

# Comune di Cairate



*Provincia di Varese*

## PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## Piano delle Regole

### NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Testo controdedotto e approvato con delibera del C.C. n. 55 del 12.12.2013

Pubblicato sul BURL n. 19 del 07.05.2014

Rettificato ed approvato con delibera del C.C. n. 13 del 19.04.2016

Pubblicato sul BURL n. 25 del 22.06.2016

### VARIANTE

PROGETTISTA Dott. Arch. Paolo Favole

Collaboratore

Dott. Arch. Angioletti Marco (Pianificatore territoriale)

PROGETTISTA PROCEDURA DI RETTIFICA Dott. Arch. Marielena Sgroi

PROCEDURA DI VARIANTE UFFICIO TECNICO COMUNE DI CAIRATE- RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO – Dott. Ing. Massimiliano Bertucci

Collaboratore

Dott. Arch. Elena Pivato

*Testo controdedotto e approvato con delibera del C.C.*

*n°*

*del*

## Sommario

Art. 1 Il Piano delle Regole: intenti e prospettive.....	2
Art. 2 Definizione di parametri e indici urbanistici generali .....	3
Art. 3 Interventi edilizi.....	19
Art. 4 Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale .....	22
Art. 5 Attuazione del Piano delle Regole .....	23
Art. 6 Perequazione, compensazione, incentivazione .....	26
Art. 7 Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico.....	28
Art. 8 Verifica di compatibilità urbanistico-ambientale.....	29
Art. 9 Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il Piano di Governo del Territorio.....	30
Art. 10 Atti e piani di settore.....	30
Art. 11 Eventuali contrasti tra gli atti del P.G.T.....	30
Art. 12 Strade .....	32
Art. 13 Parcheggi.....	32
Art. 14 Misure per la "civiltà" di strade e spazi pubblici.....	33
Art. 15 Conservazione e implementazione del verde .....	34
Art. 16 Orti urbani.....	34
Art. 17 Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale delle attività commerciali.....	34
Art. 18 Impianti solari termici e fotovoltaici.....	35
Art. 19 Impianti fissi per la telefonia .....	35
Art. 20 Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili.....	36
Art. 21 Costruzioni temporanee e stagionali.....	37
Art. 22 Fabbricati accessori.....	39
Art. 23 Recinzioni.....	39
Art. 24 Impianti di distribuzione del carburante e di autolavaggio .....	40
Art. 25 Edifici e/o beni di interesse storico e monumentale.....	42

Art. 26 Norme generali per i Nuclei di Antica Formazione (NAF).....	43
Art. 27 Aree agricole.....	53
Art. 28 Nuclei o edifici residenziali isolati sparsi.....	57
Art. 29 Aree boscate e aree di compensazione boschiva.....	58
Art. 30 Norme generali per il Tessuto Urbano Residenziale Recente.....	62
Art. 31 Disciplina per i Piani Attuativi.....	63
Art. 32 Verde privato.....	72
Art. 33 Aree e insediamenti a destinazione produttiva.....	73
Art. 34 Aree e insediamenti a destinazione terziaria.....	75
Art. 35 Insediamenti di attività commerciali.....	79
Art. 36 Disciplina per il recupero dei sottotetti a fini abitativi.....	81
Art. 37 Disciplina per l'ambito di riqualificazione paesaggistico - ambientale della Valle Olona.....	84
Art. 38 Fasce di rispetto.....	87
Art. 39 Aree non soggette a trasformazione urbanistica.....	89
Art. 40 Disciplina delle aree ricomprese nella proposta di perimetro per l'adesione al PLIS "Rile - Tenore - Olona (RTO)".....	90
Art. 41 Classi di sensibilità paesaggistica.....	90

# PARTE I

## Disposizioni preliminari

## Art. 1 Il Piano delle Regole: intenti e prospettive

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della L.r. 11 marzo 2005 n.12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole definisce i diritti edificatori e i vincoli di tutte le aree con esclusione:

- delle aree pubbliche e private destinate a servizi, che sono disciplinate dal Piano dei Servizi;
- delle aree ricadenti nelle aree di trasformazioni, che sono disciplinate dal Documento di Piano

Le aree individuate dal Piano delle Regole sono perimetrare con apposito segno grafico nelle tavole che fanno parte integrante dello stesso Piano delle Regole, con individuazione degli ambiti e dei tessuti che lo compongono.

2. Il Piano delle Regole:

- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art. 57, comma 1, lettera b) della L.r. 11 Marzo 2005, n.12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
- individua:
  - le aree soggette a trasformazione urbanistica;
  - le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
  - le aree di tutela;
  - le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico;
  - le aree agricole.

3. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in casi di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

4. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione e di tutti gli interventi ammessi:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- rapporti di copertura esistenti e previsti;
- altezze massime e minime;
- modalità insediative che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- destinazioni d'uso non ammissibili;
- interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004;
- requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli dell'efficienza energetica.

5. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile

## Art. 2 Definizione di parametri e indici urbanistici generali

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

2. Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi:

a) **S<sub>t</sub>** - Superficie territoriale (mq): è la superficie complessiva dell'area sottoposta ad un Piano Attuativo, ad un permesso di costruire convenzionato o ad un Programma Integrato di Intervento e comprende tutte le aree tra esse contigue o non contigue destinate all'edificazione nonché le aree per strade e spazi pubblici o di uso pubblico di previsione. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione territoriale (I<sub>ut</sub>) ovvero l'indice di edificabilità territoriale (I<sub>t</sub>).

b) **S<sub>f</sub>** - Superficie fondiaria (mq): è la superficie destinata all'edificazione e risulta deducendo dalla superficie territoriale le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e la viabilità ~~di previsione~~. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione fondiaria (I<sub>uf</sub>) ovvero l'indice di edificabilità fondiaria (I<sub>f</sub>). **Quando la retinatura dell'area occupa una porzione destinata a strada, tale area verrà computata ai fini della volumetria edificabile, ma non sarà considerata per la verifica della superficie coperta e della superficie permeabile.**

c) **Sc** – Superficie coperta (mq): è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, compresi i porticati e gli sporti. Sono comunque da escludere:

- per i fabbricati con destinazione residenziale, le parti aggettanti quali, balconi, sporti di gronda e simili, se aventi (rispetto al filo della facciata) un distacco non eccedente mt. 1,50;
- per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale, oltre alle suddette parti aggettanti, le superfici occupate da pensiline a sbalzo aperte almeno su tre lati e con lato sporgente di misura non eccedente a m. 1,50

In caso di sporti maggiori rispetto a quelli sopraindicati l'intero sporto è computato nella Sc.

d) **Sd** – Superficie drenante (mq): è costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, sul suolo ed in sottosuolo e da pavimentazioni. Su tale superficie sono consentite anche pavimentazioni drenanti come da Regolamento Comunale d'Igiene (R.C.I.). **La percentuale di superficie drenante da garantire sia per le aree pertinenziali residenziali che per quelle produttive o commerciali è definita dal R.C.I.**

e) **Slp** – Superficie lorda di pavimento (mq)

*e.1) Per la destinazione d'uso residenziale:*

E' la somma delle superfici fuori terra, espresse in mq, dei singoli piani dell'edificio delimitati dal profilo esterno delle pareti perimetrali, compresa la superficie degli eventuali soppalchi.

Non concorrono a formare la Slp le superfici relative a:

- gli aggetti aperti, quali terrazze, balconi, logge e portici, a condizione che risultino aperti per almeno il 50% del loro perimetro. Eventuali pilastri strutturali non sono considerati elementi di chiusura.
- le superfici porticate cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico;
- i sottotetti non agibili. L'esclusione prevista dal presente punto si applica anche agli edifici destinati a residenza anche solo per una quota di almeno il venticinque per cento della Slp complessiva. I sottotetti non si considerano agibili quando hanno tutte le seguenti caratteristiche:
  - privi di tramezzature se non per delimitare le diverse proprietà (ad esempio sottotetti di abitazioni plurifamiliari, ecc.);
  - finiture al rustico;

- assenza di impianti,
  - altezza massima mt. 2,35;
  - rapporto aeroilluminante minore o pari a 1/20 della superficie;
  - altezza minima d'imposta non superiore a mt. 1,50;
- i volumi tecnici, come definiti dalla Circolare Min. LL.PP. 31 gennaio 1973, n. 2474 e comunque dalla normativa vigente;
  - scale e ascensori, qualora siano al servizio di due o più unità immobiliari;
  - il piano interrato del fabbricato, a condizione che:
    - riguardi destinazioni accessorie a quelle principali del fabbricato (purché consentite, queste ultime, dal P.G.T. Sono considerate destinazioni accessorie alla residenza quelle relative ad autorimesse, cantine, locali tecnici (centrali termiche, locali macchine ascensori, locali trattamento aria, locali quadri elettrici e contatori, centrali SIP, centrali idriche, ecc.), lavanderie, dispense, locali raccolta rifiuti, depositi carrozzine e biciclette, vani scala e ascensore e atri d'ingresso, e simili.
    - i locali presentino altezza netta interna non superiore a ml 2,50.
    - Il piano seminterrato e/o il piano terreno del fabbricato, a condizione che:
      - abbiano destinazioni accessorie a quelle principali del fabbricato;
      - i locali presentino altezza netta interna non superiore a ml 2,50;
      - gli spazi destinati ad autorimessa non concorrono a formare la SIp.

I precedenti due punti (piano interrato e piano seminterrato) possono trovare applicazione per non più di due piani, di cui uno totalmente interrato.

- le autorimesse già esistenti alla data di adozione del presente P.G.T.;
- Le nuove autorimesse purché con altezza interna netta non superiore a mt. 2.50.

Ai fini delle presenti norme si considera "piano seminterrato" quel piano del fabbricato il cui pavimento si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova, anche solo in parte, a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. ~~soffitto interno (determinato dall'intradosso del solaio e senza considerare eventuali controsoffittature) emerga in media non meno di mt 0,90 dalla quota naturale del terreno circostante, e "piano terreno" quel piano del fabbricato il cui pavimento interno emerga in media non più di mt 0,20 dalla quota naturale del terreno circostante.~~

Le esclusioni previste dai punti precedenti si applicano a tutti gli edifici residenziali.



*e.2) Per le destinazioni d'uso non residenziali*

E' la somma delle superfici, espresse in mq, al coperto, chiuse o aperte, destinate ad attività produttive secondarie, ad attività terziario-commerciale e di servizio.

Comprende sia i locali destinati al lavoro che i locali e gli spazi al coperto destinati ad esposizione dei prodotti, al deposito di merci, attrezzi e macchinari.

Comprende altresì la proiezione orizzontale di tettoie, pensiline, porticati, balconi ed aggetti vari, nel caso siano sporgenti dal filo di facciata oltre mt. 1,50.

In caso di sporti maggiori rispetto a quelli sopraindicati l'intero sporto è computato nella SIp.

E' misurata al lordo dei muri e divisori interni e dei muri perimetrali, nonché della proiezione orizzontale degli spazi destinati ai collegamenti verticali quali scale, vani ascensori, montacarichi, ecc.

Non comprende:

- la superficie di scale e ascensori, qualora siano al servizio di due o più unità immobiliari.
- soppalchi con altezza massima netta uguale o inferiore a mt. 2.00;
- le superfici dei volumi tecnici e quelle occupate da impianti di depurazione o da impianti tecnologici non utilizzati per la produzione (locale caldaia, locali contenenti quadri elettrici, contatori,.....);
- le superfici a parcheggio privato;
- i piani interrati adibiti a magazzino, deposito, sede di posa, ecc. senza permanenza di persone.
- i silos, i serbatoi.

*f) Sv* - Superficie di vendita (mq): si intende, negli esercizi di vendita su area privata, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da: banchi, scaffalature e simili, con esclusione delle superfici destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, scale fisse o mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi anche se coperti, e i relativi corselli di manovra. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta separata e distinta da quella degli altri esercizi commerciali anche se contigui.

*g) Ss* - Superficie di somministrazione (mq): si intende l'area destinata all'accesso e alla permanenza del pubblico e occupata da banchi, retro banchi, casse, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico. Comprende le aree all'interno del locale, all'esterno del

locale, sia all'aperto sia al chiuso (es. dehors) – su area privata (es. cortili o spazi privati dei quali l'esercente ha la disponibilità), adiacenti o comunque di pertinenza del locale – e su area pubblica in concessione, adiacente o comunque di pertinenza del locale.

*h) Su1* – Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq): è la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione primaria. Sono considerate opere di urbanizzazione primaria:

- strade;
- spazi di sosta o parcheggi stradali;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, cabine ed antenne.

*i) Su2* – Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq): è la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione secondaria. Sono considerate opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese, altri edifici per servizi religiosi e connessi ai compiti di istituto (residenza per addetti, oratori,...);
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie;
- cimiteri;
- parcheggi di uso pubblico (standard).

l) **H** - Altezza degli edifici: è l'altezza fuori terra, espressa in ml, dell'edificio ai fini delle presenti norme. Si misura a partire dalla quota del terreno naturale al piede del fabbricato fino alla quota media dell'intradosso del solaio (o altra struttura) di copertura dell'ultimo piano agibile, sia piano che inclinato. Nel caso di solai in legno inclinati, si calcola all'intradosso del travetto. Nel caso che la quota del terreno naturale al piede del fabbricato non risulti uniforme lungo tutto il perimetro del fabbricato medesimo, verrà presa in considerazione la media fra le differenti quote, ponderata tenendo conto dell'estensione di ogni segmento costituente il perimetro. Nel caso che sia possibile scomporre l'edificio in differenti corpi di fabbrica, l'altezza si misurerà con riferimento a ciascun corpo.

Ai fini della distanza dai confini l'altezza degli edifici è l'altezza fuori terra della parete dell'edificio e si misura dalla quota naturale del terreno pertinenziale fino all'estradosso della copertura/parete del fabbricato (più prossima al confine o all'edificio prospettante).

E' vietato effettuare riporti di terreno modificando lo stato naturale dei luoghi a meno che sia oggetto di apposito permesso e comunque l'altezza dell'edificio sarà riferita alla quota di terreno naturale. Per le aree ricadenti nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Po ai sensi dell'art. 17 comma 5 legge 18.05.1989 n. 183 - PAI - per la misurazione dell'altezza dell'edificio potrà essere presa come riferimento la quota del livello di piena occorrente con tempo di ritorno di 200 anni desumibile dagli studi idraulici approvati dal Comune.

m) **V** - Volume (mc): è il volume dell'edificio, espresso in mc, calcolato convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) dei singoli piani per un'altezza virtuale di ml. 3,00 per gli edifici a destinazione residenziale; per gli edifici con diversa destinazione si calcola moltiplicando la Slp di ciascun piano per l'altezza virtuale di mt. 4,00 o per l'altezza effettiva di interpiano (da pavimento pavimento) se questa è inferiore.

n) **P** - Piani fuori terra: è il numero totale dei piani emergenti dal livello naturale del terreno, senza tener conto di eventuali piani nonché di eventuali sottotetti non agibili.

o) **Sagoma limite**: è lo spazio occupato dalle superfici esterne delle facciate di un edificio e dal tetto o da altro genere di coperture.

