Art. 100	Ambiti di primo livello	52
Art. 100	Ambiti di terzo livello.....	53
Art. 101	Corridoi Ecologici e Varchi	53
Art. 102	Misure per incrementare la resilienza agli effetti dell'isola di calore	54
Art. 103	Disposizioni in materia di invarianza idraulica	55
Art. 104	Disposizioni in materia di geologia	57

TITOLO I

DEFINIZIONI, INDICI, PARAMETRI

Art. 1 Definizioni Tecniche Uniformi e Regolamento Edilizio

Si applicano le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui all'Allegato B alla D.G.R. n° XI/695 del 24 ottobre 2018, con le puntualizzazioni e specifiche stabilite dal Regolamento Edilizio, adeguato in conformità ai disposti della medesima D.G.R. n° XI/695 del 24.10.2018.

Nelle more dell'approvazione del Regolamento Edilizio in conformità della D.G.R. n° XI/695 del 24.10.2018, le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui alla medesima D.G.R. si applicano senza alcuna puntualizzazione e specifica.

Art. 2 Altre definizioni tecniche

Trovano altresì applicazione le ulteriori definizioni tecniche specificamente dettate dai seguenti articoli del presente Capo della disciplina del Piano delle Regole (PdR), in quanto non contemplate dall'allegato B alla D.G.R. n° XI/695 del 24 ottobre 2018, tuttavia necessarie per la corretta applicazione del PdR.

Art. 3 Diritto Edificatorio: DE

Potenzialità edificatoria espressa in termini di Superficie Lorda SL attribuita per ciascuna unità di superficie territoriale ST.

Il Diritto Edificatorio DE è stabilito per ciascun Ambito Territoriale dal PdR in accordo con il Documento di Piano; tale indice è espresso da un numero decimale (mq/mq).

Art. 4 Fattori incrementali del Diritto Edificatorio: $f_i(n)$

Incrementi del Diritto Edificatorio DE di cui al precedente art. 3, misurati in percentuale, attribuiti dal PdR in ragione del raggiungimento di obiettivi di interesse pubblico o generale specificamente e circostanziatamente definiti dal PdR stesso in accordo con il Documento di Piano.

Nel caso in cui siano raggiunti molteplici obiettivi di interesse pubblico o generale, i diversi fattori incrementali del Diritto Edificatorio $f_i(n)$ stabiliti dal PdR possono essere sommati fino al raggiungimento del limite massimo del 10% del DE:

$$\sum f_i(n) = f_i(1) + f_i(2) + \dots + f_i(n) \leq 30\% \text{ del DE}$$

Art. 5 Indice di Edificabilità Fondiaria Massimo: If_{max}

Potenzialità edificatoria espressa in termini di Superficie Lorda SL attribuita per ciascuna unità di superficie territoriale ST, così determinata:

$$If_{max} = DE + \sum f_i(n) \times$$

Dove:

- DE corrisponde al Diritto edificatorio, così definito dal precedente art. 3;

COMUNE DI GORLA MAGGIORE (VA)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025

PIANO DELLE REGOLE

- $\sum f_i(n)$ corrisponde alla somma dei fattori incrementali del diritto edificatorio stabiliti dal PdR in base a specifiche condizioni di premialità e incentivazione derivanti dal conseguimento di specifici obiettivi di interesse pubblico o generale.

Art. 6 Distanze: distanza minima dai confini**c.1**

Distanza così come definita dall'Allegato B alla D.G.R. n° XI/695 del 24.10.2018 non inferiore a m 5,00. Qualora fossero presenti sporti (tettoie, pensiline, balconi, ballatoi, gronde e similari) eccedenti l'ampiezza massima di m 1,50, la distanza minima dai confini dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,50.

c.2

Si considera assimilata alla distanza dai confini della proprietà anche la distanza che deve intercorrere tra l'edificio e i confini delle aree disciplinate dal Piano dei Servizi, ancorché non attuate. Non sussiste obbligo di verifica delle distanze minime da altre linee, demarcazioni, confini stabiliti dal PdR.

c.3

Limitatamente agli edifici accessori, come definiti nel successivo art. 15 si stabiliscono i seguenti limiti specifici di distanza:

- la distanza minima inderogabile tra edifici accessori e altri edifici principali e/o accessori è stabilita in m 3,00, anche nel caso in cui tali edifici insistano su mappali differenti, fatta salva la possibilità di edificare in aderenza;
- gli edifici accessori dovranno comunque distare non meno di 5,00 m dalle strade pubbliche o di uso pubblico;
- è consentita la costruzione a confine dell'edificio accessorio, anche nel caso in cui l'edificio accessorio risulti in aderenza con altro fabbricato accessorio esistente.

c.4

Nel caso di costruzioni interrato, l'edificazione è ammessa fino ai limiti della proprietà cui afferisce; sulla base di specifiche convenzioni potranno inoltre essere realizzati edifici privati completamente interrati nel sottosuolo pubblico o di proprietà di altro soggetto. Sono ammesse distanze diverse da quanto disciplinato dal precedente comma 3 qualora tali distanze risultino disciplinate da specifici atti tra i soggetti proprietari confinanti, registrati e trascritti.

c.5

Sono ammesse costruzioni a confine di proprietà solo nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinate, preesista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in aderenza, entro i limiti della sagoma del fronte preesistente;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo su progetto unitario ovvero in forza di progetti concomitanti;
- ove venga stipulata, per scrittura privata registrata e trascritta finalizzata alla specifica disciplina dette distanze tra i confinanti;

La costruzione a confine di edifici principali è ammessa previa stipula di specifico atto registrato e trascritto.

Art. 7 Distanze: distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale*c.1 Definizione*

Distanza così come definita dall'Allegato B alla D.G.R. n° XI/695 del 24.10.2018 tra il ciglio stradale e il filo esterno della recinzione. La distanza minima è stabilita dalle indicazioni di cui alla tavola PdR 11_Viabilità.

c.2 Specifiche

Il parametro delle distanze delle recinzioni dal ciglio stradale, si applica esclusivamente nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico. I cancelli carrabili dovranno essere arretrati dal ciglio stradale di almeno m 4,50, con raccordo a 45° di almeno m. 3 con la recinzione. Sono ammesse altre sagome di arretramento tra il cancello e la recinzione su strada purché siano garantite almeno equivalenti prestazioni ai fini della sicurezza della circolazione stradale. Nei casi di manifesta impossibilità di realizzazione di arretramenti come stabilito nel precedente capoverso, l'autorizzazione per l'apertura di cancelli carrabili è subordinata all'approvazione di specifiche modalità di automazione e gestione dei cancelli finalizzati a minimizzare l'ingombro indotto dai veicoli a carico delle sedi stradali nell'effettuare le manovre di accesso. Nei casi di cui al presente capoverso, il Responsabile dell'area Tecnica dovrà acquisire specifico parere favorevole espresso dal Comando della Polizia Locale.

c.3. Esigenze di sicurezza

Il Responsabile dell'area Tecnica potrà, sulla base di parere del Comando della Polizia Locale, disporre ulteriori e diverse prescrizioni e limitazioni all'apertura di cancelli carrabili in relazione a evidenti e motivate ragioni di sicurezza della circolazione stradale.

c.4. Limiti di applicazione

I disposti di cui al presente articolo si applicano esclusivamente nel caso di recinzioni corrispondenti ad edifici di nuova costruzione, oppure derivanti da ristrutturazione con demolizione e ricostruzione.

Art. 8 Distanze: distanza minima degli edifici dal ciglio stradale*c.1 Definizione*

Distanza così come definita dall'Allegato B alla D.G.R. n° XI/695 del 24.10.2018 tra gli edifici e il ciglio stradale.

La distanza minima è stabilita dalle norme di cui alla successiva Titolo V "Infrastrutture" per ciascun tipo di strada (vedi tavola PdR 11).

Qualora fossero presenti sporti eccedenti l'ampiezza massima di m 1,50 la distanza dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,50.

c.2 Specifiche

Il parametro della distanza degli edifici dal ciglio stradale si applica esclusivamente nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico.

Art. 9 Distanze: distanza minima tra gli edifici*c.1 Definizione*

Distanza così come definita dall'Allegato B alla D.G.R. n° XI/695 del 24.10.2018 non inferiore a m 10,00 tra gli edifici. Qualora fossero presenti sporti eccedenti l'ampiezza massima di m 1,50 la distanza dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la

dimensione di m 1,50. La distanza minima tra gli edifici dovrà essere rispettata anche nei seguenti casi:

- distanza tra corpi edilizi costituenti edifici principali (dunque eccetto gli edifici accessori) emergenti dal suolo pur collegati funzionalmente da un unico corpo edilizio interrato;
- distanza tra corpi edilizi costituenti edifici principali (dunque eccetto gli edifici accessori) emergenti dal suolo pur collegati da elementi architettonici (pensiline e tettoie in particolare) di entità tale da non svolgere alcun ruolo funzionale.

In tutto il territorio comunale, la distanza minima di m 10,00 potrà essere ridotta a m 6,00 esclusivamente nel caso in cui le pareti fronteggianti siano entrambe prive di aperture (intese esse quali vedute così come definite dal Codice Civile).

Art. 10 Indice di dotazione parcheggi privati

c.1 Definizione

Superficie destinata al parcheggio di uso privato di veicoli, finalizzata all'assolvimento dei disposti della L. 24 marzo 1989 n. 122, realizzata in ambiti scoperti facenti parte della superficie fondiaria o in ambiti coperti sia all'interno degli edifici principali, sia in edifici accessori, sia in corpi completamente interrati, compresi anche gli spazi di manovra minimamente necessari, con esclusione delle strade interne non indispensabili per la manovra, delle rampe o corsie di accesso e delle murature.

La verifica dell'assolvimento dei disposti della L. 24 marzo 1989 n. 122, è dovuta esclusivamente nei casi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.

c.2 Superficie minima

La superficie minima di parcheggio non potrà essere inferiore ai seguenti parametri:

- Re: Residenziale: 40% SL
- Pr: Produttiva (artigianale e industriale): 15% SL
- Pr: Produttiva (direzionale): 30% SL
- Cv: Commerciale (esercizi di vicinato): 20% SL
- Cm: Commerciale (medie strutture di vendita): 150% SL
- Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita): 200%
- Sg: Servizi di interesse generale: 20% SL
- Altri usi: 30% SL

Art. 11 Vani chiusi

c.1 Definizione

Vano il cui perimetro risulta dotato di separazione fisica rispetto all'esterno (parete o serramento di altezza maggiore o uguale ai 2/3 della distanza tra pavimento e soffitto) per un'estensione maggiore o uguale al 75% del perimetro del vano stesso.

c.2 Specifiche

Ai fini della valutazione della percentuale del perimetro di cui al comma precedente, non devono essere computati i pilastri isolati necessari per ragioni strutturali.

L'esistenza di aperture assimilabili a finestre o porte lungo il perimetro, ancorché prive di serramenti, non pregiudica la condizione di separazione fisica per i fini del presente articolo.

Art. 12 Sede Stradale

c.1 Definizione

Superficie occupata da strade di proprietà pubblica o privata di uso pubblico, destinata al transito dei veicoli in genere e dei pedoni, comprese le fasce laterali lungo strada per la sosta in linea dei veicoli, i marciapiedi, i fossi laterali, le banchine, le piazzole di manovra, le opere d'arte, qualora esistenti, e qualsiasi altro manufatto pertinente. La larghezza della sede stradale viene correntemente denominata calibro stradale.

c.2 Specifiche

Sono escluse dalla sede stradale le superfici a parcheggio limitrofe alla carreggiata distribuite con corsello autonomo e le superfici a parcheggio disposte perpendicolarmente (o con altra angolazione c.d. "a pettine"), anche accessibili direttamente dalla carreggiata stradale.

Art. 13 Ciglio Stradale

c.1 Ciglio delle strade esistenti

Linea che delimita la sede stradale così come definita dal precedente art. 12.

In assenza di specifiche prescrizioni del PdR circa la modifica delle sedi stradali esistenti, il ciglio stradale è rappresentato da almeno uno tra i seguenti elementi, da assumere nell'ordine dal più esterno al più interno rispetto alla mezzaria stradale:

- filo esterno dei fossi laterali;
- limiti esterni dei marciapiedi o delle banchine (anche se di proprietà privata);
- filo verso strada degli edifici;
- filo verso strada delle recinzioni esistenti;
- limiti fisici della pavimentazione destinata alla circolazione e alla sosta dei veicoli in linea lungo strada, qualora esistente;
- massimo ingombro delle opere d'arte.

In caso di assenza dei riferimenti di cui sopra la larghezza della sede viaria è stabilita dal Responsabile dell'area Tecnica dell'Urbanistica, SUAP, commercio e toponomastica in base alla dimensione media stimata della sede stradale.

c.2 Ciglio delle strade previste dal PdR

Per le nuove strade o per gli allargamenti stradali specificamente previsti dal PdR, il ciglio stradale è stabilito in corrispondenza della linea di demarcazione del calibro stradale, così come riportata sulle cartografie del PdR. A tal fine si precisa che, al fine della concreta materializzazione in sito della linea di demarcazione stradale, fa fede la rappresentazione vettoriale georeferenziata di tale linea, tuttavia temperando, in particolare, le seguenti esigenze:

- ottimizzazione del tracciato stradale;
- minimizzazione dell'interazione tra la strada e i suoli di proprietà privata già compresi all'interno di recinzioni.

COMUNE DI GORLA MAGGIORE (VA)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025**PIANO DELLE REGOLE**

Per le strade con calibro inferiore a m 6,00 la distanza dei nuovi fabbricati è calcolata in corrispondenza della linea di mezzzeria arretrata di m 3,00.

Art. 14 Edificio esistente*c.1 Definizione*

Ai soli fini dell'applicazione del PdR si intende esistente un edificio la cui legittimità è documentabile secondo le modalità di cui al comma 1bis dell'art. 9bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i..

c.2 Specifiche

Non possono essere considerati edifici esistenti:

- gli edifici o le parti di edifici un tempo esistenti e successivamente demoliti o crollati dei quali non è possibile accertarne la preesistente consistenza in applicazione dei disposti del comma 1bis dell'art. 9bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;
- gli edifici o le parte di edifici regolarmente autorizzati e non realizzati, per i quali sono scaduti i termini di validità dei titoli abilitativi,
- gli edifici o le parti di edifici costruite in violazione di legge. Relativamente agli edifici in condizione di fatiscenza si precisa che l'edificio è considerato esistente nel caso in cui permanga una porzione delle murature perimetrali almeno sufficiente perché si configuri la condizione di "vano chiuso" ai sensi del precedente art. 11, pur in assenza della copertura e delle strutture orizzontali in genere. Qualora ricorresse il caso in esame, allo scopo dell'accertamento della preesistente consistenza, si applicano i disposti del comma 1bis dell'art. 9bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.

Si intendono esistenti anche gli edifici demoliti per effetto:

- di specifiche ordinanze della pubblica autorità, a condizione che sia accertata la legittimità dell'edificio demolito in forza di ordinanza, secondo le condizioni richiamate dal precedente comma 1 e a condizione che la preesistente consistenza sia stata accertata nel rispetto dei disposti del comma 1bis dell'art. 9bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.,
- di titoli abilitativi (permessi di costruire o atti equipollenti) finalizzati alla successiva ricostruzione, entro il termine di validità degli stessi,
- di permessi di costruire convenzionati, finalizzati alla demolizione e successiva ricostruzione differita nel tempo secondo specifici dispositivi stabiliti dalla convenzione, entro il termine di validità della convenzione.

c.3. Eventi calamitosi

È sempre ammessa la ricostruzione degli edifici crollati in tutto o in parte a seguito di eventi calamitosi – come tali riconosciuti mediante provvedimenti della pubblica amministrazione – verificatisi durante il periodo di vigenza del PdR, nel rispetto del sedime, della sagoma e della localizzazione preesistenti, indipendentemente dai parametri espressi per ciascun ambito territoriale.