### 3. Indici inerenti la verifica della capacità edificatoria e dimensionale degli interventi:

a) **Rc** - Rapporto di copertura ( $S_c/S_f$  %): è il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria.

b) **Rp** - Rapporto di permeabilità ( $S_d/S_f$  %): esprime il rapporto percentuale minimo consentito tra la superficie drenante e la superficie fondiaria.

c) **I<sub>ut</sub>** - Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq): definisce la massima superficie lorda complessiva di pavimento edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

d) **I<sub>uf</sub>** - Indice di utilizzazione fondiario (mq/mq): definisce la massima superficie lorda complessiva di pavimento edificabile per ogni mq di superficie fondiaria.

e) **I<sub>t</sub>** - Indice di edificabilità territoriale (mc/mq): definisce il volume massimo costruibile per mq di superficie territoriale ( $S_t$ ).

f) **I<sub>f</sub>** - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): definisce il volume massimo costruibile per mq di superficie fondiaria ( $S_f$ ).

g) **D<sub>c</sub>, D<sub>e</sub>, D<sub>s</sub>** - distanza minima dai confini ( $D_c$ ); distanza minima tra gli edifici ( $D_e$ ); distanza minima degli edifici dal ciglio delle strade ( $D_s$ ): sono rispettivamente le distanze minime, misurate orizzontalmente, dell'edificio dal confine di proprietà ( $D_c$ ), tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ( $D_e$ ), dell'edificio dal ciglio stradale ( $D_s$ ).

h) **P<sub>s</sub>** - Permeabilità dei suoli; si intende il rapporto tra la superficie permeabile in modo profondo e la superficie territoriale di ogni intervento edilizio.

### 4. Definizioni urbanistiche:

#### a) **Isolato**

Edificio o complesso di edifici circondato su ogni lato da strade;

#### b) **Lotto singolo**

L'area afferente un edificio o un complesso di edifici.

5. Per la verifica del rispetto degli obiettivi, delle previsioni e delle prescrizioni degli atti di P.G.T., un abitante è considerato pari a 150 m<sup>3</sup> di volume ed a 50 m<sup>2</sup> di Slp.

6. Nella verifica degli indici di cui sopra si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza calcolata ai sensi del successivo comma 7, sia stata individuata ed esclusa dalla Sf o dalla St relative all'intervento da disciplinare o da assentire.

#### 7. Area di pertinenza

È definita di pertinenza di un certo manufatto edilizio l'area allo stesso asservita o da asservire; essa è formata esclusivamente dalle porzioni di terreno destinate all'edificazione a norma degli atti del P.G.T. o di eventuali piani attuativi o di atti di programmazione negoziata. L'area di pertinenza viene considerata tanto per il calcolo del volume e della Slp realizzati o da realizzare, quanto per la verifica del rapporto di copertura nel caso di intervento diretto. In caso di manufatti edilizi da realizzare su aree comprese in piani attuativi, l'area di pertinenza è individuata - con apposita campitura o con apposito perimetro - negli elaborati grafici dei piani medesimi; il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati del permesso di costruire o dagli allegati alla **denuncia segnalazione certificata** di inizio attività. Le aree e le relative superfici che sono servite per la verifica del rispetto degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria costituiscono le aree di pertinenza delle costruzioni assentite e poi realizzate. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando le costruzioni realizzate hanno utilizzato il massimo della Slp o del volume consentiti dai rispettivi indici. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente P.G.T. si considera di pertinenza l'area di minor superficie fra le seguenti:

- quella espressamente utilizzata per la verifica degli indici di edificabilità al rilascio della licenza/concessione/permesso di costruire per la costruzione degli edifici medesimi;
- **in caso in cui non vi fosse licenza/concessione per la notevole vetustà del fabbricato, ci si avvale del sedime indicato dal catasto riferito al momento in cui è stato costruito;**
- quella quantificata ed individuata applicando gli indici di edificabilità prescritti dalle presenti norme in relazione al Volume (V) o alla Superficie lorda di pavimento (Slp) esistenti.

È consentito utilizzare, per il calcolo dell'edificabilità, aree delle proprietà confinanti **e non**, purché della medesima destinazione di zona **e tramite asservimento volumetrico. Resta ferma la verifica e il rispetto degli altri indici di zona (rapporto di copertura, indice di permeabilità) come previsto dalle presenti NTA.** In questo caso prima del rilascio del permesso di costruire/**segnalazione certificata di inizio attività** dovrà essere prodotto apposito atto di asservimento sottoscritto dal

confinante e regolarmente registrato e trascritto dal quale risulti l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni della volumetria ceduta.

## 8. Distanze

La distanza tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà è disciplinata dalle disposizioni di cui appresso ferme comunque le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

La distanza tra i fabbricati si misura su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati; ove una parete comprenda parti arretrate e parti avanzate, si tiene conto delle parti più prossime all'altra parete antistante, anche se le vedute sono collocate esclusivamente sulle parti arretrate. La distanza dei fabbricati dalla strada si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto degli aggetti e degli sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i mt. 1,50.

### a) Distanza minima tra fabbricati

Salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia: è prescritta una distanza minima di m 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti, intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute/luci. L'indice si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Nelle aree comprese in *ambiti di trasformazione* o di *aree di completamento* la distanza minima tra fabbricati dev'essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10.

Nei *Nuclei di antica formazione*, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti.

Infine l'indice non si applica nel caso che uno dei due edifici abbia destinazione accessoria a quello principale e che ~~non~~ presenti un'altezza **massima**, misurata all'estradosso della copertura, **superiore inferiore** a ml. 3,00: in tal caso sarà sufficiente verificare che fra i due edifici non si determini nella proprietà confinante la formazione di una intercapedine dannosa, intendendosi come tale l'intercapedine la cui larghezza sia inferiore ai due terzi della più alta fra le pareti che concorrono a determinarla.

Inoltre, il nuovo fabbricato non dovrà diminuire i rapporti aeroilluminanti dei fabbricati esistenti nelle proprietà confinanti.

*b) Distanza minima dalle strade*

La larghezza delle strade è quella in concreto esistente per le strade già realizzate e per le quali non sia previsto alcun ampliamento; per le strade previste non esistenti e per quelle per cui sia previsto un ampliamento, la larghezza è invece quella risultante dal Piano dei Servizi o da altro progetto o strumento che la definisce. Gli isolamenti esterni su fronte strada sono ammissibili se viene rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.

Prima della presentazione di qualsiasi progetto, nei casi in cui non è chiaro l'allineamento stradale da tenere, occorre richiedere i punti fissi.

Nei Nuclei di Antica Formazione non sono ammessi interventi di isolamento per efficientamento energetico in facciata.

Per gli interventi nei Nuclei di antica formazione, deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento prescritto dal Piano delle Regole.

Per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dei fabbricati dal confine delle strade, ferma l'eventuale maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del P.G.T., pari a:

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

In ogni caso, per tutti gli interventi indipendentemente che siano in tessuto urbano consolidato o in aree sottoposte a trasformazione, la determinazione della distanza minima dei fabbricati dal confine delle strade deve essere in funzione del calibro stradale: si deroga alla distanza da mantenere in caso di soprizzo o ampliamento di edificio esistente a distanza inferiore, con possibilità di mantenere l'allineamento in essere.

Per confine stradale s'intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma

stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, ma anche le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento prevalgono su quanto disposto dagli atti del P.G.T. ove comportino maggiore distanza dalle strade.

*c) Distanza minima dai confini di proprietà*

Salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà pari a metà dell'altezza della costruzione con un minimo di m 5.

E' consentita la costruzione sul confine, salvi eventuali diritti dei terzi e comunque non in affaccio su strade e spazi pubblici, nei seguenti casi:

- ove venga stipulata una convenzione fra i confinanti, registrata e trascritta;
- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario oggetto di convenzione trascritta nei registri immobiliari;
- ove si tratti di autorimessa avente altezza **massima** all'estradosso di copertura non superiore a m. 2,50 dalla quota naturale del terreno di pertinenza; **la copertura non potrà essere utilizzata come terrazza;**

E' consentita la costruzione a confine di autorimesse limitatamente al soddisfacimento degli indici minimi di dotazione vigenti e di fabbricati accessori come da art. 22 del presente Piano delle Regole.

Le parti totalmente interrato delle costruzioni possono essere realizzate (in tutte le zone) a confine, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'art. 873 del codice civile.

Nelle aree destinate all'agricoltura, le stalle debbono mantenere, rispetto al confine delle aree comprese all'interno del tessuto urbano e/o di completamento del tessuto urbano (ivi compresi gli ambiti di trasformazione urbanistica), una distanza minima di m 200.

I fabbricati adibiti ad impianti di trattamento di biogas debbono mantenere, rispetto al confine delle aree comprese all'interno del tessuto urbano e/o di completamento del tessuto urbano (ivi compresi gli ambiti di trasformazione urbanistica), una distanza minima di m 300 e, rispetto ai confini di altre proprietà agricole, di m 200.



Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, viene equiparato al confine di proprietà il limite che divide, sulle tavole di P.G.T., due differenti zone omogenee, quando una delle due sia vincolata all'uso pubblico per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o per altre opere ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

## 9. Destinazioni d'uso

Ai fini dell'applicazione della disciplina d'uso le destinazioni vengono suddivise nei *Gruppi Funzionali omogenei* (Gf) riportati nel prospetto seguente:

**a. Residenza (Gf1).** Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.

Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, in uffici con Slp non superiore a mq 150.

### **b. Settore secondario (Gf2).**

Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività:

- **(Gf2.1)** Attività industriali e artigianali: attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.
- **(Gf2.2)** Attività artigianale di servizio: sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di prima classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.
- **(Gf2.3)** Impianti di distribuzione del carburante: per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Per ogni unità locale può essere realizzata una Slp massima di mq 150 con destinazione residenziale di servizio (es. residenza custode/titolare), purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato

con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.

**c. Settore terziario (Gf3).** Attività terziarie di produzione di servizi, ivi comprese le attività ricettive, escluse le attività commerciali elencate alla successiva lettera e (Gf5).

Per ogni unità locale può essere realizzata una Slp massima di mq 150 con destinazione residenziale di servizio (residenza custode/titolare), purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva.

Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.

La classificazione per gruppi funzionali del settore terziario è la seguente:

- **(Gf3.1)** Unità immobiliari aventi  $Slp \leq 250$ : sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola.
- **(Gf3.2)** Medie attività: unità immobiliari aventi  $Slp \geq 250$  e  $\leq 1.500$  mq.
- **(Gf3.3)** Grandi attività: unità immobiliari aventi  $Slp > 1.500$  mq.
- **(Gf3.4)** Attività ricettive: alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. Sono comprese in tale gruppo le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la convegnistica e i servizi di cura della persona. *Non rientrano nel presente Gruppo funzionale le attività ricomprese nel gruppo Gf 7.2*
- **(Gf3.5)** Attività di magazzinaggio e autotrasporto: attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
- **(Gf3.6)** Logistica: attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.
- **(Gf3.7)** Attività di commercio all'ingrosso: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al

dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione”

**d. Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (Gf4).** È considerata attività di somministrazione al pubblico la vendita di alimenti e bevande per il consumo sul posto, ovvero nei locali dell’esercizio o in un’area o superficie aperta al pubblico e appositamente attrezzata, adiacente e/o di pertinenza al locale, ottenuta in concessione o autorizzazione temporanea se pubblica o nella disponibilità dell’operatore se privata. È considerata attività di somministrazione di alimenti e bevande in esercizi non aperti al pubblico l’attività svolta dalle mense aziendali, dagli spacci annessi ad aziende, amministrazioni, enti e scuole nonché quella svolta in forma esclusiva presso il domicilio del consumatore. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande sono costituiti da un’unica tipologia così definita: esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione. Sono comprese nel gruppo degli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, locali di intrattenimento e spettacolo le attività come tali classificate nell’ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento.

**e. Commercio al dettaglio (Gf5).** Si intende l’attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività, suddivise a seconda della popolazione comunale ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e s.m.i., nonché del TU regionale sul commercio L.r. 6/2010:

<b>COMUNI CON MENO DI 10.000 ABITANTI</b>	
1. (Gf5.1)	<b>Esercizi commerciali di vicinato (EdV)</b> , aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
2. (Gf5.2)	<b>Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1)</b> , aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 600.
3. (Gf5.3)	<b>Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2)</b> , aventi superficie di vendita superiore a mq 600 ed inferiore o uguale a mq 1.500.

4. (Gf5.4)	<b>Grandi Strutture di vendita (GS)</b> aventi superfici di vendita superiori a mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale.
5. (Gf5.5)	<p><b>Struttura di vendita organizzata in forma unitaria (CC):</b> si intende una media o grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico - edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte ad attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente. Il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.</p> <p>Alla tipologia sono riconducibili:</p> <p><b>(Gf5.5.1) Centro commerciale:</b> costituito da una superficie di vendita che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, per la destinazione specifica o prevalente della struttura, per gli spazi di servizio gestiti unitariamente e per le infrastrutture comuni. Tale tipologia è configurabile come:</p> <p><b>(Gf5.5.1a) Centro commerciale tradizionale (CCT):</b> inteso quale complesso costituito dall'aggregazione, nella stessa area, di più edifici anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi ciclopedonali, su suolo privato, con accessibilità a un insieme di esercizi commerciali e con servizi comuni fruibili dall'intero complesso.</p> <p><b>(Gf5.5.1b) Centro commerciale multifunzionale (CCM):</b> inteso quale complesso, con i caratteri di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di spettacolo, d'intrattenimento e di svago, di benessere o di divertimento) complementari alla funzione commerciale.</p> <p><b>(Gf5.5.2) Factory Outlet Center (CCFO):</b> costituito da una superficie di vendita localizzata in luogo diverso da quello di produzione e in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.</p> <p><b>(Gf5.5.3) Parco commerciale (CCPC):</b> complesso di commercio costituito dall'aggregazione, in aree contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita, localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.</p>

f. Altre attività terziarie (Gf6) Palestre, centri benessere e SPA, centri ludici per l'infanzia, sale giochi

**g. Agricoltura (Gf7).** Appartengono a questo Gruppo funzionale:

- **(Gf7.1)** Attività del settore primario quali attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. E' ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali in applicazione del Titolo III (artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005.
- **(Gf7.2)** Attività agrituristiche definite, con riferimento alla L.r. 10/2007, come attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati tra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali. Rientrano in tale categoria:
  - ospitalità in alloggi o spazi aperti fino a un massimo di sessanta ospiti al giorno;
  - somministrazione di pasti e bevande, fino a un massimo di centosessanta ospiti al giorno, con prodotti di produzione propria e/o acquistati da aziende agricole della zona;
  - eventi di degustazione di prodotti aziendali;
  - attività: ricreative, culturali, educative, seminari, di pratica sportiva, fattorie didattiche e/o sociali, agriturismo-venatorie, pesca-turismo, escursionismo e ippoturismo, comunque tese alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

**h. Servizi di vicinato e d'interesse generale (Gf8).** Appartengono a questo Gruppo funzionale:

- **(Gf8.1)** Edifici destinati a servizi pubblici di vicinato o d'interesse generale: assistenza e asili nido, scuole obbligo, istruzione superiore, attrezzature civiche, attrezzature religiose, caserme e gli edifici dei corpi di polizia, centri sportivi, parcheggi pluripiano.
- **(Gf8.2)** Edifici per la residenza pubblica o privata convenzionata: edilizia convenzionata, **agevolata** e sovvenzionata, housing sociale.

#### **10. Destinazioni principali e destinazioni escluse**

Gli atti del P.G.T. individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti è valutata, in sede di progetto edilizio od in sede di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento.

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi o delle ~~denunce~~ segnalazioni certificate di inizio attività individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale, complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza però assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale: così, ad esempio, l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività industriale od artigianale, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale ineriscono.

La destinazione connessa, perciò, è considerata come parte integrante della destinazione principale e non assume rilevanza sotto il profilo urbanistico - edilizio ~~salvo che essa venga ad occupare una porzione eccedente il 20% della Slp complessiva.~~

Le destinazioni diverse da quelle indicate nelle singole disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole e da quelle complementari, accessorie, compatibili o connesse come sopra indicate sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio o con l'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano.

## Art. 3 Interventi edilizi

### 1. Interventi edilizi, modalità d'intervento e valutazione d'impatto paesaggistico

a. I piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, i permessi di costruire (convenzionati e non) nonché i progetti e le relazioni di corredo ad altri titoli abilitativi di legge, definiscono specificatamente la categoria cui appartiene l'intervento edilizio da realizzare utilizzando una o più categorie individuate e definite dalla normativa vigente nonché quelle di ampliamento e di sopralzo, che sono da ricondurre alla nuova edificazione.

La verifica del rispetto degli indici urbanistici ed edilizi è operata per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento e di sopralzo, nonché per quelli di ristrutturazione edilizia realizzati con diverso sedime e diversa sagoma rispetto al fabbricato preesistente.

I titoli abilitativi, i piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale nonché le comunicazioni sono quelli previsti e disciplinati dalla vigente legislazione statale e

regionale. La convenzione dei permessi di costruire convenzionati è redatta secondo lo schema approvato dal Consiglio comunale; laddove la convenzione stessa preveda la cessione gratuita di beni immobili al Comune, la stessa è approvata dal Consiglio comunale.

**b.** I progetti sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico ai sensi degli artt. 35 e ~~ss.~~ **s.m.i.** delle norme di attuazione del PTR approvato con deliberazione C.R. n.VIII/951/2010; ciò vale per le aree non soggette al vincolo di cui alla parte III del codice approvato con D. Lgs. n. 42/2004. L'esame dell'impatto paesistico dei progetti relativi agli ambiti di trasformazione deve tener conto anche delle prescrizioni specifiche in materia paesistica dettate per i singoli ambiti dalle tavole allegate al Documento di Piano.

## **2. Definizioni degli interventi edilizi**

In accordo con la L.r. 11 Marzo 2005 n.12 e con il D.P.R. 380/2001, e loro successive modifiche e integrazioni, si intendono per:

**a. interventi di manutenzione ordinaria**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;

**b. interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare. Le modifiche di sagoma non sono ammesse con la manutenzione straordinaria solo nel NAF. Sono ammesse le modifiche alle aperture in facciata; nel NAF la modifica delle aperture in facciata dev'essere oggetto di PdC approvato dalla Commissione Paesistica. Potranno essere apportate le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica senza alcun aumento della Slp esistente;

**c. interventi di adeguamento tecnologico**, le opere e le modifiche riguardanti l'aggiornamento e l'ammodernamento tecnologico degli impianti delle singole unità immobiliari;

**d. interventi di risanamento conservativo**, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e

il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

**e. interventi di restauro**, l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale;

**f. ristrutturazione edilizia**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino, la modifica, la sostituzione o l'eliminazione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono ricompresi anche gli interventi di demolizione e ricostruzione totale o parziale nel rispetto del volume esistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento della normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino di edifici o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 e s.m.i., gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente. ~~Tali interventi nel perimetro dei NAF sono ammessi solo per edifici successivi al 1945.~~

**g. interventi di nuova costruzione/ampliamenti**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali quanto previsto al punto 5 del presente elenco;
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
4. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;



5. gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di nuovi volumi;
6. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto che comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato;
7. gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.

**h. ristrutturazione urbanistica**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi esistenti e le aree di pertinenza in altri nuovi organismi edilizi, tramite un sistema organico di opere previsto obbligatoriamente da un piano attuativo.

**i. adeguamento dei sottotetti esistenti a fini abitativi**, le opere e le modifiche riguardanti l'adeguamento a fini abitativi dei sottotetti esistenti secondo i parametri forniti dagli artt. 63, 64 e 65 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

**l.** Si considerano esistenti gli edifici di cui è stata realizzata la struttura e la copertura per cui possono essere completati senza modifiche di Slp e Volume, come da titolo abilitativo originario.

## **Art. 4 Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale**

1. Per i contenuti di cui al presente articolo si fa riferimento alle disposizioni del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. "Codice dell'Ambiente".

2. Le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle delle altre disposizioni degli atti del P.G.T.

### **3. Disciplina**

**a.** Sono subordinati alla validazione della compatibilità ambientale dell'area, nella relativa procedura di esame e di approvazione e qualora riguardino in tutto o in parte porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività industriali o artigianali, i seguenti casi:

- i piani attuativi;
- gli atti di programmazione negoziata e i progetti di opere pubbliche;
- gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di sostituzione edilizia.

Tale validazione di compatibilità ambientale dell'area deve essere conseguita attraverso indagini e procedure che escludano, nelle matrici ambientali soggette ad indagini (qualità del suolo e del sottosuolo), la presenza di contaminanti in concentrazioni superiori a quanto indicato dalla normativa vigente.

b. Le indagini necessarie ad individuare, preliminarmente, le caratteristiche qualitative delle matrici ambientali sono esposte in un progetto, redatto da professionista abilitato, da presentare agli organi ed enti competenti.

c. Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini, che verranno confrontati con i valori della Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) riferita alla destinazione da dare al sito, la relazione finale del Direttore dei lavori autocertificherà la compatibilità o meno dell'area.

d. Qualora invece i valori riscontrati per almeno una delle matrici ambientali indagate fossero superiori alla CSC dovrà essere dato avvio alla procedura prevista dalle leggi e dai provvedimenti regionali in materia.

## Art. 5 Attuazione del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole si attua tramite i seguenti strumenti:

A. Titoli abilitativi diretti, anche convenzionati, quali:

~~a. CIA (Comunicazione di Inizio Attività edilizia libera)~~

~~a. CIL (Comunicazione di Inizio Lavori per Interventi di Edilizia Libera)~~

~~a.a CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) per Interventi di Edilizia Libera)~~

b. SCIA (Segnalazione certificata d'inizio attività)

~~c. DIA (Denuncia d'inizio attività), per gli interventi non sottoposti a SCIA~~

d. Permesso di Costruire o Permesso di Costruire convenzionato:

- in presenza di edifici vincolati dalla normativa nazionale e regionale vigente, nonché riconosciuti come meritevoli di tutela dal P.G.T.;
- Interventi in zona agricola (art. 60 l.r. 12/2005 e s.m.i.);
- nei casi di cambio di destinazione d'uso di cui all'art. 52 comma 3-bis della l.r. 12/2005 e s.m.i.;

e. Piano Attuativo;

f. Programma Integrato di Intervento (PII);

B. *lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)*, secondo la normativa di cui all'Art. 97 della L.r. 12/2005 e s.m.i.

## 2. Attuazione tramite Permesso di costruire convenzionato

a. Il Comune determina i casi nei quali gli interventi sono assoggettati al rilascio di un Permesso di costruire convenzionato, secondo quanto disposto dalla L.r. 12/05, art. 10, comma 2.

b. Il Permesso di costruire convenzionato è lo strumento previsto nel presente P.G.T., che può essere utilizzato anche in alternativa al P.A. a parità di condizioni stabilite nella convenzione, ove gli interventi necessitino una definizione urbanistica semplificata, al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi.

c. Al permesso di costruire convenzionato deve essere allegato il testo della specifica convenzione da sottoporre ad approvazione del Consiglio comunale. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra Comune e richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni per la loro realizzazione nonché per la definizione degli aspetti plano-volumetrici, con il deposito delle relative garanzie fideiussorie. La convenzione deve essere stipulata in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari. Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e tipologie; possono essere applicate, in via analogica, le disposizioni in materia di contenuto delle convenzioni urbanistiche annesse a piani attuativi.

d. La bozza di convenzione dovrà contenere i seguenti elementi minimi:

- Oggetto della convenzione;
- Validità temporale della Convenzione;
- Determinazione degli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
- Determinazione del Costo di Costruzione;
- Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
- Tempi di realizzazione e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- Dimensionamento aree a servizi;
- Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione;
- Cessione aree e modalità di conferimento delle opere;

- Parcheggi privati pertinenziali;
- Garanzia fideiussoria;
- Gestione degli spazi pubblici e privati di uso pubblico ove previsti;
- Trasferibilità delle obbligazioni;
- Spese e Trascrizione.

### 3. Attuazione tramite Piano Attuativo

a. Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono individuati i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo.

b. La misura della Slp realizzabile all'interno di ciascun comparto assoggettato a piano attuativo si calcola applicando i parametri e gli indici dettati nelle singole schede/previsioni normative.

c. Gli interventi in variante ai progetti di piano attuativo approvato, ~~che influiscono sulla tipologia degli edifici, devono essere sottoposti a parere della Commissione Paesistica~~ seguono le procedure previste nell'art. 14 della L.R. 12/05 e s.m.i.

d. I PA (o in alternativa i Permessi di costruire convenzionati, a parità di condizioni) sono obbligatori per le aree di superficie uguale o maggiore a 2.000 mq. e per gli ambiti per i quali l'azzonamento lo prevede. Per i PA non individuati dalla cartografia del P.G.T. saranno applicati parametri e indici urbanistici della zona di appartenenza nella cartografia del Piano delle Regole.

e. È sempre assoggettata a pianificazione attuativa la realizzazione delle medie strutture di vendita, anche quando questa avvenga tramite il recupero di fabbricati destinati in precedenza ad altro uso.

f. Il Comune si riserva la facoltà di promuovere piani attuativi anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di detto piano non risulta prescritta dal Piano delle Regole.

#### g. *Cessione di aree per opere di urbanizzazione*

g.1 L'esecuzione dei piani attuativi comporta la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima di 10 mq/ab. indicata dal Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità della loro monetizzazione. Qualora dette aree siano individuate nell'azzonamento del Piano delle Regole all'interno del perimetro di Piano Attuativo, la loro attuazione è obbligatoria.

g.2 Gli oneri di urbanizzazione sono trasformabili in opere su richiesta del Comune

- h. In particolare per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione si rispetta la disciplina della normativa vigente. Sono comunque prescrittive in tal senso le disposizioni normative del ~~D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.~~ "Codice degli Appalti Pubblici".
- i. Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibile al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.
- l. Il P.G.T. recepisce i PA convenzionati alla data della sua adozione.
- m. *I Piani per interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale* sono normati dal Piano dei Servizi.

#### 4. Programmi integrati d'intervento (PII)

I Programmi integrati d'intervento seguono la normativa di cui agli Artt. 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 della L.r. 12/2005 e s.m.i.

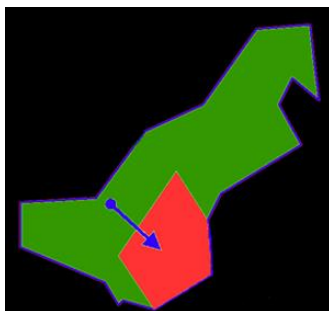
#### 5. Sportello unico attività produttive (SUAP)

Le pratiche inerenti la procedura di Sportello attività produttive seguono la normativa di cui al D.P.R. 160/2010 ed agli Artt. 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 della L.r. 12/2005 e s.m.i.

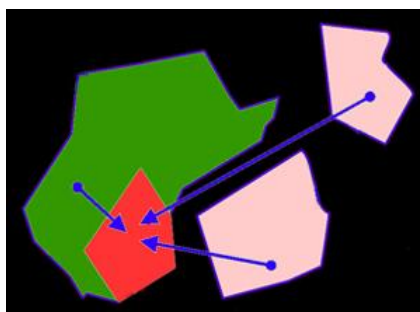
## **Art. 6 Perequazione, compensazione, incentivazione**

1. Si definisce *perequazione* il meccanismo attuativo per cui vengono ripartiti, tra tutti i proprietari delle aree interessate dagli interventi, i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione e altre aree per servizi (laddove previste per ogni ambito specifico), mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli. Il modello perequativo può distinguersi in:

- perequazione intracomparto/locale: adatta in particolare agli ambiti di trasformazione tesi alla rigenerazione/ristrutturazione urbanistica di parti già edificate del tessuto urbano, prevedendo la concentrazione delle volumetrie edificabili su parte ridotta delle aree e la destinazione a verde e servizi della parte rimanente e maggioritaria dell'ambito, acquisita dalla collettività per compensazione



- perequazione ad arcipelago/a distanza: finalizzata generalmente alla formazione di sistemi di verde territoriale e/o alla preservazione di ambiti naturalistici. Le aree di proprietà privata sono cedute gratuitamente al Comune, contestualmente al trasferimento dell'edificabilità derivante dall'applicazione su tali aree di un indice edificatorio, da trasferire in ambiti di trasformazione specificatamente individuati dal piano. Tale modello distingue tra aree mittenti, che generano diritti edificatori, perequabili nelle aree destinatarie, dove concretamente verranno realizzate le volumetrie ammesse dai diritti edificatori previsti.



2. Si definisce *compensazione* il meccanismo attuativo mediante il quale viene permesso ai proprietari di aree o edifici destinati a servizi e alla viabilità di recuperare adeguata capacità edificatoria, nella forma di diritti edificatori (espressi in SIp), su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione gratuita al Comune dell'area interessata dalla destinazione a servizio. Tale diritto edificatorio si genera a favore dei privati proprietari delle aree destinate a servizi e alla viabilità nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione dei servizi e della viabilità.
3. Si definisce *incentivazione* l'insieme di misure atte a promuovere il miglioramento del bilancio energetico della città e la riduzione delle emissioni inquinanti mediante l'utilizzo razionale dell'energia e delle risorse idriche e l'utilizzo di fonti rinnovabili e la promozione della bioedilizia.

Le Misure di incentivazione si esplicano in incrementi di diritti edificatori, nei limiti previsti all'art. 11 comma 5 della L.r. 12/2005 e s.m.i., per un massimo del 15% dell'indice.