Il sedime, la sagoma e la localizzazione preesistenti potranno essere documentati con ogni elemento disponibile (titoli abilitativi, schede catastali, atti registrati e trascritti, fotografie di cui sia accertata l'autenticità, dipinti e altri beni documentali e archivistici, pubblicazioni e similari).

Art. 15 Edificio accessorio*c.1 Applicazione*

COMUNE DI GORLA MAGGIORE (VA)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025**PIANO DELLE REGOLE**

Gli edifici accessori aventi caratteristiche conformi ai disposti di cui al comma 2 del presente articolo sono esclusi dalla verifica dei rapporti di copertura dell'area a cui afferiscono e alla verifica delle disposizioni del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 relative alle distanze minime tra pareti finestrate.

c.2 Limiti dimensionali

Ai fini dell'applicazione dei disposti di cui al comma 1, sono stabilite le seguenti dimensioni massime misurate rispetto alla quota del terreno posta in aderenza e al punto più alto del manufatto:

- altezza media interna per coperture a falde o del tetto piano non superiore a m 2,50 con altezza massima al colmo non superiore a m.3.00;
- Superficie coperta inferiore a mq 21.

c.3 Edifici accessori in genere: specifiche

Gli edifici accessori devono essere destinati a usi al servizio delle attività svolte nell'edificio principale; gli edifici accessori possono essere realizzati:

- isolati ad una distanza minima di m 3,00 dall'edificio principale;
- in aderenza con l'edificio principale.

Non è ammessa la presenza continuativa di persone.

Non è ammessa l'edificazione di edifici accessori in assenza dell'edificio principale nella medesima proprietà fondiaria, anche se costituita da più mappali catastali adiacenti.

Art. 16 Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità*c.1 Obbligo di individuazione delle aree di pertinenza*

Ove si proceda mediante Permesso di Costruire (o altri atti equipollenti previsti dalla legge), le aree fondiarie di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento in ragione dei diritti edificatori applicabili al momento della conclusione dell'istruttoria. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici; è fatta salva la facoltà di utilizzare la differenza tra i diritti edificatori più elevati che si rendessero applicabili successivamente all'asservimento e i diritti edificatori risultanti dall'atto di vincolo.

c.2 Carattere delle aree asservite

Le aree di cui sopra dovranno essere indicate in uno specifico e distinto elaborato della pratica edilizia che dovrà riportare, oltre alla specifica area:

- il diritto edificatorio applicato,
- l'Indice di Edificabilità Fondiaria Massimo: IFmax

c.3 Aree asservite agli edifici esistenti. Verifica degli indici urbanistici

La verifica degli indici urbanistici previsti dal PdR per lotti parzialmente edificati all'epoca di entrata in vigore, deve essere effettuata tenuto conto dell'area asservita all'epoca dell'edificazione.

c.4 Area asservita: specifica

In assenza di specifico atto di asservimento, l'area asservita ad un edificio esistente si determina dividendo il volume esistente per l'indice di edificabilità vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo.

Per gli edifici il cui titolo abilitativo risulta antecedente al 6 agosto 1967 (o comunque realizzati antecedentemente al 6 agosto 1967), ai fini della determinazione dell'area asservita si applica l'indice di 1,5 mc/mq, pari a 0,5 mq/mq.

TITOLO II

DISCIPLINA GENERALE

CAPO I

Generalità. Organizzazione territoriale

Art. 17 Cartografia del Piano delle Regole

c.1 Elaborati grafici applicativi

Tutti i riferimenti cartografici e tematici per l'applicazione della disciplina del PdR sono contenuti nei documenti identificati dalle sigle PdR nn.m

Art. 18 Organizzazione territoriale

c.1 Impatto territoriale

Ai fini dell'applicazione della disciplina del PdR, il territorio comunale è ripartito in:

- Ambiti territoriali;
- Aree monofunzionali;
- Aree Speciali;
- Unità di Paesaggio;
- Classi di fattibilità geologica (si veda lo Studio Geologico)
- Classi di sensibilità paesaggistica.

Trovano inoltre riscontro cartografico ulteriori elementi disciplinari quali fasce di rispetto e vincoli.

Art. 19 Modalità di attuazione

c.1 Definizione

A meno dei casi ove diversamente specificato, tutti gli interventi ammessi dal PdR si attuano mediante gli strumenti indicati all'art. 33, Regime Giuridico degli Interventi di cui alla LR 12/05 e ss.mm.ii. ferma restando la disciplina dell'Attività edilizia libera di cui all'art. 6 dello stesso D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.

c.2 Eccezioni

Nei casi in cui gli interventi ammessi siano tali da richiedere la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, premialità o di altri strumenti per i quali è necessario il concorso decisionale degli organi della Pubblica Amministrazione, il PdR prescrive che gli interventi

COMUNE DI GORLA MAGGIORE (VA)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025**PIANO DELLE REGOLE**

edilizi siano autorizzati mediante Permesso di Costruire Convenzionato oppure previa approvazione di Piano Attuativo.

I casi di cui al precedente capoverso sono specificamente individuati e normati dalla presente disciplina.

c.3 Aree Speciali

Per gli edifici di cui alle Aree Speciali, fatto salvo quanto disposto nell'allegato "Disciplina delle Aree Speciali", sono ammesse le seguenti tipologie di intervento:

- interventi previsti dall'art. 27 della LR 12/2005 commi a), b), c): titolo abilitativo diretto;
- la ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione parziale o totale secondo quanto previsto dall'art. 27 della LR 12/2005 comma d): titolo abilitativo diretto
- Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici di livello superiore a quelli sopra indicati saranno ammessi solo previo Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Attuativo.

CAPO II**Disciplina delle destinazioni d'uso****Art. 20 Definizione generale delle destinazioni d'uso****c.1 Generalità**

In applicazione dell'art. 51 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., costituisce destinazione d'uso urbanistica di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal PdR.

Si definisce principale la destinazione d'uso qualificante l'area; si definisce complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale che funga da pertinenza o custodia della destinazione d'uso principale.

In particolare, sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili le destinazioni d'uso

- Residenziale,
- Commerciale di vicinato
- Artigianale di servizio,

nonché le destinazioni d'uso direzionali e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda SL.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto delle successive disposizioni del PdR.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve sempre risultare esplicitamente dagli elaborati di progetto relativi ai Permessi di Costruire (o atti equipollenti), nonché dagli elaborati inerenti i Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento.

Art. 21 Categorie funzionali**c.1 Generalità**

In applicazione dell'art. 23ter del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., le Destinazioni d'uso sono ordinate secondo le seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale;

- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

c.2 Divieto generale

L'insediamento sul territorio comunale di sale per la pratica del gioco d'azzardo, è vietato in applicazione della L.R. 21 ottobre 2013 n° 8.

Art. 22 Destinazioni d'uso

c.1 Specifica

Nel territorio possono esistere, o coesistere, le seguenti destinazioni d'uso, la cui ammissibilità è disciplinata dal PdR secondo le Categorie funzionali di cui al precedente art. 21:

- Re: Residenziale
- Pr: Produttiva (artigianale e industriale)
- As: Artigianale di servizio
- Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)
- Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)
- Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)
- Pe: Pubblici esercizi
- Ld: Logistica e deposito di materiali
- Ds: Direzionale e terziaria specializzata
- Dm: Direzionale e terziaria minuta
- Ra: Strutture ricettive alberghiere
- Rn: Strutture ricettive non alberghiere
- Rv: Rimessaggio veicoli e affini
- Sg: Servizi di interesse generale
- Ag: Agricola

I successivi commi, a titolo descrittivo e non esaustivo, tracciano i riferimenti generali per l'identificazione delle Destinazioni d'Uso.

c.2 Residenziale

Attività dell'abitare stanziale che consente la certificazione anagrafica (certificazione di residenza), compresi gli spazi pertinenziali e accessori in genere (cantine, autorimesse, volumi tecnici etc.).

c.3 Produttiva (artigianale e industriale)

Attività volte alla produzione e trasformazione di beni e relativi magazzini o depositi nonché alla commercializzazione all'ingrosso dei beni prodotti o trasformati dalla stessa azienda; attività di custodia di beni a favore di soggetti terzi, correntemente definite "self storage".

c.4 Artigianale di servizio

DISCIPLINA GENERALE

COMUNE DI GORLA MAGGIORE (VA)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025**PIANO DELLE REGOLE**

Attività volte alla prevalente prestazione di servizi; dette attività debbono avere almeno una delle seguenti caratteristiche:

- essere aperte al pubblico e quindi al servizio diretto dell'utenza residenziale;
- essere integrate con l'attività di vendita dei beni prodotti o lavorati ed avere dimensioni tali da potersi agevolmente integrare con la prevalente funzione residenziale;

e comunque non causare emissioni di qualsiasi tipo in aria, acqua, suolo tali da recare molestia o nocumento ai residenti nelle immediate vicinanze, secondo le norme vigenti in materia.

Tra le destinazioni possibili, a titolo esemplificativo, si considerano artigianali di servizio le attività di parrucchiere, sarto, idraulico, panettiere, pasticcere riparatore radio-televisivo, di elettrodomestici, tappezziere, legatore, orafo, calzolaio, centri benessere e per la cura del corpo e assimilabili; le suddette attività, per i fini dell'applicazione di ogni disposto della Disciplina Generale discendente dalla disciplina urbanistica del commercio ex L.r. 14/99, sono assimilate alla destinazione d'uso commerciale di cui al successivo comma 5.

c.5 Commerciale

Consiste nell'esercizio di attività di vendita al dettaglio o all'ingrosso, così come definite dal D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e dalla L.R. 2 febbraio 2010 n° 6, nel quadro di

- esercizi di vicinato,
- medie strutture di vendita,
- grandi strutture di vendita,

secondo le forme e le condizioni stabilite dalle norme regionali vigenti in materia e secondo le specifiche di cui al successivo Capo III.

c6. Pubblici esercizi

Attività di somministrazione cibi e bevande, nonché per lo spettacolo e l'intrattenimento, di norma riconducibili alle seguenti fattispecie

- ristoranti,
- bar,
- sale da ballo,
- palestre,
- cinema,
- club e similari.

Tali attività sono assimilate alla destinazione d'uso commerciale ai fini della determinazione del contributo concessorio.

c7. Logistica e deposito di materiali

Attività di stoccaggio e movimentazioni merci in assenza di attività manifatturiera a meno di quanto strettamente necessario per lo stoccaggio, l'imballaggio, la movimentazione, ad eccezione delle attività di custodia di beni a favore di soggetti terzi, correntemente definite "self storage", di cui al precedente comma 3.

c.8 Direzionale e terziaria specializzata

Attività di prestazione di servizio, come ad esempio attività assicurative, bancarie, di intermediazione commerciale, professionali, ecc. di grosso taglio, che per effetto della loro incidenza dimensionale,

della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di mono funzionalità non sono esercitabili in spazi tipicamente destinati alla residenza.

c.9 Direzionale e terziaria minuta

Attività di prestazione di servizio, come ad esempio studi professionali, piccole attività direzionali, agenzie in genere, ecc., che per effetto della loro incidenza dimensionale, della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di mono funzionalità non sono esercitabili in spazi tipicamente destinati alla residenza.

c.10 Strutture ricettive alberghiere

Alberghi o hotel, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi condhotel, così come definiti e disciplinati dalla L.R. 1° ottobre 2015 n. 27.

c.11 Strutture ricettive non alberghiere

Case per ferie, ostelli per la gioventù, foresterie lombarde, locande, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, rifugi alpinistici, rifugi escursionistici e bivacchi fissi, aziende ricettive all'aria aperta, così come definite e disciplinate dalla L.R. 1° ottobre 2015 n. 27

c.12 Rimessaggio veicoli e affini

Parcheggi coperti, silos, edifici specifici destinati al rimessaggio di veicoli di peso complessivo non superiore a 3,5 t. non pertinenti alla residenza.

c.13 Servizi di interesse generale

Servizi classificabili di interesse generale sulla base delle determinazioni del Piano dei Servizi al quale si rimanda, regolati da apposita convenzione con il Comune finalizzata alla disciplina dei servizi erogati. Trattasi ad esempio di centri sportivi, ricreativi, culturali, cliniche, scuole di vario ordine e grado etc.. Tipicamente, per effetto della loro incidenza dimensionale e della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di monofunzionalità, non sono assimilabili alla residenza.

c.14 Agricola

Attività agricole, silvicole, orticole, florovivaistiche, zootecniche, normate dagli artt. da 59 a 62 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., dalla L.R. 5 dicembre 2008 n. 31 e da ogni altra fonte normativa vigente in materia.

Art. 23 Categoria funzionale a): residenziale

c.1 Generalità

Afferiscono alla Categoria funzionale a) le destinazioni d'uso principali, complementari e accessorie, compatibili definite e specificate da quanto disposto dai seguenti commi

c.2 Destinazione d'uso principale

Le destinazioni d'uso principali qualificanti la Categoria funzionale a sono le seguenti:

Re: Residenziale

c.3 Destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili

Sono parte della medesima categoria funzionale le destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, ovvero aventi funzione di pertinenza o custodia, secondo i disposti di cui al comma 1 dell'art. 51 della L.R. 11 marzo

COMUNE DI GORLA MAGGIORE (VA)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025**PIANO DELLE REGOLE**

2005 n. 12 e s.m.i., la cui Superficie Lorda SL complessiva non ecceda il limite del 30% della SL complessiva del singolo fabbricato, così come catastalmente identificato alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT.

Sono parte della medesima categoria funzionale le seguenti destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili:

- As: Artigianale di servizio
- Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)
- Pe: Pubblici esercizi
- Dm: Direzionale e terziaria minuta
- Ra: Strutture ricettive alberghiere
- Rn: Strutture ricettive non alberghiere
- Sg: Servizi di interesse generale

c.4 Rilevanza dei mutamenti di destinazione d'uso

Il passaggio tra

- destinazione d'uso principale,
- destinazione d'uso complementare o accessoria
- destinazione d'uso compatibile,

può determinare la ridefinizione della dotazione dei servizi in accordo con le disposizioni generali della disciplina del PdR..

c.5 Destinazioni d'uso vietate

Nelle aree nelle quali è ammessa in via esclusiva la categoria funzionale disciplinata dal presente articolo, è vietato l'insediamento di destinazioni d'uso afferenti ad altre diverse categorie funzionali.

Art. 24 Categoria funzionale a-bis: turistico ricettiva**c.1 Generalità**

Afferiscono alla Categoria funzionale a-bis le destinazioni d'uso principali, complementari e accessorie, compatibili definite e specificate da quanto disposto dai seguenti commi.

c.2 Destinazione d'uso principale

Le destinazioni d'uso principali qualificanti la Categoria funzionale a-bis) sono le seguenti:

- Ra: Strutture ricettive alberghiere
- Rn: Strutture ricettive non alberghiere

c.3 Destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili

Sono parte della medesima categoria funzionale le destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, aventi funzione di pertinenza o custodia, secondo i disposti di cui al comma 1 dell'art. 51 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., la cui Superficie Lorda SL complessiva non ecceda il limite del 30% della SL complessiva del singolo fabbricato, così come catastalmente identificato data di avvio del procedimento per la redazione del PGT.

COMUNE DI GORLA MAGGIORE (VA)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025**PIANO DELLE REGOLE**

Sono parte della medesima categoria funzionale le seguenti destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili:

- Re: Residenziale
- As: Artigianale di servizio
- Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)
- Pe: Pubblici esercizi
- Rv: Rimessaggio veicoli e affini
- Sg: Servizi di interesse generale

c.4 Rilevanza dei mutamenti di destinazione d'uso

Il passaggio tra

- destinazione d'uso principale,
- destinazione d'uso complementare o accessoria
- destinazione d'uso compatibile,

può determinare la ridefinizione della dotazione dei servizi in accordo con le disposizioni generali della disciplina del PdR..

c.5 Destinazioni d'uso vietate

Nelle aree nelle quali è ammessa in via esclusiva la categoria funzionale disciplinata dal presente articolo, è vietato l'insediamento di destinazioni d'uso afferenti ad altre diverse categorie funzionali.