## Art. 7 Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico

### 1. Applicazione ed effetti

a. Il Piano delle Regole promuove, considerando anche la disciplina di incentivazione contenuta nel Documento di Piano, la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse, mediante i seguenti "Criteri di Premialità Ambientale"

b. L'utilizzazione del Criterio di Premialità Ambientale è facoltà del soggetto attuatore, l'applicazione segue la previsione del Piano delle Regole.

Il conseguimento dei requisiti in materia di risparmio idrico ed energetico, dettati dal *Criterio di premialità ambientale* di cui al presente articolo, determina:

- l'incremento del 5% dell'indice di edificabilità territoriale (It) stabilito per l'ambito urbanistico di appartenenza, qualora siano raggiunti i requisiti espressi per la premialità per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche;
- incrementi volumetrici come previsto dalla normativa nazionale e regionale di riferimento; ~~quale la L.r. 26/1995 e successive circolari applicative in relazione all'art. 11 D. Lgs. 115/2008 e s.m.i~~
- per gli edifici a destinazione produttiva, è ammesso l'incremento del 10% di Slp con l'installazione di pannelli fotovoltaici in copertura, ~~che garantiscano una potenza elettrica superiore ai 5kW. per almeno il 50% della superficie. Per interventi d'installazione inferiore si procede in proporzione lineare.~~

Il Comune, nel Regolamento Edilizio, determina le modalità di accertamento e verifica di effettiva sussistenza delle condizioni che determinano l'applicazione dei fattori premiali, ~~anche ai fini della certificazione di agibilità.~~

2. Negli interventi di attuazione delle previsioni del P.G.T. devono essere osservate tutte le norme derivanti dalle deliberazioni comunali in materia di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso, elettromagnetico.

## Art. 8 Verifica di compatibilità urbanistico-ambientale

### 1. Componente geologica della pianificazione

Al Piano delle Regole vengono allegati lo studio geologico ed idrogeologico e la relativa "Carta della Fattibilità", che fanno parte integrante del P.G.T..

I nuovi interventi edificatori sono sottoposti a verifica di compatibilità con lo studio geologico allegato al presente Piano delle Regole. Tale verifica dovrà risultare da apposita dichiarazione resa dal progettista sulla classe di fattibilità dell'area oggetto di intervento come risultante della relativa Carta di fattibilità.

### 2. Verifiche relative alla salubrità delle aree da edificare

L'~~ASL~~ **ATS Insubria**, informandone il comune, potrà chiedere che vengano promosse dagli operatori interessati, a loro spese, verifiche finalizzate alla salubrità degli ambiti interessati da interventi.

Alla luce delle risultanze delle analisi eseguite dagli operatori e delle stesse verifiche comunali eventualmente ritenute necessarie, potrà essere chiesto agli operatori stessi di promuovere le necessarie condizioni di salubrità mediante l'assunzione di idonee obbligazioni assistite da idonee garanzie finanziarie cui dovrà essere subordinata l'approvazione dei piani esecutivi e/o il rilascio dei titoli edilizi.

### 3. Azzonamento acustico

Ai sensi di legge, ad ogni porzione di territorio è attribuita una zona acustica in cui sono indicati i valori limite di emissione, immissione, attenzione e di qualità delle emissioni sonore e del rumore ambientale. Nelle aree già urbanizzate, il mancato rispetto dei suddetti valori comporta l'adozione di piani di risanamento acustico; per le attività lavorative che non rientrano nei parametri assegnati con l'azzonamento acustico i proprietari degli impianti ed attrezzature ad esse destinati devono redigere, a propria cura e spese, piani di risanamento acustico, entro sei mesi dalla richiesta comunale, la quale specificherà i termini successivi per l'adeguamento.

Per tutti i nuovi insediamenti, nel rispetto della normativa sovracomunale deve essere garantito, per i soggetti "recettori", il rispetto dei limiti per l'ambiente esterno della classe acustica d'appartenenza. In tutti i nuovi edifici ed in quelli sottoposti a ristrutturazione edilizia devono essere introdotti, se dovuti dalla normativa, accorgimenti volti ad assicurare adeguati requisiti acustici passivi dell'edificio stesso, a protezione del rumore ambientale esterno e per contenere emissioni acustiche originate all'interno dell'edificio stesso. La documentazione riferita a tale verifica va allegata ai progetti redatti per ottenere titoli abilitativi urbanistico-edilizi.



## **Art. 9 Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il Piano di Governo del Territorio**

1. L'utilizzazione di aree ed immobili che risulti in atto alla data dell'adozione del P.G.T. e che sia in contrasto con previsioni del P.G.T., può (se legittimamente realizzata) essere mantenuta senza variazioni quantitative.

2. Per tali costruzioni sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed è ammesso il cambio di destinazione nel rispetto delle previsioni del P.G.T..

3. Per gli edifici esistenti alla data dell'adozione del P.G.T. è ammessa la realizzazione di autorimesse fino al soddisfacimento dell'indice minimo previsto dal Piano delle Regole.

## **Art. 10 Atti e piani di settore**

Gli atti ed i piani di settore, quali:

- la Classificazione acustica del territorio comunale (art.3 L.r. n.13/2001 e s.m.i.),
- il Piano urbano del traffico (Art. 36 D. Lgs. n. 285/1992 e s.m.i.) e della mobilità (art.22 L. n. 340/2000 e s.m.i.),
- il Piano energetico (Art. 5 L. n. 10/1991 e s.m.i.),
- il Piano cimiteriale (L.r. 22/2003 e s.m.i.)
- il Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo "PUGSS" (Art.38 L.r. n. 26/2003 e s.m.i.),
- il Piano dell'illuminazione (Art. 1 bis L.r. n.17/2000 e s.m.i.),
- Piano antenne telefonia mobile (L.r. n. 11/01),

sono coordinati con gli atti del P.G.T. e debbono tenere conto delle previsioni degli strumenti sovraordinati. Il rapporto e le eventuali conflittualità tra detti atti e piani sono regolati dalla legge.

## **Art. 11 Eventuali contrasti tra gli atti del P.G.T.**

Eventuali contrasti tra i diversi atti del P.G.T. saranno risolti dando precedenza alle previsioni di vincolo del Piano dei Servizi.

## PARTE II

# Disposizioni per tutto il territorio comunale

## Art. 12 Strade

1. Per la classificazione delle strade e le caratteristiche progettuali delle stesse si fa riferimento al Piano Generale del Traffico Urbano (anche Piano del Traffico Urbano – PUT) vigente, in particolare alle disposizioni del Regolamento Viario, cogenti per i tracciati di nuova realizzazione.
2. Il PUT, ai sensi delle previsioni di cui all'Art. 2 del Codice della Strada e in linea con le direttive emanate per la redazione dei Piani urbani del traffico (cfr. Supp. Ordinario n. 77 in G.U. n. 146 del 24/06/1995), classifica la rete stradale come segue:
  - Strada extraurbana
  - Strada urbana interquartiere
  - Strada urbana di quartiere
  - Strada urbana interzonale
  - Strada urbana locale.
3. Per gli standard tecnici e funzionali delle strade urbane si rimanda al Titolo II del Regolamento Viario del PUT.
4. Per gli standard tecnici e funzionali dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili si rimanda al Titolo IV del Regolamento Viario del PUT.

## Art. 13 Parcheggi

1. Per i parcheggi da realizzare, che abbiano una relazione spaziale diretta con tracciati stradali individuati e classificati dal Piano del Traffico Urbano (PUT) vigente, devono essere rispettate le disposizioni di cui all'Art. XI del relativo Regolamento Viario.
2. La quantità minima di superficie da destinare a parcheggio di pertinenza degli edifici è stabilita dalla legge 122/89 e s.m.i.. Per gli edifici con destinazione residenziale l'indice può essere normalmente soddisfatto con superfici a parcheggio reperite all'interno della recinzione; tuttavia qualora la SIp dell'intervento complessivo superi i 400 mq le superfici a parcheggio dovranno essere reperite per almeno la metà all'esterno della recinzione. Quest'ultima superficie dovrà essere raggiungibile dalla strada pubblica mediante passo carraio debitamente autorizzato dall'Ufficio di Polizia locale nel rispetto dell'art. 22 del vigente Codice della strada e s.m.i.. Non sono

quindi ammessi posti auto accessibili direttamente dalla pubblica via, **eccezion fatta per quelli in linea a bordo strada e paralleli all'asse stradale.**

3. Per gli edifici con destinazione che comporti accesso di pubblico (commercio, uffici, ecc) la superficie a parcheggio relativa alla suddetta destinazione dovrà invece essere **interamente prevista all'esterno della recinzione e realizzata accessibile dagli spazi pubblici** con le modalità di cui al paragrafo precedente. **Eventuali cancelli dovranno essere tenuti aperti durante l'apertura al pubblico dell'attività.**

4. Per gli immobili esistenti nelle zone Nuclei di Antica Formazione e nel Tessuto urbano residenziale per gli interventi di ristrutturazione, esclusa quella che prevede la demolizione e successiva ricostruzione, qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati, è ammessa la loro monetizzazione. A tal fine sarà necessario allegare all'istanza per il titolo abilitativo richiesta motivata corredata da relazione tecnico esplicativa ed eventuale elaborato grafico e fotografico a dimostrazione dello stato dei luoghi.

5. Soggetti privati possono chiedere l'autorizzazione a realizzare parcheggi sotto suolo pubblico in diritto di superficie convenzionato.

6. Sono vietati box auto con accesso diretto su strada/spazi pubblici, ad esclusione di box isolati (massimo due posti auto) se la distanza dall'ingresso è di almeno 6 m e con basculante/cancello automatizzati

7. I box auto non computano Slp o volume.

## **Art. 14 Misure per la "civilizzazione" di strade e spazi pubblici**

### **1. Definizione**

Per **civilizzazione** si intende la sistemazione degli spazi pubblici in funzione del "civis", il "cittadino". E' rappresentata da scelte e/o progetti urbanistici e edilizi, che intervengano sulla qualificazione degli spazi di uso comune a tutte le scale, con il fine di migliorare la qualità e la percezione dei paesaggi urbani e non.

### **2. Disciplina**

Sono normate nel Piano dei Servizi

## **Art. 15 Conservazione e implementazione del verde**

### **1. Definizioni**

#### **a. *Forestazione***

L'attività di forestazione è rappresentata da rimboschimenti a scopo ambientale e/o protettivo, anche nel tessuto urbano consolidato, finalizzati a costituire un bosco permanente e/o tracciati verdi per la connettività ecologica diffusa sul territorio.

#### **b. *Tutela del verde territoriale***

Il P.G.T. persegue l'obiettivo di tutelare il paesaggio naturale e gli ambienti meritevoli di conservazione, negli elementi del patrimonio arboreo - vegetale.

### **2. Disciplina**

Sono normate dal Piano dei Servizi.

## **Art. 16 Orti urbani**

### **1. Definizione**

Sono modesti appezzamenti utilizzati per produzioni ortofrutticole a uso familiare. Il P.G.T. ammette ambiti destinati alla realizzazione di orti urbani anche a titolo temporaneo in aree da destinare ad attrezzature e servizi e comunque di proprietà comunale. Su richiesta degli interessati, il Comune può delimitare orti urbani esistenti previo risanamento estetico, realizzato conformemente alle prescrizioni del presente articolo, ed alla stipula di una convenzione che ne regoli il corretto utilizzo.

Non sono assoggettati alla presente disciplina gli orti familiari annessi alla residenza, purché realizzati nella stessa area dell'edificio principale avente destinazione urbanistica conforme all'edificio stesso.

### **2. Disciplina**

E' normata dal Piano dei Servizi.

## **Art. 17 Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale delle attività commerciali**

1. In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare medie e grandi strutture di vendita, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità

ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree comprese nel lotto di intervento. La realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

2. Gli interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione devono essere attuati mediante piano attuativo specifico.

3. I nuovi insediamenti dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede progettuale. In particolare i parcheggi a raso dovranno essere adeguatamente alberati ~~con un minimo di una pianta ogni tre posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.~~

4. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici dei nuclei storici solamente a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificio e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

## Art. 18 Impianti solari termici e fotovoltaici

Il titolo abilitativo necessario per l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è quello stabilito dalla legge.

E' vietata l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici, a terra ovvero su strutture di supporto che si configurino come coperture al suolo:

- nelle aree destinate all'attività agricola;
- nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica.

## Art. 19 Impianti fissi per la telefonia

1. Il P.G.T. individua, con apposita simbologia sulle tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, le localizzazioni esistenti (ai sensi dell'art. 8, c. 6 della L. 22.2.2001 n. 36, dell'art. 4, c. 1 della L.r. 11.5.2001 n. 11 e della DGRL n. 7351 del 11.12.2001) per gli impianti e le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare. Si intendono incluse nella definizione tutte le antenne, parabole,

ed i ripetitori che i diversi gestori di telefonia necessitano di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio. L'installazione degli impianti verrà coordinata da piani di sviluppo annuali proposti dai gestori delle telecomunicazioni, ed in base alle modalità dagli stessi stabilite. Tali modalità dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- garantire un corretto insediamento urbanistico e ambientale, con lo scopo di minimizzare l'impatto visivo e prevenire potenziali effetti derivanti dai campi elettromagnetici, in base al principio della cautela ex art. 5 L. 36/2001;
- trovare prioritaria collocazione presso ambiti già ospitanti impianti tecnologici di altre infrastrutture compatibili non utilizzate da utenti, ovvero non limitrofe a spazi dedicati alla permanenza delle persone, in base al principio della "cubicazione" e "condivisione" delle infrastrutture ex art. 89 D.Lgs. 259/2003;
- favorire la localizzazione presso ambiti territoriali recanti fasce di rispetto inedificabili per gli insediamenti umani;
- prevedere la segnaletica e la delimitazione prevista dalle vigenti normative, in particolare dell'art. 3 L.r. 11/01.

2. Ai sensi dell'art. 4 L.r. 11/01 sono vietate le installazioni di tali impianti in corrispondenza di edifici scolastici, strutture assistenziali e di ricovero ospedaliero, strutture equivalenti comportanti permanenza continuativa di persone minorenni o con problemi di salute. L'installazione di impianti fissi di telefonia mobile nei parchi pubblici urbani, nelle aree agricole, lungo i percorsi ciclopeditoni inseriti in contesti naturalistici, è sottoposta obbligatoriamente alla valutazione paesistica dei progetti prevista dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

3. E' fatto divieto assoluto di installazione di impianti fissi per telefonia in aree soggette a vincolo come da D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

4. Fino all'individuazione delle aree nelle quali è consentito installare gli impianti per le telecomunicazioni, con apposito piano, l'installazione di detti impianti è ammessa solo su aree di proprietà comunale.