Art. 25 Categoria funzionale b: produttiva e direzionale***c.1 Generalità***

Afferiscono alla Categoria funzionale b le destinazioni d'uso principali, complementari e accessorie, compatibili definite e specificate da quanto disposto dai seguenti commi.

c.2 Destinazione d'uso principale

Le destinazioni d'uso principali qualificanti la Categoria funzionale b sono le seguenti:

- Pr: Produttiva (artigianale e industriale)
- Ld: Logistica e deposito di materiali
- Ds: Direzionale e terziaria specializzata
- Rv: Rimessaggio veicoli e affini

c.3 Destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili

Sono parte della medesima categoria funzionale le destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, aventi funzione di pertinenza o custodia, secondo i disposti di cui al comma 1 dell'art. 51 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., la cui Superficie Lorda SL complessiva non ecceda il limite del 30% della SL complessiva del singolo fabbricato, così come catastalmente identificato alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT.

Sono parte della medesima categoria funzionale le seguenti destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili

COMUNE DI GORLA MAGGIORE (VA)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025**PIANO DELLE REGOLE**

- As: Artigianale di servizio
- Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)
- Pe: Pubblici esercizi
- Dm: Direzionale e terziaria minuta
- Rn: Strutture ricettive non alberghiere
- Sg: Servizi di interesse generale

c.4 Rilevanza dei mutamenti di destinazione d'uso

Il passaggio tra

- destinazione d'uso principale,
- destinazione d'uso complementare o accessoria
- destinazione d'uso compatibile,

può determinare la ridefinizione della dotazione dei servizi in accordo con le disposizioni generali della disciplina del PdR.

c.5 Limitazioni

In ogni caso, fermi restando i limiti dimensionali massimi per le destinazioni d'uso complementari e accessorie di cui al precedente comma 3, devono essere osservate le seguenti limitazioni specifiche:

- unità immobiliari, o parti di unità immobiliari destinati alla residenza per funzioni di custodia: SL max mq 150,00;
- unità immobiliari, o parti di unità immobiliari destinati alla residenza per funzioni di foresteria: SL max mq 150,00;
- unità immobiliari, o parti di unità immobiliari destinati a pubblici esercizi: SL max mq 500,00.

c.6 Destinazioni d'uso vietate

Nelle aree nelle quali è ammessa in via esclusiva la categoria funzionale disciplinata dal presente articolo, è vietato l'insediamento di destinazioni d'uso afferenti ad altre diverse categorie funzionali.

Art. 26 Categoria funzionale c: commerciale**c.1 Generalità**

Afferiscono alla Categoria funzionale b le destinazioni d'uso principali, complementari e accessorie, compatibili definite e specificate da quanto disposto dai seguenti commi.

c.2 Destinazione d'uso principale

Le destinazioni d'uso principali qualificanti la Categoria funzionale c) sono le seguenti:

- Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)
- Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)
- Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)

c.3 Destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili

Sono parte della medesima categoria funzionale le destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, aventi funzione di

COMUNE DI GORLA MAGGIORE (VA)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025**PIANO DELLE REGOLE**

pertinenza o custodia, secondo i disposti di cui al comma 1 dell'art. 51 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., la cui Superficie Lorda SL complessiva non ecceda il limite del 30% della SL complessiva del singolo fabbricato, così come catastalmente identificato alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT.

Sono parte della medesima categoria funzionale le seguenti destinazioni d'uso compatibili

- As: Artigianale di servizio
- Pe: Pubblici esercizi
- Dm: Direzionale e terziaria minuta
- Sg: Servizi di interesse generale

c.4 Rilevanza dei mutamenti di destinazione d'uso

Il passaggio tra

- destinazione d'uso principale,
- destinazione d'uso complementare o accessoria
- destinazione d'uso compatibile,

può determinare la ridefinizione della dotazione dei servizi in accordo con le disposizioni generali della disciplina del PdR.

c.5 Limitazioni

In ogni caso, fermi restando i limiti dimensionali massimi per le destinazioni d'uso complementari e accessorie di cui al precedente comma 3, devono essere osservate le seguenti limitazioni specifiche:

- unità immobiliari, o parti di unità immobiliari destinati alla residenza per funzioni di custodia: SL max mq 150,00,
- unità immobiliari, o parti di unità immobiliari destinati alla residenza per funzioni di foresteria: SL max mq 150,00,
- unità immobiliari, o parti di unità immobiliari destinati a pubblici esercizi: SL max mq 500,00.

c.6 Destinazioni d'uso vietate

Non è ammessa l'apertura di nuove grandi strutture di vendita.

Art. 27 Categoria funzionale d: rurale**c.1 Generalità**

Afferiscono alla Categoria funzionale b le destinazioni d'uso principali, complementari e accessorie, compatibili definite e specificate da quanto disposto dai seguenti commi.

c.2 Destinazione d'uso principale

Le destinazioni d'uso principali qualificanti la Categoria funzionale c) sono le seguenti:

- Ag: Agricola

c.3 Destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili

Le destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili facenti parte della medesima categoria funzionale sono definite e regolate dagli artt. 59 e 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

c.4 Rilevanza dei mutamenti di destinazione d'uso

Il passaggio tra

- destinazione d'uso principale,
- destinazione d'uso complementare o accessoria
- destinazione d'uso compatibile,

è disciplinato dai disposti di cui alla L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

Art. 28 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso*c.1 Adeguamento della dotazione di aree per servizi*

In applicazione del comma 2 dell'art. 51 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., fermo restando che il Piano dei Servizi prevede una adeguata dotazione di aree per servizi determinata a livello generale per l'intero comune, dovranno essere reperite ulteriori aree per servizi nel caso in cui si determinano i seguenti mutamenti di destinazione d'uso (con o senza opere):

- da categoria funzionale a) verso categoria funzionale b) o c), per mutamenti di destinazioni d'uso riguardanti SL maggiori di mq 200, o del 20% della SL oggetto di mutamento di destinazione d'uso,
- da categoria funzionale a-bis) verso categoria funzionale b) o c), per mutamento di destinazioni d'uso riguardanti SL maggiori di mq 200, o del 20% della SL oggetto di mutamento di destinazione d'uso,
- da categoria funzionale b) verso categoria funzionale c), per mutamento di destinazioni d'uso riguardanti SL maggiori di mq 200, o del 20% della SL oggetto di mutamento di destinazione d'uso.

Il limite di mq 200 relativo ai mutamenti di destinazioni d'uso che non determinano il reperimento di ulteriori aree per servizi si applica una tantum per ciascun edificio così come catastalmente identificato alla data di adozione del PGT, pertanto le superfici oggetto di successivi mutamenti di destinazione d'uso relative ad una medesima unità immobiliare dovranno essere sommate ai fini della verifica del succitato limite di mq 200.

c.2 Aree da cedere

Il Comune, sulla base di opportune verifiche di effettiva sussistenza dell'interesse pubblico o generale per la cessione delle aree per servizi, tenuto conto delle specificità dei luoghi e degli orientamenti strategici del Piano dei Servizi, potrà valutare in alternativa alla localizzazione in situ, l'assunzione di una tra le seguenti alternative: monetizzazione o attuazione di altra previsione del Piano dei Servizi.

c.3 Modalità di cessione

Nei casi previsti dal precedente comma 1, gli interventi edilizi dovranno essere autorizzati mediante Permesso di Costruire convenzionato, la cui convenzione determini la cessione gratuita delle aree per servizi necessarie o le alternative ammesse dal precedente comma 2.

c.4 Mutamenti di destinazioni d'uso senza opere edili

Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie che comunque rientrano nella casistica di cui al precedente comma 1, la cessione di aree per servizi (o quanto previsto in alternativa dal precedente comma 2) è comunque dovuta secondo quanto stabilito dal precedente comma 2, mediante specifico impegno unilaterale registrato e trascritto, i cui

contenuti dovranno essere approvati dal Responsabile dell'area Tecnica dell'Urbanistica, SUAP, commercio e toponomastica.

Capo III

Disciplina delle attività commerciali

Art. 29 Rimando

Si rimanda a quanto disposto dalla vigente legge regionale.

Capo IV

Diritti edificatori, monetizzazione, premialità

Art. 30 Fattori incrementali del Diritto Edificatorio

c.1 Premialità

Richiamata la definizione di Indice di Edificabilità massimo I_{fmax} di cui al precedente art. 5, il conseguimento di tale indice a partire dal Diritto Edificatorio attribuito dal PdR in ragione degli Ambiti Territoriali, deriva dall'acquisizione dei seguenti fattori Incrementali del Diritto Edificatorio $fi(n)$:

- $fi(1)$: premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative: pari a 1/3 valore massimo dell'incremento del DE definito al precedente art. 4;
- $fi(2)$: premialità per il conseguimento di finalità sociali: pari a 1/3 valore massimo dell'incremento del DE definito al precedente art. 4,;
- $fi(3)$: premialità per l'incremento delle superfici permeabili e per l'invarianza idraulica: : pari a 1/3 valore massimo dell'incremento del DE definito al precedente art. 4;

c.2 Criteri per la assegnazione delle premialità

L'assegnazione delle premialità è fatta dal Responsabile dell'Area Tecnica sulla base della valutazione di adeguatezza della proposta progettuale al raggiungimento della specifica finalità.

L'assegnazione della premialità è quindi l'esito di una verifica tecnica condotta dagli uffici le cui motivazioni sono espresse negli atti che accompagnano l'istruttoria. Se la proposta tecnica risponde agli obiettivi specificati la premialità è assegnata per il suo intero valore; in caso contrario non viene riconosciuta.

Art. 31 $fi(1)$: premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative

c.1 Principio di premialità

Il PdR esercita la propria azione con il fine di migliorare l'urbanizzazione delle parti del territorio destinate all'insediamento di persone e attività nelle quali le urbanizzazioni esistenti risultano deficitarie, insufficienti o degradate.

Tale principio trova attuazione mediante la realizzazione diretta o la contribuzione economica da parte dei soggetti attuatori delle previsioni del PdR, secondo le modalità definite dai successivi commi.

c.2 Effetti

Per effetto dell'attuazione del principio di cui al comma 1, la densità edilizia fondiaria delle aree riceventi il diritto edificatorio trasferito non potrà comunque superare l'indice di edificabilità fondiaria I_{fmax} stabilito dal PdR. Tutti gli altri indici e parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PdR dovranno essere comunque verificati nella misura stabilita per l'ambito territoriale di appartenenza.

c.3 Condizioni

L'avente titolo per l'attuazione delle previsioni del PdR ha facoltà di presentare specifica istanza all'Area Tecnica con la quale si rende disponibile, fatti salvi gli interventi di cui a Piani Attuativi o PdC Convenzionati:

- all'attuazione diretta di opere di urbanizzazione primaria correlate o meno all'attuazione delle previsioni del PdR di proprio interesse, al miglioramento e completamento di opere di urbanizzazione primaria correlate o meno all'attuazione delle previsioni del PdR di proprio interesse,
- alla manutenzione straordinaria, e al miglioramento in genere di opere di urbanizzazione primaria o secondaria già esistenti in condizioni di degrado o per le quali sussistono deficit prestazionali,

il cui valore economico sia determinato alle condizioni stabilite dalla disciplina di legge in materia di opere pubbliche (solo costo di realizzazione delle opere, esclusa IVA, escluso ogni altro onere).

L'accoglimento dell'istanza volta all'acquisizione di una quota di diritti edificatori di cui al precedente comma 1 è valutata dall'Area Tecnica del settore Urbanistica, SUAP, Commercio e Toponomastica sulla base di specifico atto di indirizzo della Giunta Comunale finalizzato all'identificazione delle opere da realizzare.

Il valore massimo delle premialità – come specificato all'art. 4 - è riconosciuto dal Responsabile dell'Area Tecnica sulla base della concorrenza dell'intervento proposto agli obiettivi indicati.

Art. 32 fi(2): premialità per il conseguimento di finalità sociali*c.1 Principio di premialità*

L'avente titolo per l'attuazione delle previsioni del PdR ha facoltà di presentare specifica istanza all'Area Tecnica del settore Urbanistica, SUAP, Commercio e Toponomastica volta al convenzionamento delle modalità di vendita o di locazione delle unità immobiliari residenziali realizzate per effetto dell'attuazione delle previsioni del PdR (in tutto o in parte), finalizzate a favorire l'accesso alla proprietà o alla locazione delle abitazioni da parte di fasce sociali aventi diritto a termini di legge.

c.2 Effetti

Per effetto dell'attuazione del principio di cui al comma 1, la densità edilizia fondiaria delle aree riceventi il diritto edificatorio trasferito non potrà comunque superare l'indice di edificabilità fondiaria I_{fmax} stabilito dal PdR. Tutti gli altri indici e parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PdR dovranno essere comunque verificati nella misura stabilita per l'ambito territoriale di appartenenza.

c.3 Condizioni

L'avente titolo per l'attuazione delle previsioni del PdR ha facoltà di presentare specifica istanza all'Area Tecnica del settore Urbanistica, SUAP, Commercio e Toponomastica con la quale si rende disponibile all'applicazione del criterio di premialità di cui al presente articolo relativamente agli

COMUNE DI GORLA MAGGIORE (VA)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025

PIANO DELLE REGOLE

alloggi realizzabili mediante la Superficie Lorda SL generata mediante l'applicazione del fattore incrementale $fi(2)$.

L'applicazione dei disposti di cui al presente articolo è subordinata alla stipula di una convenzione volta al conseguimento dei seguenti effetti, singoli o integrati:

- determinazione dei prezzi di vendita e delle caratteristiche soggettive degli aventi titolo, nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia,
- determinazione del canone di locazione con riferimento alle norme di legge vigenti in materia di edilizia convenzionata,
- determinazione di tagli di alloggi minimi, a vantaggio di talune fasce di domanda non soddisfatte indicate dalla Giunta Comunale, con atto d'obbligo finalizzato al divieto di accorpamento perpetuo delle unità immobiliari a tal fine realizzate.

A titolo di riferimento generale, sono ammesse al godimento degli effetti di cui al presente articolo le seguenti tipologie di edilizia convenzionata:

- edilizia convenzionata in vendita di tipo ordinario,
- edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato,
- edilizia convenzionata in locazione e/o in godimento d'uso, qualora l'operatore che interviene sia una Cooperativa a proprietà indivisa o mista,
- edilizia convenzionata in locazione a canone concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 9 dicembre 1998 n. 431,
- edilizia convenzionata in locazione e/o in godimento d'uso, qualora l'operatore che interviene sia una Cooperativa a proprietà mista che opererà con tale forma, con patto di futura vendita ai sensi dell'articolo 9 della L. 17 febbraio 1992 n. 179 nonché della L.R. 13 luglio 2007 n. 14 e s.m.i.,
- edilizia residenziale a canone sociale,
- residenze convenzionate per studenti universitari,
- convenzioni di cohousing (coabitazioni con servizi condivisi),
- alloggi temporanei da locare a basso costo.

Il Comune, mediante atto deliberativo della Giunta Comunale, potrà provvedere alla puntuale declinazione e disciplina delle forme di condizionamento ammesse al godimento dei benefici di cui al presente articolo.