## **Art. 20 Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili**

I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione però che la rispettiva attività risulti consentita od assentita nei modi o dagli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero (ove tale titolo

non sia necessario) per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio; l'installazione dei suddetti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

## Art. 21 Costruzioni temporanee e stagionali

### 1. Definizione

a. Le costruzioni temporanee e stagionali sono quelle strutture assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma destinate ad un uso circoscritto nel tempo e per soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione.

b. Qualora l'intervento, per le sue caratteristiche, sia causa di un evidente impatto ambientale, estetico, ecc., occorre acquisire il parere della Commissione Paesistica. In presenza di caratteristiche ed aspetti ambientali, paesaggistici e/o estetici disarmonici in rapporto all'ambiente, l'autorizzazione deve essere negata.

### 2. ~~Richiesta di autorizzazione-Comunicazione Inizio Attività~~

Chiunque intenda realizzare strutture temporanee a servizio di attività esistenti su area privata ~~o su area pubblica~~, deve presentare all'Ufficio comunale competente **Comunicazione di Inizio Attività** ~~al rilascio dell'autorizzazione la seguente documentazione~~: In caso in cui la struttura che si intende realizzare sia su area pubblica occorrerà preventivamente acquisire parere dell'Amministrazione Comunale prima di presentare la pratica. Occorre presentare la seguente documentazione:

~~Istanza in bollo a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area dalla quale risulti chiaramente il periodo di installazione richiesto;~~

Planimetrie di zona in scala 1:100 e 1:200;

Elaborati grafici relativi al manufatto da installare e relazione ~~tecnica sui materiali impiegati e modalità di installazione e rimozione redatti da tecnico abilitato~~;

Documentazione fotografica dei luoghi;

~~Dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante il titolo a realizzare l'intervento.~~

~~I termini e procedure per il rilascio delle autorizzazioni temporanee e stagionali sono gli stessi previsti per le autorizzazioni e permessi di costruire previsti dalla normativa vigente.~~



### 3. Ambito temporale delle autorizzazioni

a. Le costruzioni temporanee e stagionali sono ~~autorizzate~~ possibili per un periodo non superiore a tre mesi continuativi e con un lasso di tempo uguale tra una ~~autorizzazione~~ comunicazione e la successiva, come previsto dal D.P.R. 380 e s.m.i.; fanno eccezione le baracche di cantiere e tutte le attrezzature necessarie per una corretta gestione del cantiere edile.

b. ~~L'autorizzazione~~ La comunicazione indica il periodo ~~di validità temporale~~ comprensivo del tempo occorrente all'installazione e alla rimozione delle costruzioni temporanee e alla rimessa in pristino delle aree. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità ~~dell'autorizzazione~~, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi. La realizzazione di costruzioni temporanee per periodi superiori a quelli fissati dal presente comma è ~~autorizzata~~ possibile esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico; in tale ultimo caso ~~l'autorizzazione~~ la comunicazione è preceduta da conforme delibera assunta dalla Giunta.

### 4. Costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni

Il termine ~~di validità dell'autorizzazione~~ temporale per costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni (esposizioni, mostre, fiere, feste, iniziative culturali, sociali, religiose, politiche, sportive) è limitato alla durata della manifestazione che deve essere predefinita e certa. ~~Le costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni di durata inferiore ai novanta giorni consecutivi, come previsto dal D.P.R. 380/01 e s.m.i. non sono soggette ad autorizzazione amministrativa ma a semplice comunicazione con indicazione dei termini di inizio e fine della manifestazione.~~

### 5. Costruzioni temporanee in zone del tessuto residenziale e produttivo

Fermo restando tutto quanto sopra esposto il rapporto di copertura massimo consentito per le strutture temporanee è fissato pari ad 1/3 dell'area libera.

### 6. Sanzioni

Qualora le costruzioni temporanee e stagionali non vengano rimosse entro i termini indicati ~~nell'atto autorizzatorio~~ nella comunicazione, queste saranno considerate a tutti gli effetti abusive e soggette al regime sanzionatorio previsto della normativa vigente in materia di abusivismo edilizio.

## Art. 22 Fabbricati accessori

Nei giardini, orti o spazi a verde privato di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza, è sempre ammessa, anche a confine di proprietà:

la realizzazione di depositi/ricovero per attrezzi da giardino nella misura massima di 6,00 mq di superficie coperta con struttura in legno, copertura a una/due falde, altezza massima in colmo m. 2,50;

la realizzazione di pergolati e gazebo nella misura massima di 16 mq, altezza massima m. 2,50 completamente aperti sui lati, con struttura in legno o ferro, con copertura realizzata con teli o cannicciati. I gazebo aventi altezza superiore devono rispettare mt. 5,00 di distanza dai confini.

**Detti fabbricati possono essere addossati a fabbricati/muri esistenti.**

Tali manufatti dovranno integrarsi esteticamente con l'edificio principale e non necessitano di permesso comunale in quanto non soggetti ad alcuna verifica urbanistica.

## Art. 23 Recinzioni

1. Le recinzioni, anche a carattere precario devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a. a confine con gli spazi pubblici devono rispettare gli allineamenti previsti dal P.G.T. o indicati dal Responsabile del Servizio;

b. l'altezza massima è di metri 2,00;

c. devono essere di tipo aperto con zoccolatura altezza massima cm. 70. Possono essere previste piccole parti cieche per l'alloggiamento di contatori, cassette postali e citofoni;

d. possono essere realizzate in muratura di pietra a secco, in mattoni o altro, qualora costituiscano completamento di muri esistenti e siano in ambienti caratterizzati da questa tipologia di manufatti.

2. Nelle aree agricole e nelle aree di valore paesaggistico - ambientale le recinzioni, se non di pertinenza di fabbricati, devono essere costituite da siepi con latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona (ligustro, corniolo, biancospino, ecc.), di altezza non superiore a mt. 1,50. Devono essere privilegiate le realizzazioni che concorrono a valorizzare il paesaggio ed a migliorare la dotazione biologica della campagna. Possono essere realizzate in muratura di pietra a secco qualora costituiscano completamento di muri esistenti e siano inserite in ambienti caratterizzati da questa tipologia di manufatti. Le recinzioni, se di pertinenza di fabbricati, ~~devono~~ **possono** essere realizzate con staccionate in legno con altezza massima pari a 1,80 mt. **oppure in paletti e rete**

sempre con altezza massima di 1,80 mt. Sono ammesse piccole parti in muratura per l'alloggiamento di contatori, cassette postali e citofoni.

3. In corrispondenza degli incroci stradali, le recinzioni devono essere arretrate in conformità al Codice della Strada.

## Art. 24 Impianti di distribuzione del carburante e di autolavaggio

### 1. Disciplina per gli impianti di distribuzione del carburante

a. Gli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione sono ammessi nella zona e nelle fasce di rispetto stradale e nelle aree a destinazione produttiva. Gli edifici per le attività di servizio e vendita a questi connesse sono ammessi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- **Iuf** = 0,3 mq/mq con un limite massimo di 200 mq di Slp, escluse le pensiline a protezione degli erogatori
- **H max** degli edifici = m 4,50

b. Per i nuovi impianti un quinto della superficie dell'area deve essere permeabile ed ~~piantumata alberata con alberi ad alto fusto.~~ **piantumata alberata.**

c. Tutto il perimetro dell'area di pertinenza, escluso i passi carrai di ingresso e uscita, deve essere piantumato con siepe di arbusti sempre verdi di altezza minima (H min) 1 metro. E' data altresì facoltà di realizzare recinzione a protezione degli impianti e delle strutture ivi allocate o da allocarsi:

- l'altezza massima è di metri 2,00;
- devono essere di tipo aperto con zoccolatura altezza massima cm. 70. Possono essere previste piccole parti cieche per l'alloggiamento di contatori, cassette postali e citofoni.

d. Sono ammesse le seguenti attività complementari: Autolavaggio; Bar; Vendita di prodotti al servizio degli automobilisti.

**e. Per i nuovi impianti da realizzarsi in zona produttiva valgono gli indici di cui sopra;**

**f. Per gli impianti esistenti in altre zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria.**

**g. La realizzazione di nuovi impianti è subordinata alla presentazione di una pratica SUAP (Sportello unico attività produttive).**

## 2. Disciplina per gli impianti di autolavaggio indipendenti

a. Gli impianti di autolavaggio indipendenti sono quelli dedicati esclusivamente alle operazioni di lavaggio e pulizia degli automezzi, gestiti anche con modalità di "self-service". Sono ammessi nella zona e nelle fasce di rispetto stradale e nelle aree a destinazione produttiva.

b. E' ammessa la realizzazione di impianti e volumetrie in rapporto alle necessità dell'attività di autolavaggio, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Superficie minima di intervento: 300 mq
- Rapporto di copertura (Rc): max 20%, escluse eventuali pensiline
- $luf = 0,2$  mq/mq della superficie minima di intervento, intesa quale superficie complessiva del lotto interessato, con un limite massimo di 200 mq. di Slp, di cui 50 mq. massimo per servizi accessori
- **H max** per gli edifici = mt. 3
- **H max** per le strutture adibite al lavaggio = mt. 5

c. Non è ammessa la realizzazione di volumetrie a destinazione residenziale, nemmeno per fini di guardiania/custodia.

d. Per i nuovi impianti un quinto della superficie dell'area deve essere permeabile ed **piantumata alberata con alberi ad alto fusto.**

e. Per i nuovi impianti da realizzarsi in zona produttiva valgono gli indici di cui sopra;

f. Tutto il perimetro dell'area di pertinenza, escluso i passi carrai di ingresso e uscita, deve essere piantumato con siepe di arbusti sempre verdi di altezza minima (H min) 1 metro. E' data altresì facoltà di realizzare recinzione a protezione degli impianti e delle strutture ivi allocate o da allocarsi:

- l'altezza massima è di metri 2,00;
- devono essere di tipo aperto con zoccolatura altezza massima cm. 70. Possono essere previste piccole parti cieche per l'alloggiamento di contatori, cassette postali e citofoni.

g. Per gli impianti esistenti in altre zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione.

h. La realizzazione di nuovi impianti è subordinata alla richiesta di una pratica SUAP (Sportello unico attività produttive) che presenti, in conformità ai contenuti del Regolamento Edilizio Comunale, elaborati e indicazioni progettuali riguardo:

- livelli di consumo idrico;
- recupero e trattamento delle acque di lavorazione e delle acque reflue;
- specifiche misure adottate per la riduzione del rischio idraulico.

## Art. 25 Edifici e/o beni di interesse storico e monumentale

### 1. Individuazione

a. Il P.G.T. individua, nelle tavole di azzonamento, gli edifici vincolati quali beni architettonici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.:

- Chiesa dei Santi Ambrogio e Martino (edificio religioso di Cairate)
- Chiesa di Santa Maria Assunta (edificio religioso di Peveranza)
- Chiesa di San Calimero (edificio religioso di Bolladello)
- Complesso del monastero di Santa Maria Assunta
- Edificio comunale in Via Bertani (Peveranza)

b. Il P.G.T. individua altresì, con apposito segno grafico nelle tavole di azzonamento e nella Tavola dei Vincoli di Piano:

- Edifici sottoposti dal P.G.T. a tutela ambientale, ricompresi nei perimetri dei Nuclei di Antica Formazione (NAF): si tratta di edifici con distintive caratteristiche estetiche e d'inserimento paesaggistico nel contesto urbanistico, tali da richiedere valutazioni specifiche in occasione di procedimenti edilizi e urbanistici
- Edifici sottoposti dal P.G.T. a tutela del pregio architettonico e tradizionale, ricompresi nei perimetri dei Nuclei di Antica Formazione (NAF): si tratta di edifici con distintive caratteristiche edilizie e tipologiche, con caratteri di memoria storica, tali da richiedere valutazioni specifiche in occasione di procedimenti edilizi e urbanistici
- Altri edifici sottoposti dal P.G.T. a tutela del pregio architettonico e tradizionale, esterni ai perimetri dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)

c. Sono inoltre sottoposti a tutela dal P.G.T., sebbene non individuati con apposito segno grafico nelle tavole di azzonamento e nella Tavola dei Vincoli di Piano:

- tutti gli edifici ricompresi nel perimetro dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), di costruzione antecedente il 1945;
- le cascine a corte, di costruzione antecedente il 1945, localizzate in tutto il territorio comunale.

## 2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con gli interventi di restauro

## 3. Interventi ammessi

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- **Cambio di destinazione d'uso con riferimento alle destinazioni d'uso ammesse nel NAF**
- Sono sempre ammessi gli interventi di consolidamento strutturale e adeguamento tecnologico e degli impianti.

4. Per tutti gli edifici individuati e tutelati dal presente articolo, gli interventi di cui al precedente comma dovranno essere oggetto di valutazione preventiva da parte della Commissione Paesistica.

## **Art. 26 Norme generali per i Nuclei di Antica Formazione (NAF)**

### 1. Premessa

a. Il Piano delle Regole individua con apposito segno grafico in cartografia i Nuclei di Antica Formazione (NAF). Per Nucleo di Antica Formazione si intende il tessuto urbano più antico, definito attraverso l'ausilio della cartografia storica. Tale tessuto è connotato dalla presenza di insediamenti storici, di spazi aperti, edifici e relative pertinenze in cui sono riconoscibili caratteri unitari dell'impianto insediativo.

b. Gli interventi di valorizzazione nei NAF mirano a:

- Il restauro conservativo degli edifici monumentali e delle aree d'interesse storico - ambientale
- Il recupero edilizio degli edifici
- La razionalizzazione della viabilità interna
- La pedonalizzazione parziale di spazi pubblici importanti
- La qualità urbana generale

c. Il Piano di Governo del Territorio riconosce nel frazionamento diffuso della proprietà all'interno delle corti caratteristiche dei NAF un problema specifico, che necessita di opportuni strumenti di intervento.

### 2. Individuazione dei Nuclei

a. I seguenti Nuclei di Antica Formazione sono azionati nelle tavole cartografiche allegate al Piano delle Regole:

- Cairate
- Bolladello
- Peveranza

b. Il PGT individua in cartografia, all'interno del perimetro del NAF di Cairate, un ambito sottoposto a Piano Attuativo (PA) o Permesso di costruire convenzionato (PdCc). Altri PA o PdCc potranno in ogni caso essere individuati successivamente all'entrata in vigore del PGT, sulla base della disciplina di cui al successivo comma 5.

### 3. Destinazioni d'uso

a. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza (Gf. 1)
- Attività terziarie, solo:

Gf. 3.1 e 3.4 (attività ricettive)

- Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande (Gf. 4)
- Artigianato di servizio (Gf. 2.2)
- Attività commerciali: Gf. 5.1 (esercizi di vicinato)
- Servizi d'interesse generale (Gf. 8)

b. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività del settore primario (Gf. 7.1)
- Attività agrituristiche (Gf. 7.2)
- Attività secondarie (Gf. 2.1 e 2.3)
- Attività terziarie: Gf. 3.2, 3.3, 3.5, 3.6 (logistica), 3.7
- Attività commerciali: tutte ad eccezione di Gf. 5.1
- Gf. 6

### 4. Modalità d'intervento

a. In ordine generale un piano attuativo (P.A.) di iniziativa pubblica o privata per ogni corte o isolato. La normativa di dettaglio è riportata al successivo comma 5.

b. In assenza di un P.A., in caso di intervento unitario e complessivo su un singolo edificio:

- per gli edifici vincolati ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. sono ammessi solamente il restauro e il risanamento conservativo;
- per gli edifici tutelati dal P.G.T. con specifica individuazione sulle tavole di azionamento del Piano delle Regole, sono ammessi solamente interventi fino alla ristrutturazione con esclusione della demolizione e successiva ricostruzione;

- per gli edifici non vincolati o non tutelati di cui ai punti precedenti, è ammessa anche la ristrutturazione edilizia, compresa demolizione e successiva ricostruzione in deroga a quanto disposto dalla successiva lettera d:

- solo per gli edifici di costruzione successiva al 1945;
- previa valutazione vincolante della Commissione Paesistica;

per tale modalità d'intervento non è riconosciuta alcuna SIp aggiuntiva rispetto all'esistente.

c. In assenza di un P.A. sono ammessi interventi parziali per singole unità immobiliari, come segue:

- adeguamento tecnologico;
- manutenzione straordinaria;
- consolidamento strutturale;
- opere esterne di qualificazione, con titolo abilitativo semplice (come da normativa vigente, esclusi gli strumenti che prevedono una convenzione), rispettando senza modifica dell'involucro edilizio e delle aperture il seguente "Livello base per interventi esterni":

1) *facciate*: ad intonaco liscio; colori ammessi sono i colori delle terre bianco, giallo Milano e sabbia, in ogni caso secondo il criterio dei colori citati o il colore della facciata per intervento parziale sulla facciata esistente e del colore indicato e approvati dalla Commissione Paesistica se l'intonaco è rifatto completamente

2) *serramenti*: solo in legno, esclusa tipologia "all'inglese". Sono ammessi serramenti in ferro per le vetrine.

3) *inferriate*: in ferro brunito grigio, con disegno bacchettato semplice

4) *persiane*: con colori ammessi grigio, verde scuro e legno. Non ammesso l'impiego di tapparelle.

5) *zoccolatura*: in intonaco stollato o in pietra, non ammesso l'utilizzo di graniti sardi

6) *scale esterne e ballatoi*: ammesso solo il restauro conservativo, senza addizioni rispetto agli elementi esistenti

7) *ringhiere*: in ferro brunito grigio, con disegno bacchettato semplice

8) *balconi*: non sono ammessi nuovi balconi; i balconi esistenti con soletta in legno in caso di manutenzione/rifacimento devono mantenere le stesse caratteristiche



- 9) *finiture e decorazioni*: restauro conservativo degli elementi esistenti (archi, dipinti, ecc.)
- 10) *coperture*: in coppi, marsigliesi e portoghesi color cotto
- 11) *pluviali e canali di gronda*: in rame o lamiera verniciata marrone
- 12) *antichi muri di cinta*: obbligatorio il restauro dell'esistente
- 13) *recinzioni*: non ammesse nuove recinzioni negli interventi base
- 14) *cancellate*: disegno in bacchettato semplice, colore brunito grigio, altezza massima 2 m. o come i muri adiacenti
- 15) *fienili, stalle e depositi, edifici dismessi*: se all'interno delle corti, sono trasformabili ~~al piano terra in box auto e ai piani superiori~~ in abitazione e relativi accessori, adottando i necessari prescritti accorgimenti per l'eliminazione del rischio radon come specificato dalle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" predisposte da Regione Lombardia e adottate con Decreto del Direttore Generale Sanità del 21.12.2011 n. 12678" e a tutte le norme e articoli del Regolamento Comunale d'Igiene
- 16) *impianti tecnologici*: interventi di adeguamento. Pannelli solari, condizionatori, antenne paraboliche purché non visibili dalla pubblica via
- 17) *segnaletica affissioni, elementi accessori (insegne, targhe, ...)*: con parere favorevole della Commissione Paesistica comunale, nella luce delle aperture e non luminose
- 18) *pavimentazioni*: in cemento lavato, ghiaia, acciottolato, pietra in lastre (ammesse beola grigia o bianca, Serizzo, granito di Montorfano, pietra di Cuasso, porfido rosso o grigio, pietra di Luserna); ~~pavimentazioni in autobloccante effetto pietra di piccole dimensioni quadrate o rettangolari da sottoporre comunque a parere della Commissione Paesistica~~. Non sono ammessi espressamente i graniti sardi.
- 19) *serrande e vetrine*: ammesso l'utilizzo di serramenti in legno naturale o in ferro, a colori chiari tra bianco, sabbia e grigio chiaro
- 20) *tende*: ammesse dritte ed avvolgibili, in tessuto color ~~canapa naturale~~ pastello
- 21) *soglie*: in pietra come le pavimentazioni

## 22) portoni: rivestiti in legno

d. All'interno dei NAF, perseguendo l'obiettivo primario della tutela dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie di valore storico – culturale, il Piano delle Regole esclude:

- interventi di ristrutturazione urbanistica (come definita nelle Disposizioni generali)
- interventi di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e ricostruzione (come definita dall'Art. 27, c. 1 della L.r. 12/2005 e s.m.i.), ad esclusione di ambiti sottoposti a Piano attuativo/Permesso di costruire convenzionato, secondo le disposizioni contenute al comma 5 del presente articolo.

e. All'interno dei NAF, è ammessa la demolizione ai fini della rarefazione per il miglioramento dell'abitabilità degli spazi:

- in assenza di Piano Attuativo, solo dei volumi individuati con apposito segno grafico nella cartografia allegata al Piano delle Regole;
- in presenza di Piano Attuativo, dei volumi di cui al punto precedente nonché di edifici o parti di edifici di costruzione successiva al 1945, non individuati nella cartografia del Piano delle Regole, recuperando la Slp equivalente all'interno del PA.

f. I lotti liberi interni al NAF non sono edificabili. Possono essere compresi in P.A./Permessi di costruire convenzionati per l'utilizzo come aree a servizi.

### 5. Disciplina per i P.A. e i permessi di costruire convenzionati

#### a. Disposizioni generali per i Piani attuativi

- Sono ammessi P.A. di iniziativa sia pubblica che privata, da sottoporre sempre alla valutazione della Commissione del Paesaggio e altri enti eventualmente interessati (es. Soprintendenza per i beni culturali)
- Tali P.A./Permessi di costruire convenzionati:
  - Devono essere individuati per corti unitarie o isolati omogenei
  - Possono prevedere la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, mantenendo identica superficie lorda di pavimento e identica sagoma, con eventuale eliminazione delle superfetazioni (anche per i volumi individuati in cartografia di Piano)
  - Possono spostare le quote delle solette interne

- Le finestre in falda dovranno essere dimensionate al minimo del fabbisogno per il raggiungimento del rapporto aeroilluminante
  - Le finestre in facciata dovranno essere realizzate o conformate al taglio originario ed ampliabili in modo omogeneo fino al raggiungimento del rapporto aeroilluminante necessario
  - Possono prevedere la chiusura di porticati, portici e logge, nel rispetto del Regolamento Comunale d'Igiene, senza inficiare i rapporti aeroilluminanti dei locali retrostanti, con vetrate, senza possibilità di creare all'interno tavolati divisori, nonché solette, tra partiture dei serramenti visibili dall'esterno
  - I posti auto previsti dalla 122/89 per quanto possibile dovranno essere recuperati in spazi interni o al piano terra di fienili e/o barchesse non utilizzati a residenza; i posti auto non recuperati dovranno essere monetizzati al Comune.
- I criteri per la definizione del P.A. devono riguardare:
    - 1) le tipologie edilizie ammesse;
    - 2) le aree da destinare a parcheggio, a raso e/o in interrato;
    - 3) la sistemazione e/o il potenziamento degli spazi pubblici;
    - 4) il Piano del Colore per le facciate;
    - 5) la sistemazione delle aree scoperte e/o libere
    - 6) l'arredo urbano;
    - 7) le demolizioni definitive
  - Il P.A. deve contenere indicazioni puntuali riguardo:
    - tipologia d'intervento
    - classificazione degli interventi sugli edifici ricompresi nel PA
    - finiture principali: materiali e colori
    - conservazione degli elementi architettonici di pregio
    - sistemazione delle aree scoperte e/o libere
    - norme particolari

b. Classificazione degli interventi sugli edifici

Gli interventi edilizi ammessi sono individuati, con apposita rappresentazione grafica per ogni edificio, negli elaborati progettuali del Piano Attuativo. Il Piano Attuativo può individuare subaree d'intervento specifiche in relazione alle necessità progettuali e alle tipologie d'intervento previste.

Gli interventi sono così raggruppati:

- conservativi: mirano a conservare e/o a migliorare le caratteristiche utilizzative dell'edificio in armonia con l'assetto originario, lasciandone inalterati il volume e la sagoma;
- adeguativi: lasciano inalterato il volume e la sagoma dell'edificio, pur determinando un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente;
- modificativi: modificano l'assetto edificatorio del lotto attraverso interventi sostitutivi e/o ricompositivi dei volumi edilizi che vi sorgono.

TABELLA DELLA SCALA DEGLI INTERVENTI AMMESSI IN PRESENZA DI P.A.		
<b>INTERVENTI CONSERVATIVI</b>	<b>1</b>	<b>MANUTENZIONE ORDINARIA</b> Interventi che riguardano le opere di rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti
	<b>2</b>	<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b> Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici. Tali opere non possono: I. alterare i volumi e le superfici dei singoli manufatti edilizi, II. comportare modifiche nelle destinazioni d'uso
	<b>3</b>	<b>ADEGUAMENTO TECNOLOGICO E STRUTTURALE</b> Con opere che rispettano le caratteristiche volumetriche (formali e qualitative) dell'edificio.
<b>INTERVENTI ADEGUATIVI</b> <b>(Non è ammessa la ristrutturazione con la demolizione e ricostruzione)</b>	<b>4</b>	<b>RISANAMENTO CONSERVATIVO</b> Intervento distributivo orizzontale sull'edificio, con opere che ne rispettano le caratteristiche volumetriche (formali e quantitative) e l'entità complessiva della Slp.
	<b>5</b>	<b>RESTAURO CONSERVATIVO</b> Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili. Tali interventi comprendono: I. il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio II. l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle destinazioni dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio
<b>INTERVENTI MODIFICATIVI</b>	<b>6</b>	<b>RICOSTRUZIONE SEMPLICE (PARZIALE O TOTALE)</b> Intervento edilizio con cui si demolisce e si ricostruisce un edificio (o parte di esso) rispettandone la sagoma originaria

	<b>7</b>	<b><u>RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA</u></b> Intervento edilizio che rispetta la giacitura originaria dell'edificio, ma ne modifica la sagoma attraverso la ricostruzione parziale o totale
	<b>8</b>	<b><u>DEMOLIZIONE DEFINITIVA</u></b> Intervento di demolizione senza ricostruzione. La trasformazione conservativa del volume non è consentita se il fabbricato o il manufatto da demolire è abusivo e non è stato condonato.

*c. Criteria per l'attuazione degli interventi*

*c.1 Sagoma degli edifici*

È vietato:

- modificare la tipologia dei tetti e gli andamenti delle falde, salvo raccordi sulle testate in sostituzione di timpani ciechi;
- aggiungere sovrastrutture (scale esterne, volumi tecnici in vista, abbaini, mansarde, volumi a sbalzo, ecc.), salvo che ciò sia imposto dalla legge: in tal caso deve essere adottata una soluzione che arrechi il minimo danno al decoro ambientale e all'armonia del disegno architettonico di contesto, valutato dalla Commissione Paesistica comunale;
- arretrare le parti superiori degli edifici lungo strada.

È inoltre obbligatorio, a partire dall'intervento di ristrutturazione semplice esteso almeno ad un intero edificio:

- eliminare le sovrastrutture (servizi igienici ed altri volumi aggettanti, ballatoi o balconi chiusi), le superfetazioni, quando siano estranee alla logica progettuale originaria dell'edificio;
- trasformare le eventuali coperture piane degli edifici principali in tetti a falde;
- nei tetti sono ammesse finestre in falda sui lati non prospicienti o non visibili da spazi pubblici.

Non è consentita la realizzazione di balconi sulla fronte stradale degli edifici; la realizzazione di balconi sulle fronti interne è consentita con sporgenza massima di m. 1,20.

**E' consentito il posizionamento di pannelli fotovoltaici. Nel caso in cui dovessero essere posati su falde prospettanti e/o visibili da strada, i pannelli dovranno essere integrati con la copertura.**

*c.2 Tutela degli elementi architettonici*

Sono sottoposti a specifica tutela gli elementi architettonici di pregio come: pavimentazioni tradizionali, elementi decorativi/architettonici, colonne e pilastri, portali e cancelli, balconi e ballatoi, loggiati.

In particolare:

- sulle facciate di pregio architettonico sono ammessi interventi strettamente intesi al ripristino di forme o motivi originari od all'eliminazione di sovrastrutture ed alterazioni occorse nel tempo;
- sulle facciate di pregio ambientale – paesaggistico o che presentano elementi d'interesse sono ammessi interventi limitati (apertura di finestre o di porte), purché siano coerenti con il disegno architettonico preesistente e si valorizzino gli elementi significativi e qualificanti, architettonici (portali, sovraporte, ecc.) o artistici (edicole, fregi, iscrizioni, lapidi, stemmi e altre decorazioni); è altresì fatto obbligo di eliminare gli elementi dissonanti o modificativi rispetto all'originaria concezione della facciata. Tali interventi devono essere oggetto di PdC approvato dalla Commissione Paesistica.

È vietato:

- alterare l'aspetto esterno degli edifici attraverso:
  - l'utilizzo di materiali non tradizionali;
  - la chiusura di balconi, ballatoi e terrazze; per gli edifici aventi tipologia diversa dai fienili, la chiusura di portici e loggiati del Pa, come individuati nelle tavole grafiche allegate può avvenire solo con elementi trasparenti che garantiscano la riconoscibilità dell'originaria partitura di facciata;
  - la creazione di soppalchi chiusi od aperti nei porticati e nei loggiati liberi;
- modificare le partiture di facciata ed alterare o distruggere l'apparato decorativo esterno degli edifici da conservare (portali, lesene, cornici, marcapiani, cornicioni, fregi, affreschi, pitture, bassorilievi, sculture, pavimentazioni, ringhiere in ferro lavorato, ecc.) o l'apparato tecnologico;
- rimuovere o manomettere gli elementi singolari – già noti o messi in luce durante l'intervento – di valore storico-artistico o d'interesse tipologico – tradizionale, siano essi di decoro dell'edificio o di arredo degli spazi pertinenti (fontane, pozzi, edicole, scenari, portici, lapidi, stemmi, comignoli, muri, recinzioni, ecc.);
- realizzare parapetti pieni in muratura o in cemento armato.