Art. 33 $fi(3)$: premialità per l'incremento delle superfici permeabili e per l'invarianza idraulica*c.1 Principio di premialità*

Il PdR persegue i seguenti fini:

- migliorare le condizioni ambientali delle aree edificate, favorendo i processi di riduzione delle aree impermeabili e di aumento del patrimonio arboreo, anche sostenendo iniziative volte al miglioramento della qualità ambientale che determinano la sostituzione del patrimonio edilizio esistente,
- conseguire gli obiettivi di invarianza idraulica privilegiando il ricorso a soluzioni tecniche aventi carattere principalmente naturalistico, minimizzando il ricorso a soluzioni tecniche che prevedano manufatti artificiali (vasche di accumulo, stazioni di pompaggio e similari).

c.2 Effetti

Per effetto dell'attuazione del principio di cui al comma 1, la densità edilizia fondiaria delle aree riceventi il diritto edificatorio trasferito non potrà comunque superare l'indice di edificabilità fondiaria I_{fmax} stabilito dal PdR. Tutti gli altri indici e parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PdR dovranno essere comunque verificati nella misura stabilita per l'ambito territoriale di appartenenza.

c.3 invarianza idraulica

In tutto il territorio comunale, per gli interventi edilizi che comportano una modifica del grado di impermeabilizzazione del suolo soggetti al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica ai sensi della L.r. 4/2016 e in applicazione dell'art. 3 del Regolamento Regionale n° 7/2017 (R.R. Invarianza), il Diritto Edificatorio DE attribuito secondo l'Ambito Territoriale di appartenenza è incrementato nella misura massima del 10% del DE.

Art. 34 Attuazione degli interventi in applicazione dei Fattori Incrementali*c.1 Strumenti di attuazione*

Tutti gli interventi ammessi al godimento dei Fattori Incrementali del Diritto Edificatorio sono subordinati al rilascio di Permessi di Costruire Convenzionati ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. È ammesso il ricorso alla SCIA alternativa al Permesso di Costruire, nei casi ammessi dalla legge, a condizione che prima dell'efficacia della SCIA sia stipulata e trascritta la Convenzione volta alla regolazione degli effetti disciplinati dal presente Capo

Capo V**Disciplina generale delle fasce di rispetto****Art. 35 Fasce di rispetto***c.1 Definizione*

Aree di interposizione tra taluni elementi strutturali del territorio quali:

- strade all'esterno del centro abitato,
- linee di trasporto su ferro,
- elettrodotti e gasdotti,
- pozzi ad uso idropotabile,
- corsi d'acqua,

e la restante parte del territorio nelle quali vigono limitazioni per effetto norme vigenti.

c.2 Ruolo

Fermo restando il regime urbanistico determinato dal PdR, entro tali aree si determinano ulteriori specifiche limitazioni o regolamentazioni.

c.3 Specifica

In relazione agli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto in genere, tutti gli interventi ammessi in generale dal PdR possono essere eseguiti a condizione che non si determinino detrimenti degli effetti limitativi indotti dall'elemento territoriale che determina la fascia di rispetto stessa.

Il precedente capoverso si applica anche nel caso in cui gli interventi ammessi dal PdR prevedano l'ampliamento degli edifici mediante estensione della cortina edilizia (serie continua di edifici allineati) a cui appartengono.

c.4 Rappresentazione e cogenza effettiva

Ai fini dell'applicazione del Piano le fasce di rispetto devono essere localizzate sulla base di uno specifico rilievo topografico nel rispetto delle modalità stabilite da ciascuna norma di riferimento.

Art. 36 Fasce di rispetto stradale

c.1 Riferimenti

Le fasce di rispetto stradale sono definite dagli artt. 26, 27 e 28 del DPR n° 495 del 16 dicembre 1992 "Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada" e s.m.i. e da quanto riportato nell'elaborato grafico PdR_11_Viabilità.

In mancanza di specifici riferimenti progettuali, gli allineamenti di nuovi edifici e nuove recinzioni saranno determinati dall'U.T.C. rispetto agli assi stradali esistenti.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., all'interno delle fasce definite dalle linee di rispetto stradali, possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, che non comportino incremento di volume e di superficie utile.

c.2 Disposizioni

In coerenza con l'art. 26 del DLgs n° 285 del 30.04.1992 "Nuovo Codice della Strada", all'interno della fascia di rispetto non possono essere realizzate opere edilizie di alcun genere, comprese le recinzioni con muretti sporgenti dal terreno, salvo le cabine elettriche ed altri manufatti tecnologici simili qualora non sussistesse altra possibilità di realizzazione, purché in posizione tale da garantire sicurezza della circolazione stradale. La piantumazione delle fasce di rispetto dovrà essere autorizzata dall'ente gestore della strada.

Le fasce di rispetto stradale perseguono il solo scopo di impedire l'edificazione ai fini della sicurezza della circolazione, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612. Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto stradale sono assoggettate alla disciplina degli ambiti in cui sono comprese, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri. L'uso del suolo compreso nelle fasce di rispetto riportate graficamente sul documento PdR 4.0 Quadro Urbanistico è in carico al soggetto possessore, limitatamente ad attività che non determinino occupazione permanente del suolo.

Art. 37 Fascia di rispetto Pedemontana

c.1 Riferimenti

I vincoli indotti sul Quadro Urbanistico in relazione alla fascia di rispetto della Pedemontana fanno riferimento alla documentazione regionale relativa al progetto dell'infrastruttura e prevalgono sulle indicazioni cartografiche riportate nella tavola PdR 4.0 Quadro Urbanistico.

Art. 38 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti

c.1. Elettrodotti

Per effetto dei vigenti disposti di legge in materia, sono stabiliti i limiti per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti esistenti.

c.2 Gasdotti

Salva diversa e inderogabile disposizione del gestore è stabilita una distanza minima di m 8,00 delle costruzioni dall'asse dei gasdotti in media e alta pressione; all'interno di tale fascia di tutela tutti gli interventi modificativi dello stato dei luoghi sono comunque soggetti a parere dell'Ente gestore.

c.3 Specifiche

Le fasce di rispetto degli elettrodotti e dei gasdotti perseguono il solo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612. Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto di cui ai commi precedenti sono assoggettate alla disciplina stabilita dal PdR per gli ambiti territoriali, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici.

Art. 39 Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile: Rp

c.1 Disposizioni

Per la normazione delle fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile si rinvia ai disposti dello studio geologico.

Capo VI

Altre disposizioni generali

Art. 40 Aree di Trasformazione disciplinate dal Documento di Piano

c.1 Generalità

Le Aree di Trasformazione disciplinate dal Documento di Piano sono soggette alle direttive specificamente dettate dal Documento di Piano stesso.

c.2 Disciplina del PdR

In assenza dell'approvazione degli specifici strumenti attuativi previsti dal Documento di Piano, nelle Aree di Trasformazione disciplinate dal Documento di Piano sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lett. a), b), c) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.

Art. 41 Aree disciplinate dal Piano dei Servizi

c.1 Rappresentazioni grafiche

Il documento PdR 4.0 Quadro Urbanistico individua con apposito perimetro la localizzazione delle aree per servizi, governate in forma integrata dal PdR e dal Piano dei Servizi. La rappresentazione grafica sul documento PdR 4.0 Quadro Urbanistico si intende indicativa e non probante: la puntuale identificazione di tali aree è demandata al Piano dei Servizi.

c.2 Modifiche

Le modifiche delle rappresentazioni grafiche indicative di cui al precedente comma 1 che si rendessero necessarie per i seguenti motivi:

- rettifica al fine di adeguare la rappresentazione cartografica alla reale situazione dell'area per servizi a seguito di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi,
- modifica delle rappresentazioni al fine di conseguire la coerenza del PdR rispetto a varianti sopravvenute del Piano dei Servizi,

non costituiscono variante al PdR.

Titolo III

DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Art. 42 Ambiti territoriali

c.1 Definizione

Entità geografiche (porzioni di territorio) aventi caratteri di omogeneità di fatto, valutati rispetto ai seguenti elementi: caratteri generali del paesaggio, densità edilizie esistenti, condizioni urbanizzative, assetto funzionale prevalente. Gli ambiti territoriali, ai fini dell'applicazione del PdR, determinano l'attribuzione e la disciplina dei diritti edificatori mediante il Diritto edificatorio DE.

c.2 Ambiti territoriali

- Ambito territoriale T1: Isolati urbani di più antica formazione
- Ambito territoriale T2: sistema insediativo consolidato
- Ambito territoriale T3: sistemi insediativi per l'economia locale
- Ambito territoriale T4: area non urbana esterna al tessuto urbano consolidato

c.3 Struttura della disciplina

La disciplina relativa a ciascun Ambito territoriale è stabilita dall'insieme degli articoli di cui al presente Titolo III.

CAPO I

Ambito territoriale T1: Isolati urbani di più antica formazione

Art. 43 Definizione

c.1 Definizione

Fanno parte di questo Ambito Territoriale gli isolati che comprendono un tessuto edilizio identificabile approssimativamente a partire dall'esame delle cartografie disponibili, (c.d. catasto teresiano, c.d. cessato catasto, prima levata I.G.M.), ovvero sia corrispondente a ciò che comunemente si definisce paesaggio storico. L'ambito territoriale T1 risulta costituito dal nucleo storico principale.

Nell'Ambito Territoriale T1 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi di origine prevalentemente rurale, che determinano una organizzazione spaziale tale da consentire la netta distinzione tra spazio aperto pubblico e spazio aperto privato.

Per i fini dell'applicazione di altre norme facenti espresso riferimento alle zone omogenee definite e disciplinate dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, l'Ambito Territoriale T1 è equiparato alla zona omogenea A.

Art. 44 Destinazioni d'uso

c.1 Generalità

Sono ammesse le destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale,
- b) a-bis) turistico-ricettiva,
- c) commerciale,
- d) Direzionale e terziaria minuta

secondo le disposizioni specifiche di cui ai precedenti artt. 23, 24, 26. I mutamenti di destinazione d'uso sono disciplinati dal precedente art. 28.

Art. 45 Indici e parametri

c.1 indici e parametri

In via generale e fatte salve le disposizioni specifiche di cui al documento PdR 7.0 Disciplina specifica dei nuclei di antica formazione, il PdR stabilisce per l'Ambito Territoriale T1 il seguente Indice di Edificabilità Territoriale:

DE = SL esistente

Nell'ambito territoriale T1 non si applicano i disposti di cui ai precedenti articoli relativi ai fattori incrementali del Diritto Edificatorio.

Per gli interventi edilizi non è dovuta la verifica dei seguenti parametri:

- indice di copertura,
- Sagoma
- Indice di permeabilità.

c2. Specifiche

Relativamente agli edifici esistenti nell'Ambito Territoriale T1, fermo restando l'accertamento della legittimità delle costruzioni esistenti, sono parte della Superficie Lorda SL così come definita dalla D.G.R. n° XI/695 del 24.10.2018 – Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) – anche le superfici corrispondenti alle seguenti fattispecie:

- superficie di spazi coperti compresi nella linea poligonale che involuppa gli elementi strutturali verticali portanti la copertura;
- superfici di vani pur privi delle altezze minime necessarie per il conseguimento delle condizioni di agibilità, per le quali tali altezze possono essere incrementate fino al raggiungimento dei requisiti minimi, nel pieno rispetto della disciplina del PdR;

- superfici di sottotetti la cui altezza, per effetto dell'applicazione delle norme specifiche di cui al documento PdR 7.0 Disciplina specifica dei nuclei di antica formazione, risultano incrementabili oltre il limite minimo di m 2,70;
- superfici di soppalchi e piani ammezzati in genere. Questi concorrono alla SL se rispettano i disposti regolamentari in materia.

Art. 46 Disposizioni specifiche per i nuclei di antica formazione*c.1 Rinvio*

Le norme specifiche per la disciplina degli interventi sugli edifici parte dell'ambito territoriale T1 sono dettate dal documento PdR 4.0 Disciplina specifica dei nuclei di antica formazione al quale si rimanda.

CAPO II**Ambito territoriale T2: sistemi insediativi consolidati****Art. 47 Definizione***c.1 Definizione*

Isolati del tessuto urbano sviluppatasi a partire dal dopo guerra, caratterizzati da una moltitudine di edifici, principalmente di tipo isolato con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, realizzati in forza di singoli episodi edificatori o di taluni processi di progettazione unitaria. Nell'Ambito territoriale T2 la densità edilizia risulta perlopiù di modesta entità, ad eccezione di taluni brani edificati di carattere episodico caratterizzati da densità più elevate. Nell'Ambito Territoriale T2 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi isolati, in gran parte ascrivibili alla tipologia "villa" o "villino", con presenza minoritaria di altre tipologie edilizie caratterizzate da maggiore dimensione; la gran parte dei tipi edilizi risulta dotata di superfici pertinenziali, spesso sistemate a verde.

Per i fini dell'applicazione di altre norme facenti espresso riferimento alle zone omogenee definite e disciplinate dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, l'Ambito Territoriale T2 è equiparato alla zona omogenea B e la zona C

Art. 48 Destinazioni d'uso*c.1 Generalità*

Sono ammesse le destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale,
- b) a-bis) turistico-ricettiva,
- c) commerciale,
- d) Direzionale e terziaria minuta

secondo le disposizioni specifiche di cui ai precedenti artt. 23, 24, 26. I mutamenti di destinazione d'uso sono disciplinati dal precedente art. 28.

Art. 49 Indici e parametri

COMUNE DI GORLA MAGGIORE (VA)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025**PIANO DELLE REGOLE***c.1 indici e parametri*

Il PdR, per l'ambito territoriale T2 stabilisce i seguenti indici e parametri:

- Diritto edificatorio: DE = 0,28 mq/mq
- Indice di edificabilità massimo: Ifmax = 0,28+ massimo premialità previste dall'art.4
- Indice di copertura: Ic = max. 30 %
- Indice di permeabilità: Sfil = min. 30%
- Altezza massima (Hcmax) in caso di edificio con copertura piana: 9.40 m all'estradosso dell'ultimo solaio misurata in riferimento alla quota media del piano di imposta del fabbricato;
- Altezza massima (Hcmax) in caso di edificio con copertura a falda: 9.40 m all'estradosso dell'ultimo solaio abitabile e m. 12,4 all'intradosso del colmo, misurata in riferimento alla quota media del piano di imposta del fabbricato;

In caso di demolizione completa e ricostruzione, anche nel caso in cui l'intervento fosse qualificato "ristrutturazione edilizia ai sensi della lett. d del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., non è ammesso il mantenimento dei parametri Ic, Hmax, Sfil dell'edificio preesistente legittimamente autorizzato, i quali dovranno essere oggetto di verifica secondo le disposizioni di cui al presente comma.

c.2 Specifiche

Relativamente agli edifici esistenti nell'ambito territoriale T2, fermo restando l'accertamento della legittimità delle costruzioni esistenti, sono parte della Superficie Lorda SL così come definita dalla D.G.R. n° XI/695 del 24.10.2018 – Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) – anche le superfici corrispondenti alle seguenti fattispecie:

- superficie di spazi coperti non corrispondenti alla nozione di vano chiuso correntemente definite logge e portici, qualora si proceda ad interventi di trasformazione complessiva dell'edificio – inteso questo come l'insieme dei subalterni catastali risultanti all'epoca del primo accatastamento (c.d. "primo impianto") qualificati ai sensi delle lett. c, d, e, f del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.,
- superfici di soppalchi e piani ammezzati in genere. Questi concorrono alla SL se rispettano o disposti regolamentari in materia.

c.4 Incremento SL per inclusione delle fragilità

Per tutti gli edifici compresi nell'ambito T2 è concesso, fatto salvo il rispetto delle distanze e dei vincoli di altezza, un incremento pari a 30 mq per ogni unità immobiliare. Il bonus è finalizzato all'inclusione di persone del nucleo familiare o parentale con fragilità e per favorire la dotazione di spazi di qualità per i minori.

CAPO III**Ambito territoriale T3: sistemi insediativi per l'economia locale****Art. 50 Definizione***c.1 Definizione*

Fanno parte dell'Ambito Territoriale T3 gli isolati Parte del territorio occupati pressoché totalmente da tipi edilizi specifici per lo svolgimento di attività economiche, produttive e commerciali. L'Ambito

Territoriale T3 si caratterizza per la sequenza di edifici (principali e accessori) e aree pertinenziali la cui morfologia dipende esclusivamente da esigenze funzionali o dall'identificabilità di soggetti esercenti le singole attività; allo stato attuale è assente qualsiasi disegno urbano riconoscibile.

Nell'Ambito Territoriale T3 le aree pertinenziali si presentano pressoché integralmente pavimentate, talvolta di ingente dimensione, funzionali all'attività svolta.

Per i fini dell'applicazione di altre norme facenti espresso riferimento alle zone omogenee definite e disciplinate dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, l'Ambito Territoriale T3 è equiparato alla zona omogenea D.

Art. 51 Destinazioni d'uso

c.1 Generalità

Sono ammesse le destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie funzionali:

- produttiva e direzionale;
- commerciale;
- direzionale e terziaria specializzata

secondo le disposizioni specifiche di cui ai precedenti artt. 25 e 26. I mutamenti di destinazione d'uso sono disciplinati dal precedente art. 28.

c.2 Specifica

Non è ammessa l'apertura di Grandi Strutture di Vendita, così come definite dalla vigente disciplina regionale in materia. La ragione di tale scelta è legata a quanto argomentato e discusso in merito alla struttura territoriale ed alle linee strategiche indicate dall'Amministrazione Comunale.

Art. 52 Indici e parametri

c.1 indici e parametri

Il PdR, per l'ambito territoriale T3 stabilisce i seguenti indici e parametri:

- Diritto edificatorio: $DE = 0,60 \text{ mq/mq}$
- Indice di edificabilità massimo: $I_{fmax} = 0,60 \text{ mq/mq} + \text{massimo premialità previste dall'art.4}$
- Indice di copertura: $I_c = \text{max. } 60 \%$
- Altezza dell'edificio: $H_{max} = 15,00 \text{ m}$, come definita dalla D.G.R. n° XI/695 del 24.10.2018, Definizioni Tecniche Uniformi (DTU). L'altezza massima potrà essere incrementata per dimostrate esigenze tecnologiche e comunque approvate in sede di esame della pratica dal Responsabile degli Uffici in ordine alla tutela delle visuali e ombreggiamenti agli edifici limitrofi esistenti.
- Indice di permeabilità: $S_{fil} = \text{min. } 15\%$

Per gli insediamenti esistenti la cui SL esistente risulta maggiore della SL edificabile in applicazione del parametro DE, non si applicano i Fattori incrementali del Diritto Edificatorio.

c.2 Specifiche

Relativamente agli edifici esistenti nell'ambito territoriale T3, fermo restando l'accertamento della legittimità delle costruzioni esistenti, sono parte della Superficie Lorda SL così come definita dalla

COMUNE DI GORLA MAGGIORE (VA)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025**PIANO DELLE REGOLE**

D.G.R. n° XI/695 del 24.10.2018 – Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) – anche le superfici corrispondenti alle seguenti fattispecie:

- superficie di spazi coperti non corrispondenti alla nozione di vano chiuso correntemente definite tettoie e baie di carico,
- superfici di soppalchi e piani ammezzati in genere, comunque conformi ai disposti del vigente Regolamento Locale di Igiene. Questi concorrono alla SL se rispettano i disposti regolamentari in materia.

c.3 Disposizioni speciali

È ammesso l'ampliamento straordinario degli edifici esistenti nella misura massima del 20% una tantum valutato in termini di SL, anche a seguito della saturazione della capacità edificatoria determinata dall'indice I_{fmax} , al fine di consentire il potenziamento delle attività economiche esistenti.

Il conseguimento del beneficio di cui al precedente capoverso è subordinato alla dimostrazione delle effettive esigenze di sviluppo per mezzo di lay-out specificamente dettagliato, corredato da una relazione sui programmi di sviluppo aziendale. A seguito dell'ottenimento del beneficio di cui al primo capoverso del presente comma, è vietato il frazionamento dell'edificio in più unità immobiliari, nonché l'insediamento di ulteriori attività economiche (imprese, società o altro equipollente) così come identificate per iscrizione alla Camera di Commercio di competenza, eccedenti il numero di quelle preesistenti. Tale divieto dovrà essere stabilito da apposito atto registrato e trascritto.

È consentita l'allocazione di impianti che non determinano formazione di SL, pur nel rispetto dei parametri del Codice Civile.

c.4 Edifici residenziali non pertinenti ad attività produttive

Per gli edifici residenziali esistenti non pertinenti (così come risultanti da licenze, concessioni, permessi, denunce in atti) ad alcuna attività produttiva e comunque compresi nell'ambito territoriale T3 che risultano tali alla data di avvio del procedimento per la formazione del PGT, è consentito un incremento della SL esistente in ragione del 20%. Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una SL aggiuntiva inferiore a mq 35,00, è comunque consentito un incremento della SL esistente fino ad un massimo di mq 35,00. In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una SL massima stabilita in mq 250,00.

CAPO V**Ambito territoriale T4: territorio in stato di prevalente naturalità****Art. 53 Definizione*****c.1 Definizione***

Parte del territorio caratterizzata da significativa naturalità, di fondamentale importanza per la conservazione dei valori paesaggistici e naturalistici del territorio.

L'Ambito Territoriale T4 si caratterizza per la sequenza di aree verdi, aree agricole, aree boscate, pur in presenza di elementi di origine antropica quali edifici con destinazione d'uso agricola oppure non pertinenti all'attività agricola.

Art. 54 Destinazioni d'uso

c.1 Generalità

Sono ammesse le destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie funzionali: d) rurale, secondo le disposizioni specifiche di cui al precedente art. 27.

Art. 55 Aree agricole*c.1 Generalità*

Nelle aree agricole specificamente individuate sul documento del PdR denominato PdR 4.0 Quadro Urbanistico sono ammessi esclusivamente interventi edilizi qualora sussistano i presupposti soggettivi e oggettivi di cui agli artt. da 59 a 62bis della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

c.2 Specifica

Ai sensi dell'art. 62 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i..

c.3 Limitazioni

La realizzazione di nuovi edifici a servizio dell'attività agricola potrà essere attuata mantenendo una distanza minima di m.150 dal limite del Tessuto Urbano Consolidato. All'interno di questa fascia non potranno essere condotte le attività di spandimento dei reflui e le modalità per l'utilizzazione degli stessi.

Art. 56 Aree boscate*c.1 Generalità*

Nelle aree boscate specificamente individuate sul documento del PdR denominato PdR 4.0 Quadro Urbanistico, è vietata l'edificazione.

Qualora sussistano i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., i diritti edificatori di cui al successivo art. 80 potranno essere utilizzati secondo i fini stabiliti dalla L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. su altri suoli compresi nell'ambito territoriale T4 classificati aree agricole secondo i disposti del precedente art. 27.

c.2 Edifici esistenti

Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, così come definiti dalle lett. da a) a c) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i... È ammessa in via generale la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico o generale, nonché di opere per la tutela idraulica e idrogeologica del territorio.

c.3 Specifica

Ai fini dell'applicazione dei disposti di cui al presente articolo, risultano equiparati i boschi non trasformabili individuati dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Varese.

Art. 57 Indici e parametri in genere*c.1 indici e parametri*

COMUNE DI GORLA MAGGIORE (VA)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025**PIANO DELLE REGOLE**

Il PdR, limitatamente alle porzioni dell'ambito territoriale T4 stabilisce i seguenti indici e parametri:

- Diritto edificatorio: pari agli indici di densità fondiaria di cui all'art. 59 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.,
- Indice di copertura: pari ai rapporti di copertura di cui all'art. 59 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.,
- Altezza dell'edificio: Hmax = 7,50 m (edifici residenziali), Hmax = 9,00 m (edifici con altra destinazione)

Nelle aree di cui al precedente capoverso non si applicano i disposti relativi ai fattori incrementali del Diritto Edificatorio.

c.3 ampliamento degli edifici esistenti non pertinenti alle attività agricole

Ai fini di consentire l'adeguamento funzionale degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT nelle porzioni dell'ambito territoriale T4, (escluse le zone boscate) anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., è consentito un incremento della superficie lorda esistente fino ad un massimo di mq. 150.

L'incremento di cui al precedente capoverso è subordinato al pieno rispetto dei parametri di distanza e di altezza; qualora l'ampliamento straordinario non fosse eseguibile in elevazione delle altezze esistenti, in via straordinaria è consentita la verifica della superficie coperta rispetto ad un indice Sc pari a quanto stabilito dal precedente comma 1 con il beneficio dell'incremento del 20%.

L'applicazione dei disposti di cui al presente comma è limitata agli edifici legittimamente autorizzati per i quali non sono stati rilasciati provvedimenti di sanatoria edilizia che hanno determinato incrementi della superficie lorda o della superficie coperta.

c.4 Modifica dei suoli e attività florovivaistiche

La modifica della condizione del suolo quali permeabilità, caratteristiche specifiche del biotopo, capacità di contribuzione all'efficienza delle connessioni ecologiche locali, reti di drenaggio e fossi colatori non è ammessa in alcun modo su di una superficie territoriale pari al 30% della superficie totale dell'area interessata dall'intervento o dall'impianto florovivaistico.

Titolo IV

AMBITI DI COMPLETAMENTO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**Art. 59 Aree di completamento in ambito produttivo***c.1 Definizione*

Aree destinate al completamento degli insediamenti produttivi. I nuovi insediamenti produttivi ACP_01, ACP_02 e ACP_03 a completamento di quelli esistenti, saranno riservati a nuovi insediamenti produttivi o ampliamento di insediamenti produttivi esistenti idonei ad accogliere il trasferimento di attività impropriamente dislocate all'interno del tessuto urbano consolidato, in particolare quelle ubicate all'interno delle "Aree Speciali".

c.2 Aree

COMUNE DI GORLA MAGGIORE (VA)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025**PIANO DELLE REGOLE**

Rientrano in questa casistica gli ambiti individuati con le sigle ACP_01 (Via Pacciarna), ACP_02 (Via Vespucci), ACP_03 (Via Zerbo - Brughiroli)

c.3 Disciplina specifica ACP_01

La destinazione urbanistica dell'area ACP_01 riconferma la destinazione del precedente PGT. L'area è già oggetto di convenzione in corso di validità.

c.4 Disciplina specifica ACP_02

La destinazione urbanistica dell'area ACP_02 riconferma la destinazione del precedente PGT.

L'attuazione dell'intervento sull'ACP_02, attuabile con PdC convenzionato, dovrà concorrere alla realizzazione del nuovo peduncolo stradale tra Via Vespucci e Via della Pacciarna, come indicato nel Piano dei Servizi.

Dovrà essere prevista la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto lungo i confini e lungo la strada nuova. Tutti gli interventi previsti dovranno garantire la sostenibilità ambientale attraverso opportune misure di mitigazione degli impatti sul paesaggio, sui suoli, sul clima acustico e sui sistemi di gestione dei deflussi meteorici. Non sono ammesse le lavorazioni insalubri di 1a Classe.

L'ambito è interessato dai vincoli di cui al Rapporto Ambientale VAS.

c.4 Disciplina specifica ACP_03

La destinazione urbanistica dell'area ACP_03 riconferma la destinazione del precedente PGT.

L'attuazione dell'intervento sull'ACP_03 dovrà concorrere alla realizzazione di aree di sosta pubbliche per i mezzi pesanti all'interno del comparto industriale.

I parametri urbanistici da rispettare sono quelli definiti per l'ambito territoriale T3

Titolo V

AMBITI DI COMPLETAMENTO PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**Art. 60 Aree di completamento in ambito residenziale****c.1 Definizione**

Aree destinate al completamento degli insediamenti residenziali.

Rientrano in questa casistica gli ambiti individuati con le sigle ACR_01, ACR_02, ACR_03 e ACR_04.

c.2 Disciplina

I nuovi insediamenti previsti negli ambiti di cui al comma precedente sono destinati ad ospitare insediamenti residenziali.

Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche di cui agli ambiti interessati da piani attuativi con Convenzioni approvate ed in corso di vigenza all'adozione del presente PGT sono disciplinate dai disposti delle medesime vigenti convenzioni.

In caso di parziale attuazione del P.A. una volta scaduta la convenzione qualora non si proceda alla stipula di nuova convenzione restano validi tutti i parametri convenzionati alla data della convenzione originaria.

Per quanto riguarda gli Ambiti ACR_02 e ACR_04 si prevedono modalità attuative tramite P.A. o permesso di costruire convenzionato i cui parametri urbanistici rimandano a quanto definito dall'ambito territoriale T2 e ai servizi in previsione del PdS.

Fermi restando gli indici di edificabilità e gli obblighi previsti dal piano attuativo L'ambito ACR_03 di cui alla convenzione di lottizzazione 11-03-2010 rep 127506/14.833 notaio dr Paolini di Milano, denominata "Strada vicinale detta della Vecchia Cassina Sciporina", la convenzione approvata dovrà essere oggetto di un aggiornamento-revisione in ragione di una diversa individuazione della fascia di rispetto del metanodotto da parte della società che gestisce l'infrastruttura (SNAM).

Titolo VI

PRESCRIZIONI PARTICOLARI DERIVANTI DALLE PREVISIONI DEL PRECEDENTE PGT

Art. 61 Prescrizioni particolari

Per quanto riguarda le aree destinate ad insediamenti agricoli si dà riscontro delle seguenti prescrizioni particolari:

- Ai sensi della legislazione vigente e delle presenti norme è comunque vietata l'apertura di cave, torbiere, pozzi, miniere, ecc.
- E' vietata l'apertura di discariche per rifiuti urbani, materiale proveniente da scavi e/o demolizioni di edifici;
- Sugli edifici esistenti e/o autorizzati, anche a destinazione extra-agricola, sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione di superfetazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee, adeguamento statico e tecnologico; sono ammissibili, altresì gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti senza demolizione e ricostruzione, nonché gli interventi di ampliamento *una tantum* non eccedenti il 10%;
- Per l'insediamento agricolo nella Tavola PdR 04 contrassegnato da "*", l'ampliamento *una tantum* non potrà superare i 1.500 mq di Slp (=Sc), mediante permesso di costruire convenzionato;
- Per gli insediamenti agricoli all'interno del P.L.I.S. Medio Olona Varesino valgono, se più restrittivi, gli indirizzi di cui alle disposizioni per gli interventi di cui all'Ambito Territoriale T4 (agricolo);

Titolo VII

AREE MONOFUNZIONALI

Art. 62 Aree monofunzionali*c.1 Definizione*

Aree interne agli ambiti territoriali riconducibili alle condizioni tipiche degli ambiti territoriali come definiti in precedenza.

c.2 Aree monofunzionali

Ai fini dell'applicazione della disciplina del PdR, nel territorio comunale sono presenti le seguenti Aree monofunzionali (AMF):

- AMF2: aree per impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi
- AMF3: aree per impianti tecnologici e ambientali,
- AMF4: aree per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale.
- AMF5: discarica regionale

c.3 Struttura della disciplina

La disciplina relativa a ciascuna area monofunzionale è stabilita da specifici articoli raccolti nel presente Titolo.

La disciplina relativa a ciascuna area monofunzionale è complementare alla disciplina generale stabilita per l'Ambito Territoriale di appartenenza e si applica fintanto che sussistono le seguenti condizioni:

- esistenza dell'edificio – o degli edifici – nelle condizioni riscontrate alla data di entrata in vigore del PdR,
- esistenza della specifica destinazione d'uso che ha dato luogo all'identificazione dell'area monofunzionale.