È consentito aprire finestre sulle facciate messe in vista dalla demolizione di edifici contigui, rispettando i diritti dei terzi e le norme di RE; le eventuali aperture debbono però armonizzarsi all'estetica dell'edificio, specie se questa ha un carattere unitario.

### c.3 Finiture esterne degli edifici

È obbligatorio adottare, per la tinteggiatura delle facciate, uno dei colori previsti dalle presenti Norme assentito dal Comune.

- ~~Gli interventi sulle facciate visibili da spazio pubblico debbono concernere l'intera facciata.~~

- ~~• Gli interventi sulle facciate non visibili da spazio pubblico possono riguardare anche porzioni della facciata: in tal caso i successivi interventi debbono adottare materiali e finiture del primo intervento, purché conformi alle prescrizioni delle presenti norme.~~

#### c.4 *Interventi all'interno degli edifici*

I solai in legno e le volte staticamente validi debbono essere conservati, rimuovendo le eventuali controsoffittature che li nascondono.

#### c.5 *Fabbricati accessori e di servizio*

I fabbricati accessori contrastanti con l'ambiente (per funzioni, stato di conservazione, materiali usati, ecc.) debbono essere demoliti in occasione del primo intervento (a partire dalla ristrutturazione semplice) effettuato sull'edificio servito.

#### c.6 *Uso e sistemazione delle aree libere*

- La costruzione di nuove recinzioni tra aree libere contigue e all'interno delle subaree d'intervento, è subordinata al preventivo parere della Commissione Paesistica.
- E' vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione tra di loro subaree adiacenti o subaree con spazi pubblici.
- Gli interventi, anche manutentivi, che interessino la totalità delle aree libere (sistemazione delle pavimentazioni, rifacimento del sistema di percolazione/evacuazione delle acque, ecc.) debbono essere finalizzati:
  - alla sistemazione degli spazi con materiali tradizionali o comunque consoni all'ambiente;
  - alla rimozione di pavimentazioni impermeabili, sostituendole con materiali tradizionali e permeabili e creando, ove possibile, spazi piantumati;
  - alla conservazione delle alberature ~~d'alto fusto (con diametro superiore a 30 cm, misurato ad 1 m da terra), gli alberi eventualmente abbattuti per ragioni fitosanitarie e/o di sicurezza nell'arredo urbano debbono essere sostituiti.~~
- Sulle pavimentazioni di tipo tradizionale che coprono spazi privati visibili da spazio pubblico sono ammessi soltanto gli interventi intesi alla loro conservazione.
- Le alberature non possono essere abbattute; è comunque ammessa la sostituzione degli alberi ammalorati. La sistemazione complessiva delle aree libere è imposta in tutti i casi di PA.
- Gli interventi di riqualificazione delle aree libere debbono effettuarsi contestualmente alle opere edilizie previste.

#### c.7 *Limitazioni*

Ai fini dell'ammissibilità degli interventi urbanizzativi ed edilizi, valgono le eventuali limitazioni contenute nella relazione e nelle tavole degli studi idrogeologici di supporto alla redazione del P.G.T..

## 6. Misure di sistemazione della viabilità interna

I criteri per l'utilizzazione delle strade a senso unico sono articolati, in ordine prioritario, secondo lo schema di riferimento progettuale seguente:

- Marciapiede di larghezza m. 1 minimo, anche a raso
- Corsia autoveicolare di larghezza m. 3,5
- Pista ciclabile ove possibile, di larghezza non inferiore a m. 1,5
- Parcheggi, ~~di larghezza minima m. 2~~, ove possibile intervallando gli stalli con alberi

## 7. Prescrizioni specifiche

a. La valorizzazione dei portali in mattoni e delle lesene sulle facciate degli edifici, nel complessivo rispetto delle caratteristiche architettoniche e morfologiche dell'edificato, è obiettivo primario di tutti gli interventi (anche manutentivi).

b. Le insegne debbono essere poste all'interno della luce del negozio.

c. Negli interventi adeguativi e modificativi su interi edifici debbono essere rispettati gli allineamenti orizzontali e verticali per porte, finestre e luci di negozio.

d. Tutti i parchi e i giardini annessi a ville sono sottoposti a tutela dal Piano delle Regole e come tali in essi:

- debbono essere salvaguardate le alberature presenti;
- debbono essere salvaguardate le sistemazioni artificiali del terreno originariamente concepite e debbono essere rimossi eventuali dissesti dovuti ad incuria;
- non possono essere eliminati eventuali manufatti ornamentali (scalinate, balaustre, fontane ecc.) e/o statue esistenti.

## Art. 27 Aree agricole

### 1. Definizione

a. Le aree così azionate sono destinate all'attività agricola, intesa non soltanto come attività produttiva ma anche come attività legata alla salvaguardia del territorio nelle sue componenti idrogeologica, paesaggistica e ambientale – ecologica.



b. Sono individuate sul territorio le seguenti categorie di aree agricole:

- Aree agricole produttive (AG-PROD): destinate all'attività agricola di coltivazione e alla realizzazione degli impianti per la conduzione dei fondi.
- Aree agricole di rilevanza paesaggistica e ambientale (AG-PAE): con funzione di salvaguardia del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale del territorio comunale. Sono definite dal P.G.T. come aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico, ai sensi dell'Art. 10, c. 1 della L.r. 12/2005 e s.m.i.

## 2. Disciplina per le aree agricole produttive (AG-PROD)

a. Sono riservate all'attività agricola, alla coltivazione ed alla realizzazione degli impianti per la conduzione dei fondi. Sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività (come stabilito dall'art. 2135 Codice Civile: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione/conservazione/vendita dei prodotti, ecc.).

b. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni non possono superare i seguenti limiti:

- $I_f=0,06$  mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata
- $I_f=0,01$  mc/mq, con un volume massimo di 300 mc per azienda, su aree destinate a coltivazioni legnose, a pascolo o a prato permanente
- $I_f=0,03$  mc/mq sugli altri terreni agricoli

c. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici. Non possono comunque superare:

- Il rapporto di copertura ( $R_c$ ) del 10% della superficie aziendale;
- Il rapporto di copertura ( $R_c$ ) del 20% nel caso di aziende orto-floro-vivaistiche;
- Il rapporto di copertura ( $R_c$ ) del 40% della superficie aziendale nel caso di impianto di serre.

e. Al fine del computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, previa istituzione di vincolo di non edificazione, debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

f. Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale. Gli edifici esistenti possono essere sottoposti a interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;

- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, a parità di Slp.

g. Utilizzi ammessi per gli edifici esistenti:

- Spazi commerciali fino a 250 mq di superficie (Sv), per la vendita diretta al pubblico dei propri prodotti, all'interno delle aziende agricole (spaccio aziendale)
- Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili quali impianti a biomassa, impianti per la produzione di biogas, pannelli solari e fotovoltaici, etc.
- Allevamenti zootecnici, di nuova installazione o in ampliamento, nel rispetto della distanza minima di mt. 200 dalle zone residenziali
- Maneggi e pensioni per cavalli
- Spazi per attività didattiche

Gli utilizzi di cui sopra sono concessi, con Permesso di costruire convenzionato (come da normativa regionale in materia), a fronte di miglioramenti dal punto di vista paesaggistico- ambientale quali:

- La ricomposizione di filari alberati lungo i principali tratturi e strade bianche
- Ove possibile il ripristino o la realizzazione di siepi frangivento e corridoi ecologici

h. Non è consentita l'installazione a terra su superfici agricole di impianti di pannelli solari e fotovoltaici

i. Per tutti i tipi di costruzione ammessi, si applicano le seguenti norme:

- H max: mt. 7 eccetto silos, serbatoi ed altri impianti tecnici
- Distanza dai fabbricati (Df): pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a mt. 10 per pareti finestrate
- Distanza dai confini (Dc): pari all'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a mt. 10
- Distanza dal ciglio della strada (Ds): mt. 10

l. La richiesta di costruzione di nuovi edifici ed attrezzature, o di ampliamento di quelli esistenti, dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici colturali (in affitto e/o proprietà) dell'azienda e dei suoi programmi. Tale relazione dovrà inoltre indicare gli edifici esistenti appartenenti all'azienda e il modo con cui sono utilizzati, sempre al fine di dimostrare la necessità di realizzare le nuove attrezzature o gli ampliamenti richiesti.

m. Le strade possono essere rivestite in calcestruzzo o terra stabilizzata o asfalto colorato (rosso o verde).

### 3. Disciplina per le aree agricole di rilevanza paesaggistica e ambientale (AG-PAE)

a. Date le caratteristiche paesaggistiche e ambientali di tali aree, è vietata ogni modificazione della morfologia agraria e topografica, nonché della copertura vegetale esistenti: è imposto quindi il mantenimento di filari alberati o macchie boscate, siepi di recinzione ed altri consistenti e caratteristici elementi di verde.

b. Sono riservate all'attività agricola prevalente.

c. Non sono ammesse nuove edificazioni, ad esclusione di quelle già approvate dal Comune alla data di adozione del presente P.G.T..

#### 4. Nelle aree agricole:

- Non sono ammesse attività cinotecniche (allevamento ed addestramento), come definitive dalla normativa nazionale di riferimento (L. 349/1993 e s.m.i.);
- Sono ammesse attività di cura e ricovero per animali domestici, nel rispetto delle norme igienico sanitarie stabilite dalle competenti autorità nonché nel rispetto della classificazione acustica del territorio.

## Art. 28 Nuclei o edifici residenziali isolati sparsi

### 1. Definizione

Sono i nuclei urbanizzati distinti dai centri abitati consolidati, prevalentemente caratterizzati dalla presenza di edifici residenziali e posti in contesti agricoli e ambientali d'importanza paesaggistica. Vengono individuati con apposita campitura nelle tavole di azionamento.

### 2. Disciplina

a. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso solo verso destinazioni ammissibili, come indicato al seguente comma 3.

b. E' ammesso un ampliamento degli edifici, in misura massima del 20% una tantum della Slp esistente alla data di adozione del presente P.G.T., in contiguità fisica ai corpi di fabbrica esistenti, solo qualora tale possibilità non sia già stata utilizzata sulla base della normativa dei Piani urbanistici generali previgenti. **Per gli interventi di ampliamento dovrà essere rispettata l'altezza massima dell'edificio esistente.**

c. Le aree non edificate comprese nei perimetri di azionamento, devono essere mantenute a giardino privato.

d. E' ammessa la realizzazione di box auto, anche isolati, fino al soddisfacimento dell'indice minimo di parcheggio.

### 3. Destinazioni d'uso

a. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza (Gf. 1)
- Artigianato di servizio (Gf. 2.2)
- Attività primarie (Gf. 7.1 e 7.2), esclusi gli allevamenti intensivi
- Servizi d'interesse generale: Gf. 8.1 (esclusi edifici per parcheggi pluripiano)
- Le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del presente P.G.T.

b. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività secondarie (Gf. 2.1 e 2.3)
- Attività terziarie: Gf. 3.1, 3.2, 3.3, 3.5, 3.6 (logistica), 3.7
- Attività terziarie ricettive (Gf. 3.4)
- Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande (Gf. 4)
- Attività commerciali: Gf. 5

- Gf 6
- Servizi d'interesse generale: Gf. 8.2 (residenza pubblica o convenzionata)

## Art. 29 Aree boscate e aree di compensazione boschiva

### 1. Definizione

a. Le aree boscate sono individuate sul territorio comunale, con le seguenti finalità:

- Conservazione e tutela dell'ambiente seminaturale e naturale
- Mantenimento e sviluppo della connettività ecologica del territorio
- Garanzia della stabilità idrogeologica dei versanti morfologici e delle sponde dei corsi d'acqua

b. Nelle tavole di azionamento sono individuate le seguenti categorie di aree boscate:

- Aree boscate soggette al Piano d'indirizzo forestale (PIF) provinciale
- Aree boscate soggette al Piano d'indirizzo forestale (PIF) provinciale, che possono essere sottoposte a trasformazione dal P.G.T.
- Aree boscate non soggette al Piano d'indirizzo forestale (PIF) provinciale
- Aree di compensazione boschiva

c. Le "Aree di compensazione boschiva" sono individuate dal P.G.T. con finalità ecologico - paesaggistiche, al fine di arricchire la qualità percettiva del paesaggio in genere nonché di migliorare la connettività ecologica all'interno dei contesti agricoli già sottoposti a importanti pressioni urbanizzative.

### 2. Disciplina generale

a. Il P.G.T. tutela il mantenimento e incentiva l'espansione degli areali boscati esistenti nelle aree a destinazione agricola o libere da altri usi.

b. Il P.G.T. recepisce le disposizioni del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Varese. In osservanza al principio di sussidiarietà, il P.G.T. nella cartografia di azionamento approfondisce il livello di scala nell'individuazione delle aree boscate individuate dal PIF.

c. Le superfici boscate su aree di ripa morfologica non sono in ogni caso soggette a trasformazione urbanistica, in quanto da sottoporre a mantenimento, miglioramento e arricchimento della copertura arborea per finalità di stabilità idrogeologica e di connettività ecologica.

d. Si rispettano le seguenti modalità di intervento per gli edifici esistenti:

- aventi alla data di adozione del presente P.G.T. destinazione legata alle attività agricole e selvicolturali, e relative residenze di servizio: sono consentiti gli interventi di manutenzione

ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, alla tassativa condizione che venga mantenuta la destinazione d'uso in atto, con la sola eccezione della destinazione residenziale che é sempre consentita;

- aventi destinazione diversa da quelle di cui sopra sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Nel caso in cui gli edifici esistenti di cui al presente punto assumano destinazione d'uso legata alle attività agricole e selvicolturali, e alle relative residenze di servizio, essi potranno essere oggetto anche di ristrutturazione edilizia.

e. ~~Le recinzioni~~ Non sono ammesse ~~recinzioni se non per la sola~~ delimitazione delle aree di pertinenza di fabbricati esistenti. ~~Le recinzioni potranno essere realizzate in paletti e rete con altezza massima di 1,80 mt. Per i lotti liberi non vi è la possibilità di realizzare recinzioni.~~

f. Per gli interventi di cui sopra, qualora trattasi di zona sottoposta a vincolo paesistico come innanzi specificato, dovrà essere preventivamente ottenuta la autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42.

### 3. Disciplina specifica per le aree boscate soggette al Piano d'indirizzo forestale (PIF) provinciale

a. Il P.G.T. recepisce la normativa del PIF e i contenuti della cartografia ad esso allegata, in particolare della "Carta delle trasformazioni ammesse" e della "Carta dei rapporti di compensazione"

b. Per le aree boscate soggette al Piano d'indirizzo forestale (PIF) provinciale, sottoposte a trasformazione dal P.G.T. all'interno di Ambiti di Trasformazione ovvero di Piani Attuativi, si rispettano i rapporti di compensazione previsti dal piano provinciale.

c. Gli interventi di compensazione possono dispiegarsi con modalità alternative o complementari:

- all'interno degli stessi ambiti sottoposti a trasformazione;
- ricorrendo ai meccanismi compensativi predisposti dalla Provincia, in particolare l' "Albo delle opportunità di compensazione forestale";
- all'interno delle "Aree di compensazione boschiva" specificatamente individuate dal P.G.T. nelle tavole di azionamento.