In caso di

- demolizione completa dell'edificio esistente – o degli edifici esistenti – anche con successiva ricostruzione,
- mutamento di destinazione d'uso verso altre destinazioni d'uso ammesse dal PdR in via generale per l'ambito territoriale di appartenenza,

la disciplina relativa all'area monofunzionale è disapplicata, pertanto trova applicazione esclusivamente la disciplina dell'Ambito Territoriale di appartenenza.

Art. 63 AMF2: aree per impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi*c.1 Individuazione*

Il PdR individua sul documento denominato PdR 4.0 Quadro Urbanistico con il codice "AMF2" gli impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi esistenti.

c.2 disciplina

Nelle aree monofunzionali AMF2 è ammesso il mantenimento e l'adeguamento degli impianti di distribuzione carburanti esistenti, nonché la conversione degli stessi in stazioni di ricarica per autoveicoli elettrici.

Per i fini di cui al presente articolo, gli autolavaggi sono assimilati ad impianti per la distribuzione di carburante.

COMUNE DI GORLA MAGGIORE (VA)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025**PIANO DELLE REGOLE**

La trasformazione e l'adeguamento degli impianti di distribuzione carburanti per autotrazione possono essere autorizzati solo sulla base di specifica previsione del Piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita, nel rispetto di ogni disposizione normativa vigente.

L'edificazione dei manufatti necessari per l'esercizio dell'attività è consentita solo ed esclusivamente mediante stipula di apposita convenzione. Ciascun insediamento deve rispettare le specifiche disposizioni del c.d. Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione.

Gli impianti di distribuzione carburanti per autotrazione (o autolavaggi) possono essere integrati dalle seguenti destinazioni strettamente connesse:

- stazione di servizio costituita da costruzione edilizia contenente ufficio, servizi igienici, spazi di ricovero personale ed eventualmente un'officina di emergenza (superficie non superiore a mq 40), minime attività commerciali per beni strettamente connaturati al settore automotive e bar (superficie non superiore a mq 40).

c.3 disposizioni specifiche

La somma dei manufatti edificati non costituenti ai sensi del comma 4 dell'art.12 delle presenti norme superficie lorda di pavimento quali, ad esempio, le tettoie e i volumi tecnici -come definiti dalle Norme Tecniche d'Attuazione e dalla circolare LLPP n.2474 del 31 gennaio 1973- e qualsiasi altro accessorio o manufatto non dovranno avere una superficie totale superiore a 200 mq.

La superficie lorda di pavimento e quella non definibile come tale di cui sopra ricomprende le strutture esistenti che saranno mantenute come gli ampliamenti e le nuove costruzioni. All'interno della fascia di rispetto cimiteriale non potrà essere realizzata una superficie lorda di pavimento e una superficie non classificabile come tale differente da quella esistente alla data di adozione della presente variante che è considerata comprensiva dell'incremento una tantum ammesso dell'art.338 del Regio Decreto 27 luglio 1934 e dall'art. 8 del Regolamento Regionale, 9 novembre 2004, n.6. Gli interventi sono subordinati:

- all'acquisizione delle deroghe e degli atti d'assenso da parte degli enti preposti nonché, per quanto riguarda la realizzazione della superficie in ampliamento o nuova costruzione all'interno della fascia di rispetto stradale, all'assenso dell'Ente proprietario della medesima;
- al rispetto delle distanze minime dai confini come disciplinato dall'art.12.4 delle presenti norme e dal DM. 1444/1968;
- alla realizzazione di opportune opere di mitigazione ambientale e paesaggistica del cimitero che potranno essere realizzate anche nelle aree esterne all'ambito di variante. Gli interventi sono subordinati al parere della commissione paesaggio.

Gli impianti per il lavaggio degli autoveicoli, anche quando non abbinati ad altra attività e funzione, sono equiparati agli impianti per la distribuzione del carburante.

Art. 64 AMF3: aree per impianti tecnologici e ambientali

Il PdR individua sul documento denominato PdR 4.0 Quadro Urbanistico con il codice "AMF3" le aree destinate all'insediamento di impianti tecnologici.

c.2 Definizione

Si definiscono aree per impianti tecnologici gli ambiti del territorio comunale destinati ad impianti in genere, pubblici e di interesse generale, diretti a garantire la funzionalità urbana e territoriale.

c.3 Disposizioni

Nelle aree per impianti tecnologici è vietata qualsiasi edificazione se non funzionale agli impianti stessi.

La realizzazione delle opere previste nelle aree per impianti tecnologici compete ai soggetti interessati alla costruzione e gestione delle opere.

La dimensione delle aree per impianti tecnologici è stabilita dal PdR; la Disciplina Generale non richiede alcuna verifica di parametri edilizi e urbanistici, affidando alla progettazione il compito di minimizzare l'impatto; si rimanda inoltre ad ogni disposizione di altra normativa vigente in materia.

Art. 65 AMF4: aree per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale

c.1 Riferimenti

Il PdR individua sul documento denominato

- PdR 4.0 Quadro Urbanistico

con il codice "AMF4" le aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale, comprendenti il sedime cimiteriale propriamente detto e le fasce di rispetto circostanti.

La zona di rispetto cimiteriale è istituita ai sensi dell'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Regio Decreto 24 luglio 1934, n. 1265, con le modifiche apportate dall'art. 28 della L. 1° agosto 2002 n° 166.

c.2 Disposizioni

Le aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale possono essere destinate solamente agli usi ammessi dalla Legge e da ogni fonte normativa regolamentare.

c.3 destinazioni d'uso ammesse

All'interno delle aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale sono ammessi i seguenti usi:

- opere previste dal Piano Regolatore Cimiteriale,
- mantenimento delle funzioni esistenti alla data di adozione del PdR;
- commercio di fiori e generi comunque al servizio specifico del cimitero mediante l'installazione di piccoli chioschi per la vendita aventi precipue caratteristiche di semplice rimovibilità, per un massimo di mq. 15;
- parcheggi pubblici.

All'interno delle aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. Gli edifici e i manufatti esistenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale sono assoggettabili esclusivamente ad interventi di manutenzione, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia senza modificazione di sagoma e sedime, anche con ampliamento della SL esistente in misura inferiore al 10%. Sono altresì ammessi gli interventi di demolizione senza ricostruzione.

Art. 66 AMF5: Discarica Regionale

L'area della Discarica regionale è disciplinata dalle vigenti disposizioni in materia.

Titolo VIII

INFRASTRUTTURE

Art. 67 Infrastrutture

c.1 Definizioni

Si definiscono Infrastrutture le aree destinate alla mobilità e circolazione.

c.2 Riferimenti normativi

Le Infrastrutture di cui al precedente comma 1 sono definite dall'art. 2 comma 1 del D.Lgs. n°285 del 30.04.1992 "Nuovo codice della strada" e s.m.i.

Art. 68 Pedemontana

Le aree di cui al corridoio infrastrutturale della Pedemontana sono vincolate per effetto dei disposti di cui al progetto regionale ed ai vincoli da quest'ultimo stabiliti.

Titolo IX

DISCIPLINA DEL PAESAGGIO

CAPO I

Disciplina del paesaggio: generalità

Art. 69 Generalità

c.1 Generalità

Il PdR, con riferimento all'allegato "Contenuti paesaggistici del PGT" della D.G.R n. VIII/1681 del 29/12/2005 e in coerenza con le disposizioni di cui alla D.G.R n. IX/2727 – Appendice B del 12/12/2011, è corredato dai seguenti documenti:

- PdR 5.0 Quadro del paesaggio,
- PdR 6.0 Carta condivisa del paesaggio,
- PdR 8.0 Classi di sensibilità paesaggistica,

ai quali fa riferimento la disciplina di cui ai successivi articoli.

Art. 70 Classi di sensibilità paesistica del sito

c.1 Generalità

Ai fini della valutazione paesistica degli interventi edilizi ammessi, la determinazione delle classi di sensibilità paesistica è demandata al documento "PdR 8.0 Classi di sensibilità paesistica".

Tali classi sono identificate in ragione delle seguenti condizioni:

COMUNE DI GORLA MAGGIORE (VA)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025**PIANO DELLE REGOLE**

- caratteri propri degli ambiti territoriali,
- sussistenza di condizioni tali da richiedere l'apposizione di una specifica disciplina per unità di paesaggio,
- sussistenza di vincoli ambientali o monumentali,
- sussistenza di livelli di attenzione o tutela per effetto di altri strumenti di governo (PTR, PTCP, PTC).

Art. 71 Unità di Paesaggio*c.1 Organizzazione territoriale*

Il PdR, con apposita simbologia grafica, individua sul documento del PdR denominato PdR 7.0 Unità di paesaggio, definisce una forma di organizzazione territoriale per Unità di Paesaggio, in ragione delle quali si esercita l'azione di governo del PdR in materia di paesaggio.

c.2 Definizione

Entità geografiche (porzioni di territorio) aventi peculiarità paesaggistiche identificabili in via generale per la riconoscibilità della morfologia degli spazi aperti, della tipologia edilizia, delle condizioni di prevalente naturalità, nonché per la presenza di elementi naturali salienti (corsi d'acqua, versanti, alture), di elementi antropici aventi particolare incidenza (infrastrutture), nonché per la riconosciuta esistenza di valori monumentali, simbolici e vedutistici.

c.3 Unità di paesaggio

Ai fini dell'applicazione della disciplina del PdR, sono identificate le seguenti Unità di Paesaggio:

- UP1: nuclei di antica formazione,
- UP2: sistemi residenziali urbani,
- UP3: sistemi residenziali in contesti naturali,
- UP4: sistemi della produzione e del lavoro,
- UP5: sistemi naturali pianoro alluvionale,
- UP6: sistemi naturali corridoio fluviale.

c.4 Struttura della disciplina

La disciplina relativa a ciascuna Unità di Paesaggio è stabilita dall'insieme degli articoli di cui al presente Titolo.

Le disposizioni relative alle unità di paesaggio, nei casi in cui l'articolato non specifichi l'obbligatorietà di applicazione e la piena cogenza, si applicano in forma di precetti orientativi. Compete al progetto dichiarare l'articolazione motivata delle modalità di applicazione e declinazione dei precetti orientativi.

CAPO II**Unità di Paesaggio UP1: nuclei di antica formazione****Art. 72 Definizione***c.1 Definizione*

Comprende gli isolati appartenenti al Nucleo di antica formazione.

Art. 73 Obiettivi di Governo

c.1 Obiettivi

Il PdR persegue i seguenti obiettivi di governo per l'unità di paesaggio UP1:

- garantire la permanenza dei valori storici, monumentali, artistici esistenti nelle aree di edificazione più antica e più rilevanti per quanto attiene ai valori paesaggistici,
- garantire il corretto inserimento delle nuove costruzioni e delle modifiche delle costruzioni esistenti nel rispetto dei canoni morfo tipologici del paesaggio storico.

Art. 74 Elementi sensibili

c.1 elementi sensibili

L'unità di paesaggio UP1 si caratterizza principalmente per i seguenti elementi sensibili:

- la forma dell'isolato urbano
- i tracciati stradali
- edifici aventi valore architettonico, artistico, monumentale,
- tipi edilizi,
- elementi tipologici,
- rapporti morfologici tra edificato e spazi aperti,
- percorsi e itinerari di interesse paesistico e storico

Art. 75 Azioni di tutela e di sviluppo

c.1 Valori

È riconosciuto il valore fruitivo e percettivo, nonché storico-culturale della forma urbana dell'isolato, identificabile nel perimetro dell'isolato e nel rapporto tra gli edifici e lo spazio interno quale elemento fondamentale per la socializzazione e la qualità della vita.

La forma, il calibro e lo sviluppo degli assi stradali che delimitano gli isolati dell'UP1 rivestono interesse paesistico e storico. In caso di modifica o trasformazione dell'asse viario in prossimità di ambiti ed edifici vincolati, è prevista la ricollocazione degli elementi puntuali di pertinenza dei tessuti stradali (quali pilastri, paracarri, pietre miliari, edicole e simili), laddove presenti, purché coerente con il significato percettivo e funzionale storico precedente.

CAPO III

Unità di Paesaggio UP2: sistemi residenziali urbani

Art. 76 Definizione

c.1 Definizione

Parti di territorio caratterizzate dalla presenza di tipi edilizi sostanzialmente omogenei (ville, villini, bifamiliari, case a schiera,...) di rapporti morfologici tra edifici e spazi aperti sostanzialmente costanti, dunque riconoscibili per la sussistenza di un grado significativo di ordine degli elementi strutturali del paesaggio urbano. L'unità di paesaggio UP2 si caratterizza altresì per la presenza di aree verdi, principalmente pertinenziali, rilevanti sotto il profilo fruizionale ed estetico percettivo, con marcata caratteristica di continuità.

Art. 77 Obiettivi di Tutela

c.1 Obiettivi

Il PdR persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP2:

- conservare l'omogeneità dei tipi edilizi e la specificità dell'impianto morfologico del sistema insediativo laddove tali caratteri costituiscono fattore saliente per la riconoscibilità dell'impianto del sistema insediativo,
- conservare i valori estetico percettivi e fruizionali delle aree verdi pertinenziali, preservando le condizioni di continuità ancora esistenti.

Art. 78 Elementi sensibili

c.1 elementi sensibili

L'unità di paesaggio UP2 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili:

- tipologia edilizia,
- morfologia edilizia e aree pertinenziali degli edifici,

Art. 79 Azioni di tutela e di sviluppo

c.1 Disposizioni

Le aree comprese nell'unità di paesaggio UP2 sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.

c.2 Tipologia edilizia

I progetti di trasformazione dovranno ottemperare a quanto segue:

- gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ampliamento, ristrutturazione con modifica di sagoma o sedime, dovranno determinare la formazione di tipi edilizi coerenti con quelli presenti nell'immediato intorno;
- nel caso di interventi sostituzione edilizia, ampliamento, ristrutturazione non è ammessa la sostituzione di tipi edilizi esistenti riconducibili alle tipologie "villa" e "villini" con tipi edilizi differenti (ad esempio a "blocco", in "linea", a "schiera");
- gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ampliamento, ristrutturazione con modifica di sagoma o sedime, relativi a tipi edilizi con caratteristiche difformi rispetto a quelle tipicamente ricorrenti nell'ambito di paesaggio, potranno determinare la trasformazione del tipo originario, a condizione che il tipo edilizio risultante dall'intervento sia riconducibile a quelli che caratterizzano l'ambito di paesaggio;
- le coperture degli edifici dovranno essere confermate nel rispetto delle caratteristiche prevalenti nell'unità di paesaggio (a falde, anche composte), fatta salva la realizzazione di abbaini o terrazzi in falda.

- La chiusura di logge, balconate, portici e terrazzi potrà essere realizzata a patto che non comprometta la riconoscibilità dei caratteri prevalenti dell'edificio.

c.3 Morfologia edilizia e aree pertinenziali

I progetti di trasformazione dovranno ottemperare a quanto segue:

- confermare l'impianto morfologico preesistente, mediante tendenziale rispetto degli allineamenti e delle giaciture degli edifici esistenti nell'intorno, prediligendo impianti geometrici degli edifici coerenti con la matrice stradale che ordina gli isolati facenti parte dell'unità di paesaggio,
- la realizzazione di edifici accessori questi dovranno risultare integrati all'edificio principale (analogia degli elementi edilizi e architettonici), minimizzando la visibilità dallo spazio pubblico,
- non determinare variazioni delle quote naturali del terreno (scavi e riporti) di entità superiore a m 0,50, a meno delle escavazioni necessarie per la realizzazione di corpi edilizi interrati, a meno dei casi di comprovata esigenza di riordino idraulico e dei casi di modellazione del suolo finalizzate al conseguimento dei requisiti di invarianza idraulica.

c.4 continuità dei sistemi a verde

I progetti di trasformazione dovranno ottemperare a quanto segue:

- nel caso di ampliamento degli edifici esistenti il progetto dovrà prevedere il miglioramento della dotazione arborea delle aree pertinenziali, con il fine principale di mitigare le visuali degli spazi accessori e di servizio, incrementando il numero di esemplari arborei in misura proporzionale all'incremento di superficie coperta derivante dall'ampliamento;
- le pavimentazioni esterne e le opere che determinano riduzione della capacità drenante del suolo (ad esempio rampe, scale esterne) dovranno essere dislocate in modo tale da minimizzare la frammentazione delle aree a verde aventi capacità drenante; tale principio dovrà essere osservato anche con riferimento alle aree contermini, pertanto dovranno essere privilegiate le soluzioni progettuali che determinano l'adiacenza delle nuove superfici esterne pavimentate o per le quali risulti alterata la permeabilità dei suoli rispetto ad aree preesistenti con le medesime caratteristiche, quand'anche esterne all'area di intervento.

CAPO IV

Unità di Paesaggio UP3: sistemi residenziali in contesti naturali

Art. 80 Definizione

c.1 Definizione

Parti di territorio caratterizzate dalla presenza di tipi edilizi isolati aventi diretta relazione con brani del paesaggio naturale.

Art. 81 Obiettivi di tutela

c.1 Obiettivi

Il PdR persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP3:

- conservare l'omogeneità dei tipi edilizi e le relazioni con il paesaggio naturale del quale l'insediamento è parte,

- conservare i valori estetico percettivi e fruizionali delle aree verdi pertinenziali, preservando le condizioni di continuità ancora esistenti.

Art. 82 Elementi sensibili

L'unità di paesaggio UP3 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili:

- tipologia edilizia,
- morfologia edilizia e aree pertinenziali degli edifici,
- continuità dei sistemi verdi.

Art. 83 Azioni di tutela e di sviluppo*c.1 Disposizioni*

Le aree comprese nell'unità di paesaggio UP3 sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.

c.2 Tipologia edilizia

I progetti di trasformazione dovranno ottemperare a quanto segue:

- gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ampliamento, ristrutturazione con modifica di sagoma o sedime, dovranno determinare esclusivamente la formazione di tipi edilizi riconducibili alla tipologia originale;
- nel caso di interventi sostituzione edilizia, ampliamento, ristrutturazione non è ammessa la sostituzione di tipi edilizi esistenti;
- gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ampliamento, ristrutturazione con modifica di sagoma o sedime, relativi a tipi edilizi con caratteristiche difformi rispetto a quelle tipicamente ricorrenti nell'ambito di paesaggio, dovranno determinare la trasformazione del tipo originario con il fine di attenuare le difformità delle caratteristiche tipologiche rispetto a quelle che caratterizzano l'ambito di paesaggio;
- le coperture degli edifici dovranno essere confermate nel rispetto delle caratteristiche prevalenti nell'unità di paesaggio (a falde, anche composte), fatta salva la realizzazione di abbaini o terrazzi in falda.

c.3 Morfologia edilizia e aree pertinenziali

I progetti di trasformazione dovranno ottemperare a quanto segue:

- la realizzazione di edifici accessori dovrà avvenire prevalentemente in aderenza agli edifici principali; questi dovranno risultare integrati all'edificio principale (analogia degli elementi edilizi e architettonici), minimizzando la visibilità dallo spazio pubblico,
- le variazioni delle quote naturali del terreno (scavi e riporti) dovranno essere finalizzate esclusivamente all'esecuzione di modellazioni del terreno finalizzate a comprovata esigenza di riordino idraulico o al conseguimento dei requisiti di invarianza idraulica.

c.4 continuità dei sistemi a verde

I progetti di trasformazione dovranno ottemperare a quanto segue:

- le sistemazioni a verde delle aree pertinenziali dovranno conseguire caratteristiche estetico percettive tali integrarsi con i caratteri del paesaggio agrario, pertanto dovranno essere

privilegiati impianti arborei a macchia, a filare, di ripa, in luogo di esemplari isolati avulsi rispetto ai caratteri del paesaggio);

- le pavimentazioni esterne e le opere che determinano riduzione della capacità drenante del suolo (ad esempio rampe, scale esterne) dovranno essere dislocate in modo tale da minimizzare la frammentazione delle aree a verde aventi capacità drenante; tale principio dovrà essere osservato anche con riferimento alle aree contermini, pertanto dovranno essere privilegiate le soluzioni progettuali che determinano l'adiacenza delle nuove superfici esterne pavimentate o per le quali risulti alterata la permeabilità dei suoli rispetto ad aree preesistenti con le medesime caratteristiche, quand'anche esterne all'area di intervento.

CAPO V

Unità di Paesaggio UP4: sistemi della produzione e del lavoro

Art. 84 Definizione

c.1 Definizione

I sistemi della produzione e del lavoro corrispondono alle aree caratterizzate dalla presenza dominante di tipi edilizi per le attività produttive (c.d. capannoni), parti di aree pertinenziali con funzione di piazzale. Nei sistemi della produzione e del lavoro sono presenti corpi di fabbrica con diversa tipologia, funzionali per le attività prevalenti.

Art. 85 Obiettivi di Tutela

c.1 Obiettivi

Il PdR persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP4:

- mitigare i rapporti di margine con altre unità di paesaggio,
- attenuare la percezione delle masse edificate poste a margine dell'unità di paesaggio.

Art. 86 Elementi sensibili

c.1 elementi sensibili

L'unità di paesaggio UP4 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili:

- limiti dell'unità di paesaggio,
- fronti edificati sulla viabilità principale.

Art. 87 Azioni di tutela e di sviluppo

c.1 Disposizioni

Le aree comprese nell'unità di paesaggio UP4 sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.

c.2 Limiti dell'unità di paesaggio

I progetti di trasformazione dovranno tendenzialmente ottemperare a quanto segue:

- definire il limite dell'unità di paesaggio verso altre parti del paesaggio locale (limite di demarcazione dell'unità di paesaggio UP4) mediante elementi di barriera aventi la plurima

funzione di mitigare la percezione visiva delle masse edificate, costituire una barriera per la mitigazione delle emissioni sonore, costituire un margine con significativi valori ecologici (sistemazioni a verde lineari e continue);

- esercitare azioni di mitigazione sonora impiegando principalmente elementi naturali quali modellazioni del terreno (dune), sistemazioni a verde tali da integrare sistemi arborei a filare – preferibilmente doppi filari - con vegetazione arbustiva e tappezzante, con il fine di costituire sistemi verdi lineari e continui aventi anche significativo valore ecologico.

c.3 Fronti edificati di margine

I progetti di trasformazione dovranno tendenzialmente ottemperare a quanto segue:

- attenuare la percezione di masse edificate abnormi, sia lungo i margini dell'unità di paesaggio, sia lungo la viabilità principale, mediante composizione degli elementi architettonici dei fronti tali da escludere la formazione di prospetti privi di aperture e privi di elementi tali da consentire la lettura di ritmi di partizione di facciata;
- anteporre alle facciate cieche o caratterizzati da ritmi di partizione di facciata monotoni formazioni arboree o elementi architettonici tali da interrompere l'indefinita continuità del fronte e pertanto tali da favorire una percezione delle masse edificate "per parti" anziché unitaria.

CAPO VII

Unità di Paesaggio UP5: sistemi naturali pianoro di origine fluvio galciale

Art. 88 Definizione

c.1 Definizione

I sistemi del pianoro 'alto' di origine fluvioglaciale comprendono le aree esterne al tessuto urbano consolidato caratterizzate da una condizione di prevalente naturalità. Comprendono aree boscate, aree agricole, aree del sistema economico dell'agricoltura intensiva, prati, prati incolti, e strade interpoderali di cui alcune caratterizzate dalla presenza di filari alberati. All'interno del sistema paesaggistico sono ricompresi alcuni nuclei residenziali sparsi e gli insediamenti a servizio e supporto delle attività agricole. Queste aree presentano un discreto indice di biodiversità.

Art. 89 Obiettivi di Tutela

c.1 Obiettivi

Il PdR persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP6:

- tutela della biodiversità e dei corridoi ecologici minori;
- tutela dei fossi e canali della origina trama fondiaria risalente alla originaria centuriazione.

Art. 90 Elementi sensibili

c.1 elementi sensibili

L'unità di paesaggio UP4 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili:

- trama fondiaria;

- filari alberati;
- strade consortili e interpoderali;
- margini del bosco
- arbusteti (sistemi vegetazionali di interfaccia tra bosco e prato)
- aree umide

Art. 91 Azioni di tutela e di sviluppo*c.1 Disposizioni*

Le aree comprese nell'unità di paesaggio UP6 sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.

c.2 Limiti dell'unità di paesaggio

I progetti di trasformazione dovranno tendenzialmente ottemperare a quanto segue:

- salvaguardare i valori del paesaggio agricolo e naturale;
- operare, nel caso di trasformazioni edilizie, interventi di riordino del sistema costruito esistente;
- salvaguardare la qualità dei suoli e la loro permeabilità

CAPO VIII**Unità di Paesaggio UP6: sistemi naturali del corridoio fluviale dell'Olona**

Biodiversità delle unità ecosistemiche

Art. 92 Definizione*c.1 Definizione*

Il sistema del corridoio fluviale dell'Olona rappresenta l'elemento di maggior rilevanza ecosistemica dell'intero territorio comunale. All'interno del territorio di Gorla Maggiore esiste un solo insediamento artigianale, di modeste dimensioni, all'interno del fondovalle.

Art. 93 Obiettivi di Tutela*c.1 Obiettivi*

Il PdR persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP7:

- tutela della biodiversità e dei caratteri di naturalità del corridoio;
- tutela idrogeologica e idraulica (vedi PGRA).

Art. 94 Elementi sensibili*c.1 elementi sensibili*

L'unità di paesaggio UP4 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili:

- trama fondiaria;

COMUNE DI GORLA MAGGIORE (VA)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025**PIANO DELLE REGOLE**

- aree boscate;
- strade consortili, interpoderali, piste ciclopedonali;
- margini del bosco
- argini fluviali;
- aree golenali;
- sistemi vegetazionali
- aree umide

Art. 95 Azioni di tutela e di sviluppo*c.1 Disposizioni*

Le aree comprese nell'unità di paesaggio UP6 sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.

c.2 Limiti dell'unità di paesaggio

I progetti di trasformazione dovranno tendenzialmente ottemperare a quanto segue:

- salvaguardare i valori del paesaggio agricolo e naturale;
- operare, nel caso di trasformazioni edilizie, interventi di riordino del sistema costruito esistente;
- salvaguardare la qualità dei suoli e la loro permeabilità

Titolo X**RIGENERAZIONE URBANA****Art. 96 Disciplina generale***c.1 Generalità*

La proposta di Piano, al fine di incentivare e promuovere i processi di rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio individua gli ambiti territoriali all'interno dei quali applicare i disposti di cui alla LR 26 novembre 2019 n. 18.

c.2 Ambito di applicazione della LR 18/19

All'interno del nucleo di antica formazione – identificato nella tavola PdR_04 con la sigla T1 – si applicano i disposti di cui alla LR 18/19

Titolo XI**AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Art. 97 Disciplina generale*c.1 Generalità*

All'interno del territorio comunale è prevista un solo Ambito di Trasformazione (AT_01) ubicato all'estremo settentrionale del centro abitato a ridosso della Via Europa.

c.2 Finalità della trasformazione edilizia ed urbanistica

L'attuazione degli interventi di riqualificazione dell'isolato industriali è disciplinata da un piano attuativo la cui finalità è quella di dare corso al riordino e riqualificazione ambientale e viabilistica del comparto in parte dismesso.

Le opere di urbanizzazione prevedono infatti il raccordo viabilistico tra la via Europa e l'area feste nonché la realizzazione di un'area di sosta adiacente la rotatoria.

c.3 Parametri edilizi

Le opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica, unitamente ai parametri edilizi, sono indicate nella specifica scheda DdP_09.

c.4 Modalità attuative

La realizzazione dei diritti edificatori indicati nella specifica scheda potrà anche avvenire in momenti distinti, fatto salvo l'obbligo di realizzare contestualmente al primo degli interventi la realizzazione della nuova strada di collegamento indicata.

Titolo XII

DISCIPLINA DELL'AMBIENTE

CAPO I**Ecosistemi e Rete Ecologica****Art. 98 Disciplina generale***c.1 Riferimenti*

La tutela e lo sviluppo degli ecosistemi è soggetta ai principi e agli obiettivi generali di cui all'articolo 2 e agli obiettivi della D.G.R. n. VIII/10962 del 30/09/2009, della Rete Ecologica Regionale (RER), nonché quelli generali desumibili dalla Convenzione di Berna, ratificata con la L. 5 agosto 1981 n. 503, e dalla direttiva 92/43/CEE "Habitat".

c.2 Rete Ecologica Provinciale

La definizione degli indirizzi di tutela ambientale di cui alla Rete Ecologica Comunale sono mutuati dalle informazioni acquisite dalla Rete Ecologica Provinciale e Regionale.

Le opere di urbanizzazione prevedono infatti il raccordo viabilistico tra la via Europa e l'area feste nonché la realizzazione di un'area di sosta adiacente la rotatoria.

c.3 Finalità

Il PdR promuove lo sviluppo della rete ecologica integrata, con il concorso della pianificazione comunale e delle Aree Protette, con i seguenti obiettivi:

- contrastare i processi di frammentazione ambientale dei sistemi naturali e semi-naturali, evitando consumo e trasformazione di suolo a fini insediativi e riducendo e mitigando le discontinuità indotte dalle infrastrutture e dai sistemi urbani;
- salvaguardare le aree degli ecosistemi naturali e seminaturali, favorendone la funzionalità ecologica, la permeabilità biologica, la funzionalità agronomica e quella dei servizi ecosistemici, e promuovendone usi compatibili anche con finalità paesistiche e turistico-ricreative;
- mantenere, ripristinare e promuovere un sistema ambientale che interconnetta i principali spazi naturali o semi-naturali esistenti, in particolare rafforzando la funzione di corridoio ecologico svolta dai corsi d'acqua;
- contribuire al riequilibrio del sistema ambientale, in quanto luogo prioritario di destinazione delle opere di compensazione (forestale e ambientale) generate dagli interventi infrastrutturali e di crescita insediativa, nonché delle risorse economiche derivabili da fonti varie.

c.4 Valutazione delle valenze ecosistemiche alla scala comunale

Al fine di individuare le indicazioni finalizzate alla tutela e valorizzazione delle valenze ecosistemiche alle differenti scale territoriali nell'ambito delle trasformazioni edilizie e urbanistiche locali, è stata effettuata una lettura delle valenze ecosistemiche interpolando le informazioni attinte in fase di lettura e mappatura del contesto comunale: aree verdi urbane, densità arborea, filari alberati, corsi d'acqua, aree agricole.

L'interpolazione di queste informazioni ha consentito di definire una serie di aerali caratterizzati da diversi gradienti di valenza ecosistemiche (vedi figura 4 della tavola PdR_06_Rete Ecologica Comunale).

c.5 Elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale

La Rete Ecologica Comunale (REC) coerentemente con la Rete Ecologica Provinciale (REP) identifica e puntualizza i seguenti elementi:

- ambiti di primo livello (core areas),
- ambiti di secondo livello
- ambiti di terzo livello
- corridoi
- elementi puntuali

Gli ambiti di cui al precedente elenco sono cartograficamente individuati nella tavola PdR_06 Rete Ecologica Comunale sulla base delle analisi descritte al precedente comma.

Art. 99 Ambiti di primo livello

c.1 Disposizioni

Negli Ambiti di Primo Livello le attività ammesse e disciplinate dal PdR possono essere esercitate coerentemente con i seguenti obiettivi:

COMUNE DI GORLA MAGGIORE (VA)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025

PIANO DELLE REGOLE

- riqualificazione degli ecosistemi esistenti secondo i principi di conservazione dei caratteri ambientali e paesaggistici, mantenendo e incrementando gli habitat di specie di interesse comunitario e i servizi ecosistemici;
- non operare interventi di trasformazione territoriale, fatte salve le previsioni del titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/2005 e s.m.i. per le aree ricomprese all'interno degli ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico;
- in caso di trasformazioni giudicate strategiche per esigenze territoriali, il Responsabile dell'area Tecnica, d'intesa con i competenti organi provinciali valuterà la necessità di applicare la Valutazione di Incidenza;
- vietare l'illuminazione dei sentieri a distanze superiori a m. 300 dai centri abitati maggiori e a m. 100 dalle case sparse e dai nuclei minori;
- riconnettere le eventuali interruzioni della rete ecologica mediante interventi idonei, quali rivegetazione e/o opere infrastrutturali;
- migliorare l'assetto idrogeologico privilegiando interventi con tecniche di ingegneria naturalistica.

c.2 Indirizzi particolari

Negli Ambiti di Primo Livello devono essere osservati i seguenti indirizzi particolari:

- Aree agricole. Sono da limitare gli sbancamenti di terreno e da incentivare le coltivazioni tradizionali e i prodotti tipici, il recupero del paesaggio, la conservazione e l'incremento degli elementi naturali e seminaturali quali siepi, boschetti, prati stabili, ecc..
- Boschi. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione del bosco intese come miglioramento qualitativo del patrimonio boschivo in un'ottica integrata di sviluppo della funzione ecologica e protettiva, nonché produttiva. E' da favorire la riconversione dei boschi cedui in fustaia e la progressiva sostituzione delle specie alloctone.
- Arbusteti e praterie. Gli interventi devono essere volti alla conservazione e valorizzazione, in particolare contrastando l'avanzamento del bosco. E' da favorire il mantenimento dei pascoli e delle praterie naturali.
- Ecosistemi fluviali. Gli interventi devono essere volti alla tutela e alla conservazione dei tratti di maggior qualità e alla riqualificazione ecologica e rinaturalizzazione di quelli di minore qualità, in particolare mediante interventi finalizzati: al miglioramento delle capacità autodepurative; all'incremento delle fasce riparie e loro connessione con i sistemi forestali di bacino; alla rimodellazione degli alvei e rinaturalizzazione delle sponde, volti alla riduzione del rischio idraulico con contestuale incremento delle funzioni utili (es. depurazione, aumento della biodiversità, ecc.), alla realizzazione di aree di espansione che abbiano caratteristiche naturaliformi in modo da mantenere e incrementare le funzioni utili (servizi ecosistemici), all'allargamento e riqualificazione dei manufatti di attraversamento delle infrastrutture.

Art. 100 Ambiti di primo livello

c.1 Disposizioni

Negli Ambiti di Secondo Livello le attività ammesse e disciplinate dal PdR possono essere esercitate coerentemente con i seguenti obiettivi:

- miglioramento di habitat ed ecosistemi, tramite azioni manutentive e di riqualificazione delle funzioni ecologiche limitate dalla frammentazione e/o da una gestione inappropriata;

COMUNE DI GORLA MAGGIORE (VA)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025**PIANO DELLE REGOLE**

- per gli interventi volti a limitare il rischio idrogeologico privilegiare le tecniche di ingegneria naturalistica;
- per gli interventi forestali tendere al miglioramento dei boschi elevandone la funzionalità ecosistemica;
- per le aree agricole ricadenti negli ambiti di secondo livello sono considerati prioritari gli interventi di "greening" previsti dalla politica agricola comune (PAC) dell'Unione Europea.

c.2 Indirizzi particolari

Negli Ambiti di Secondo Livello devono essere osservati i seguenti indirizzi particolari:

- prevalente utilizzo dell'ingegneria naturalistica per la riduzione del rischio idrogeologico e aumento della copertura dei suoli attraverso l'impiego di specie vegetali idonee;
- impianto di siepi nelle aree agricole, privilegiando quelle posizionate in modo tale da aumentare la connessione tra gli elementi funzionali alla rete;
- rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e opere di allargamento e riqualificazione dei manufatti di attraversamento delle infrastrutture.

Art. 100 Ambiti di terzo livello**c.1 Disposizioni**

Negli Ambiti di Terzo Livello, o Zone Tampone, le attività ammesse e disciplinate dal PdR possono essere esercitate coerentemente con i seguenti obiettivi:

- sono da evitare le nuove edificazioni ad alto consumo di suolo (urbanizzazione diffusa) e di alto impatto;
- mantenere un rapporto elevato tra superficie drenante vegetata e superficie impermeabilizzata;
- conservare/rinaturalizzare i corsi d'acqua, privilegiando la diversificazione morfologica degli alvei e la ricostruzione delle fasce di vegetazione ripariale, in particolare in corrispondenza degli innesti con gli ambiti di primo livello (core areas);
- in caso di realizzazione di nuove infrastrutture lineari o di riqualificazione delle infrastrutture esistenti realizzare adeguate opere di mitigazione e/o compensazione coerentemente con quanto indicato nel Documento tecnico 2 - Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e inserimento paesistico ambientale del PTCP;
- progettare le aree verdi, anche private, privilegiando l'impiego di specie autoctone.

c.2 Indirizzi particolari

Negli Ambiti di Terzo Livello devono essere osservati i seguenti indirizzi particolari:

- laddove ammesse le attività economiche, è auspicabile l'insediamento di attività primarie a ridotto impatto ambientale,
- è auspicabile l'esercizio di pratiche agricole non intensive, integrate da attività agrituristiche, centri di didattica ambientale ed attività ricreative e per il tempo libero con limitato impatto.

Art. 101 Corridoi Ecologici e Varchi**c.1 Individuazione**

COMUNE DI GORLA MAGGIORE (VA)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025**PIANO DELLE REGOLE**

L'elaborato grafico PdR_06 Rete Ecologica Comunale evidenzia la presenza dei due importanti corridoi ecologici: quello attestato lungo la direttrice dell'invaso fluviale dell'Olona e quello attestato sulla dorsale boschiva ed agricola che corre da nord a sud lungo il confine orientale del Comune di Gorla Maggiore.

La connessione ecologica tra questi due sistemi, di vitale importanza per l'intero ecosistema, è messa a repentaglio dai processi di urbanizzazione che disgregano e frammentano la continuità di habitat naturali di piccole e medie dimensioni attraverso i quali le migrazioni delle comunità animali e vegetali possono svolgere le proprie funzioni vitali.

È quindi fondamentale che le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del tessuto urbano siano orientate al riconoscimento delle componenti naturali che, fino alla scala del singolo lotto, contribuiscono ad arricchire la biodiversità sistemica e ridurre la frammentazione eccessiva dei micro habitat naturali.

Questo risultato è ottenibile con uno sforzo congiunto degli attori delle trasformazioni puntuali e delle strutture di governo (uffici) preposte al rilascio dei titoli abilitativi.

c.2 Varchi

Nei Varchi le attività ammesse e disciplinate dal PdR possono essere esercitate coerentemente con i seguenti obiettivi:

- evitare interventi che generano o possano favorire saldature tra edificati;
- conseguire il riequipaggiamento vegetazionale con specie autoctone idonee;
- conseguire, laddove possibile un'estensione dei varchi avente ampiezza minima di 50, libera da recinzioni o altri manufatti limitativi; fronte della dimostrata impossibilità di raggiungere tali ampiezze, potranno essere ammesse larghezze inferiori, a condizione che la qualità degli habitat di questi varchi sia particolarmente elevata, con l'impianto di vegetazione e l'inserimento di fasce tampone capaci di ridurre significativamente i disturbi d'origine esterna alla rete e di contenere le interferenze antropiche;
- in caso di interferenza con tracciati di infrastrutture ferroviarie o viabilistiche, sia esistenti che previsti, dovranno essere realizzati passaggi faunistici adeguati a soddisfare l'esigenza di permeabilità ecologica.
- Nelle aree interne ai varchi sono da escludere interventi di impermeabilizzazione del suolo.

c.3 Elementi lineari - corridoi

Il tessuto urbano del comune di Gorla Maggiore presenta elementi lineari di particolare rilevanza agli effetti della tutela e valorizzazione dei corridoi ecosistemici. Questi elementi sono rappresentati dai filari disposti lungo le strade secondarie disposte in direzione est ovest, i giardini del tessuto insediativo a bassa densità, e le frange boschive a ridosso della vallata incisa dell'Olona.

Le trasformazioni edilizie in prossimità di questi elementi devono avere come obiettivo quello di non diminuire la diversità biologica delle isole ecosistemiche attraverso la cura e l'incremento della tassonomia arbustiva e il mantenimento di piccole zone umide.

Art. 102 Misure per incrementare la resilienza agli effetti dell'isola di calore**c.1 Assunto**

Il PdR definisce misure generalizzate per incrementare la resilienza agli effetti dell'isola di calore.

c.2 Disposizioni generali

COMUNE DI GORLA MAGGIORE (VA)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025**PIANO DELLE REGOLE**

Negli ambiti territoriali di cui alla Tavola PdR 06, Rete Ecologica, identificati dalle sigle L1, L2 e L3, tutti gli interventi edilizi che prevedono:

- nuova costruzione,
- sostituzione edilizia,
- ampliamento degli edifici esistenti,
- ristrutturazione edilizia con modifica di sagoma o sedime,

dovranno assumere i seguenti principi orientativi della progettazione:

- creazione di corridoi verdi di ventilazione per favorire la circolazione dell'aria e lo scambio notturno con le zone più fresche della campagna;
- adozione di materiali con albedo più elevato nelle pavimentazioni stradali e nelle pareti degli edifici, allo stesso tempo evitando o contenendo quanto più possibile le pavimentazioni in asfalto;
- incremento della superficie schermata dall'irraggiamento diretto nelle pareti degli edifici e nelle pavimentazioni utilizzando filari arborei;
- utilizzo di tetti e pareti verdi o tetti freddi ad alta riflettanza;
- adozione di pavimentazioni permeabili, dove tecnicamente fattibile, soprattutto nelle aree di parcheggio e di manovra di grandi dimensioni;
- prevedere interventi di de-impermeabilizzazione nelle aree abbandonate, sottoutilizzate o dismesse.

c.2 Disposizioni specifiche

Negli ambiti territoriali di cui alla Tavola PdR 06, Rete Ecologica, identificati dalle sigle L2, L3, tutti gli interventi edilizi che prevedono:

- nuova costruzione,
- sostituzione edilizia,
- ampliamento degli edifici esistenti,
- ristrutturazione edilizia con modifica di sagoma o sedime,

che comportino l'eliminazione di esemplari arborei esistenti, è ammessa la soppressione degli esemplari interferenti con gli interventi edilizi, che dovranno essere sostituiti con esemplari di analogo valore botanico in altra area priva di interferenze con gli interventi edilizi, auspicando che in luogo della sostituzione degli esemplari soppressi possano essere eseguiti interventi di espianto e reimpianto dei medesimi esemplari. Nei casi in cui il Responsabile dell'area Tecnica accertasse l'impossibilità di conseguire il riequilibrio del numero degli esemplari arborei all'interno della medesima area interessata da interventi edilizi, la compensazione del numero di esemplari per i quali si rendesse impossibile l'impianto dovrà essere effettuata mediante impianto del medesimo numero di esemplari su aree pubbliche specificamente identificate, previa costituzione di idonea garanzia fideiussoria ai fini di assicurare l'attecchimento per un periodo di almeno tre anni.

Art. 103 Disposizioni in materia di invarianza idraulica**c.1 Applicazione**

COMUNE DI GORLA MAGGIORE (VA)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025**PIANO DELLE REGOLE**

Gli interventi edilizi che comportano una modifica del grado di impermeabilizzazione del suolo sono soggetti al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica ai sensi della L.r. 4/2016 e in applicazione dell'art. 3 del Regolamento Regionale n° 7/2017 (R.R. Invarianza).

I titoli abilitativi (comunque denominati) e gli strumenti urbanistici attuativi relativi agli interventi di cui sopra devono essere corredati da un "progetto di invarianza idraulica e idrologica" (e atti correlati), da redigere ai sensi degli artt. 6, 7, 9 del R.R. Invarianza.

Il Comune, ai fini dell'applicazione delle misure premiali di cui al precedente art. 33, ha facoltà di approvare specifico Regolamento finalizzato alla declinazione applicativa degli orientamenti di cui ai successivi commi.

c.2 Orientamenti per il raggiungimento degli obiettivi dell'invarianza idraulica

Per gli interventi per i quali si verifica interazione con i sistemi naturali di drenaggio e ricarica degli acquiferi, il raggiungimento degli obiettivi di invarianza dovrà essere perseguito:

- in caso di interventi limitrofi a corpi idrici naturali, mediante dimostrazione della compatibilità dell'opera in relazione al regime idraulico del corpo idrico;
- in caso di interventi limitrofi ad aree di tutela delle fonti idropotabili – ferma restando l'esigenza di rispettare i vincoli derivanti dalla normativa applicabile – mediante dimostrazione dell'assenza di ricadute negative sul sistema di ricarica della falda e sulla qualità della risorsa idrica;
- in tutti gli altri casi, mediante localizzazione delle opere di invarianza all'interno del lotto di intervento.

Sono fatte salve le eccezioni ammesse dal R.R. Invarianza.

c.3 Orientamenti per la realizzazione delle opere di cui all'invarianza idraulica

Il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica comporta la realizzazione di opere destinate alla laminazione delle acque ovvero al trattenimento delle stesse al fine di contenere le portate entro i limiti fissati dal R.R. Invarianza (cd. presidi o opere di invarianza).

Ai fini dell'applicazione delle misure premiali previsti dal precedente art. 33, al fine di garantire una dispersione e laminazione delle acque quanto più possibile in armonia con i naturali processi di infiltrazione, in ragione delle caratteristiche morfologiche del territorio comunale, il PdR individua le seguenti modalità per la realizzazione delle cd. opere di invarianza:

- opere e presidi che privilegiano la laminazione delle acque in loco in contesto artificiale.

Privilegiando

- l'accumulo e dispersione superficiale delle acque nelle aree adiacenti il limite del tessuto urbano consolidato definito dagli isolati di cui alla tavola PdR 04. In particolare sulle aree in restituzione del con sumo di suolo l'attuazione di aerali diffusi per la raccolta ed il temporaneo stoccaggio dei deflussi superficiali delle piattaforme impermeabilizzate di strade e cortili rappresenta un rilevante contributo tanto al mantenimento e rafforzamento delle isole di connessione ecologica che di salvaguardia del sistema di collettamento e scarico urbano.

c.4 Monetizzazione

In caso di comprovata impossibilità di realizzazione delle opere destinate al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'art. 16 del R.R. Invarianza, è ammessa la monetizzazione.

Nel caso non si proceda alla realizzazione di opere di invarianza, i proventi derivanti dalla monetizzazione possono essere impiegati:

- per il rilievo, l'acquisizione delle informazioni di dettaglio e la modellazione idraulica dei sistemi esistenti di drenaggio urbano (fognature);
- per la mitigazione di criticità sulla rete fognaria esistente, laddove riscontrate dal "progetto di invarianza idraulica e idrologica" di cui al precedente comma;
- nei casi in cui sia acclarata l'assenza di criticità rilevate dal "progetto di invarianza idraulica e idrologica", in concorso alla realizzazione delle misure strutturali previste dal Piano dei Servizi.

c.5 Documentazione

A corredo degli atti abilitativi comunque denominati e degli strumenti urbanistici attuativi, è fatto obbligo di redigere una specifica relazione finalizzata alla dimostrazione della rispondenza delle soluzioni tecniche adottate ai disposti di cui al presente articolo, ferma restando l'osservanza dei disposti del R.R. invarianza.

Art. 104 Disposizioni in materia di geologia

c.1 Applicazione

Per la disciplina in materia di geologia, si rinvia allo Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico allegato al Piano di Governo del Territorio.