4. Disciplina specifica per le aree boscate non soggette al Piano d'indirizzo forestale (PIF) provinciale

- a. Per tali aree il P.G.T. prescrive il mantenimento delle superfici esistenti. Eventuali interventi trasformativi sono autorizzabili da parte del Comune seguendo un rapporto di compensazione fisso di 1:1,5.
- b. Qualora tali aree si trovino in contatto con altre aree boscate soggette al PIF (come risultante dalla cartografia di Piano), il P.G.T. prescrive un'estensione dei principi di regolamentazione delle superfici come previsto per le aree boscate PIF limitrofe.
- c. Nel caso di aree boscate non soggette a PIF localizzate in contesti agricoli, senza contatto con aree boscate PIF, è comunque prescritto il loro mantenimento ai fini di garantire la varietà e complessità del paesaggio.

5. Disciplina specifica per le aree di compensazione boschiva

Il P.G.T. prevede il ricorso ai meccanismi previsti e stabiliti dalla Provincia tramite l' "Albo delle opportunità di compensazione forestale".

## PARTE III

# Disciplina dei tessuti urbani consolidati



## Art. 30 Norme generali per il Tessuto Urbano Residenziale Recente

### 1. Definizione

All'interno delle aree azionate dal presente P.G.T. come Tessuto Urbano Residenziale Recente (TURR) sono riconoscibili differenti tipologie edilizie, a costituire un continuum urbanizzato disomogeneo: case mono e bifamiliari su lotto indipendente con giardini, case a schiera, edifici plurifamiliari.

### 2. Destinazioni d'uso

a. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza (Gf. 1)
- Attività terziarie, solo:
  - Gf. 3.1, 3.2 e 3.4 (attività ricettive)
- Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande (Gf. 4)
- Artigianato di servizio (Gf. 2.2) e altre attività artigianali compatibili con la residenza esercitate dal solo titolare.
- Attività commerciali: Gf. 5.1 (esercizi di vicinato)
- Servizi d'interesse generale (Gf. 8)

b. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività primarie (Gf. 7)
- Attività secondarie (Gf. 2.1 e 2.3)
- Attività terziarie: Gf. 3.3, 3.5, 3.6 (logistica), 3.7
- Altre attività commerciali: Gf. 5, tranne Gf. 5.1
- Gf. 6

### 3. Indici e parametri urbanistici

a. Si prescrivono i seguenti indici e parametri urbanistici:

- Indice fondiario (If) pertinenziale: 1,00 mc/mq
- Altezza massima (H max): mt. 7,50
- Rapporto di copertura massimo (RC max): 50%

b. In caso di nuove realizzazioni volumetriche i posti auto, qualora non presenti, devono soddisfare le disposizioni normative vigenti in materia di parcheggio (L. 122/1989 e s.m.i.).

#### 4. Modalità d'intervento

- a. Titolo abilitativo diretto, convenzionato se richiesto dal Comune.
- b. Per aree superiori a mq. 2.000 è obbligatorio il Piano Attuativo. Il frazionamento delle aree libere, successivo alla data di adozione del presente P.G.T., non rileva ai fini della determinazione della modalità di intervento.
- c. I Piani Attuativi individuati successivamente alla data di approvazione del presente P.G.T. rispettano i parametri urbanistici di zona e l'indice territoriale (It) pertinenziale di 1,00 mc/mq.
5. I progetti di variante ad edifici compresi in PA realizzati, devono essere congruenti con l'architettura del piano stesso, secondo valutazioni della Commissione Paesistica.
6. Aree TURR risultanti da PEEP (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare)

La cartografia di Piano individua le aree appartenenti al TURR inserite in Piani per l'Edilizia Economica e Popolare: su tali aree si rispettano gli indici applicati dai PEEP stessi.

## Art. 31 Disciplina per i Piani Attuativi

### 1. Definizione

Il P.G.T. individua ambiti territoriali sottoposti a Piano Attuativo, individuati con apposito segno grafico nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole, distinti in:

- Piani attuativi a destinazione residenziale
- Piani attuativi a destinazione produttiva

### 2. Indici e parametri urbanistici generali

a. Per i Piani attuativi a destinazione residenziale:

- Indice territoriale (It): 1,00 mc/mq
- H max.: mt. 7,50
- Rapporto di copertura massimo (Rc max): 50% del lotto
- Parcheggi:
  - pertinenziali interrati o fuori terra accorpati all'edificio in caso di manufatto dedicato;
  - ceduti per servizi pubblici, anche a raso.

b. Per i Piani attuativi a destinazione produttiva:

- Indice di utilizzazione territoriale (Iut): 1 mq/mq
- Rapporto di copertura (Rc) max: 65% della Sf
- H max.: 10 mt. all'intradosso

- Parcheggi:
  - pertinenziali secondo quanto previsto dalla legge 122/89 e s.m.i.;
  - ceduti per servizi pubblici, secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi;

### 3. Destinazioni d'uso per i Piani attuativi residenziali

a. La tipologia ammessa per tale tipologia di Piano attuativo è quella del villino mono e/o bifamiliare e delle villette a schiera **ed edifici plurifamiliari**.

b. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza (Gf. 1)
- Artigianato di servizio (Gf. 2.2)
- Attività terziarie, solo:
  - Gf. 3.1 e 3.4 (attività ricettive)
- Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande (Gf. 4)
- Attività commerciali: Gf. 5.1 (esercizi di vicinato)
- Servizi d'interesse generale (Gf. 8)

c. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività secondarie (Gf. 2.1 e 2.3)
- Attività terziarie: Gf. 3.2, 3.3, 3.5, 3.6 (logistica), 3.7
- Altre attività commerciali: Gf. 5 (esclusa Gf. 5.1)
- Gf. 6
- Attività primarie (Gf. 7)

### 4. Destinazioni d'uso e disciplina per i Piani attuativi produttivi

Le destinazioni d'uso e la disciplina degli ambiti sottoposti a tale tipologia di PA ("PA-P1" di Via delle Giere, "PA-P2" di Via Milano e "PA-P3" di Via Como) sono contenute nelle presenti Norme al seguente Art. ~~34~~ **33** "Aree e insediamenti a destinazione produttiva", al quale si rimanda.

5. Sono esclusi dalle disposizioni di cui ai commi precedenti i Piani Attuativi:

- previsti in aree destinate a servizi pubblici e/o d'interesse generale;
- previsti in attuazione agli ambiti di trasformazione (AT).

6. Disciplina per il Piano attuativo residenziale "PA-R1" di Via Guido Rossa/Via E. De Amicis

a. L'attuazione del PA è vincolata a:

- la rimozione delle vasche di raccolta d'acqua presenti sul confine del lotto con Via Guido Rossa, al fine di garantire l'accesso all'ambito;
- la demolizione del serbatoio d'acqua verticale (su Via De Amicis);
- il mantenimento della superficie boscata esistente.

b. La realizzazione della volumetria ammessa può avvenire, in alternativa:

- a seguito di demolizione definitiva dei volumi esistenti, con bonifica del terreno se ritenuto necessario dalle autorità ambientali e sanitarie competenti (Arpa, Asl), da interpellare nell'iter progettuale;
- attraverso la ristrutturazione (anche con demolizione) del corpo di fabbrica esistente.

7. Disciplina per il Piano attuativo residenziale "PA-R2" di Via Tamagnino

L'attuazione del PA è vincolata al mantenimento dell'area boscata esistente.

8. Disciplina per il Piano attuativo residenziale "PA-R3" di Via Monastero

a. Il PA, in considerazione delle cessioni descritte a seguire, dispone di una volumetria massima fissa di 3.000 mc.

b. L'attuazione del PA è vincolata alla cessione dell'area in Valle dell'Olona, della superficie minima di 35.750 mq, individuata nella cartografia di azionamento del Piano delle Regole con apposito segno grafico. Su tale area la destinazione d'uso a servizi, per verde pubblico, riguarda la realizzazione di un "Bike" (pista per mountain bikes) e eventuali altre attrezzature per fitness all'aperto (es. percorso vita).

9. Disciplina per il Piano attuativo residenziale "PA-R4" di Vicolo Don Adamoli/Via C. Battisti

L'attuazione del PA è vincolata:

- alla realizzazione della viabilità di accesso da Via Cesare Battisti, come individuata nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole. Tale viabilità deve comprendere anche il tratto, tra l'area verde della scuola primaria "Signorelli" e Via C. Battisti, del percorso ciclopedonale di previsione nel P.G.T. per il collegamento tra Cairate e le frazioni;
- alla cessione di un parcheggio pubblico per una superficie minima di 1.095 mq.

10. Disciplina per il Piano attuativo residenziale "PA-R5" di Via Dante

a. Il PA è finalizzato alla valorizzazione di un ambito urbanistico, attestato lungo Via Dante, con una localizzazione e un'importanza centrali per il nucleo abitato di Cairate. L'ambito comprende

aree di proprietà privata (a est della strada) e un'area di proprietà comunale (a ovest della strada), per le quali il P.G.T. si pone le seguenti finalità:

- utilizzare un'area e una disposizione differenti degli edifici da realizzare (sulla base dei volumi ammessi);
- ottenere un'ampia area di verde pubblico attrezzato, sul lato est di Via Dante, che si configuri come "cuneo verde" tra la Valle dell'Olonza e il NAF di Cairate, anche attraverso la sistemazione dell'area di "belvedere" sul ciglio di ripa a est dell'ambito;
- conferire una migliore qualità dell'assetto urbano ed estetico - percettiva all'ambito nel suo complesso, in particolare per quanto riguarda la viabilità locale.

b. L'attuazione del PA è vincolata:

- alla realizzazione, nelle aree di concentrazione fondiaria individuate dalla cartografia di Piano, di 5 villette a schiera sul lotto ad ovest di Via Dante e di 3 villette a schiera sul lotto ad est, per un volume fisso massimo ammesso di 3.000 mc
- alla cessione dell'area a est di Via Dante, per una superficie minima di 6.270 mq (da confermare con rilievo diretto in fase attuativa), con:
  - demolizione dei volumi esistenti (in funzione del progetto definitivamente approvato);
  - sistemazione a verde urbano attrezzato, per 5.430 mq minimo, di cui 260 mq sul sedime degli attuali parcheggi esistenti su Via Dante;
  - realizzazione di parcheggi pubblici per 840 mq minimo, secondo le norme di "civiltà" previste dalle presenti Norme, e in sostituzione a quelli già esistenti su Via Dante (lato ovest) che vengono eliminati.
- a scomputo oneri, il riassetto viabilistico di Via Dante, per consentire l'attraversamento pedonale protetto.

#### 11. Disciplina per il Piano attuativo residenziale "PA-R6" di Via Teramo "ovest"

a. L'attuazione del PA è vincolata alla cessione da parte dell'operatore di un'area, per una quota minima di 1/3 della St totale e comunque da definire in sede di contrattazione con il Comune, nel rispetto dell'indicazione di massima delle tavole di azionamento del Piano delle Regole. Tale area viene normata come "Area di compensazione boschiva" di cui all'Art. 30 delle presenti Norme.

b. L'accesso viabilistico al lotto viene garantito:

- dal lato in diretto affaccio a Via Teramo, nella porzione più a nord;
- dalla traversa già esistente a Via Aosta.

**12. Disciplina per il Piano attuativo residenziale "PA-R7" di Via Teramo "est"**

a. L'attuazione del PA è vincolata alla cessione da parte dell'operatore di un'area, per una quota minima di 1/2 della St totale e comunque da definire in sede di contrattazione con il Comune, nel rispetto dell'indicazione di massima delle tavole di azionamento del Piano delle Regole. Tale area viene normata come "Area di compensazione boschiva" di cui all'Art. 30 delle presenti Norme.

b. L'accesso viabilistico al lotto viene garantito esclusivamente da Via Teramo.

**13. Disciplina per il Piano attuativo residenziale "PA-R8" di Via Matteotti**

a. Il PA è finalizzato al completamento del tessuto urbano della frazione Peveranza lungo Via Matteotti. L'ambito interessa aree agricole libere ma ormai intercluse tra episodi insediativi del passato e recenti; il P.G.T. intende utilizzare questa previsione di trasformazione urbanistica per contestualizzare l'attuale area del monumento ai caduti, attraverso la realizzazione di un giardino pubblico ceduto dal PA stesso.

b. L'attuazione del PA è vincolata alla creazione di un'area di verde pubblico attrezzata, prospiciente l'area esistente del monumento ai caduti, nonché alla realizzazione di un'adeguata viabilità di accesso a nord dell'area monumentale suddetta.

**14. Disciplina per il Piano attuativo residenziale "PA-R9" di Via Milano**

a. Il PA è finalizzato al completamento del tessuto urbano della frazione Peveranza lungo Via Milano (giungendo da Cairate). L'ambito interessa aree agricole libere a est del torrente Tenore che rappresentano un ambito di completamento del tessuto urbano consolidato di Peveranza.

b. L'attuazione del PA è vincolata:

- alla creazione di uno spazio pubblico pedonale, centrale rispetto alle aree di concentrazione fondiaria individuate dalla cartografia del P.G.T., che permetta un'accessibilità all'alveo del torrente Tenore e agli spazi aperti circostanti (ricompresi nella proposta di perimetro per l'adesione al PLIS "RTO", cfr. norme successive di cui al presente documento)
- alla cessione al Comune, senza realizzazione di alcuna opera e/o miglioria, delle aree agricole e boscate ricomprese nel perimetro del PA, come azionate dalla cartografia allegata al P.G.T..

**15. Disciplina per il Piano attuativo residenziale "PA-R10" di Via Sorrento**

a. Il PA è finalizzato al completamento del tessuto urbano di Cairate. L'ambito interessa aree agricole libere comprese tra un tessuto a destinazione residenziale a bassa densità e (a est) la ripa morfologica della Valle Olona.

b. L'attuazione del PA è vincolata alla creazione di un'area di verde pubblico attrezzato, della superficie minima di mq 2.955, nel settore nord dell'ambito come individuato dalla cartografia di Piano.

**16. Disciplina per il Piano attuativo residenziale "PA-R11" di Vicolo Don Adamoli/Via C. Battisti**

L'attuazione del PA è vincolata, nel caso preceda il PA\_R4, all'acquisizione e alla cessione del sedime, con contestuale realizzazione, della viabilità prevista per il PA\_R4 lungo tutto il tratto prospiciente il PA\_R11, in relazione alle necessità di accesso ai lotti dell'ambito. Le modalità saranno in ogni caso da definire in sede negoziale di convenzionamento del PA stesso.

**17. Disciplina per il Piano attuativo residenziale "PA-R12" di Via Bellingera**

In considerazione della presenza di una linea di elettrodotto sulle aree dell'ambito, per l'attuazione del PA è previsto un aumento una tantum del 20% della Slp esistente, vincolando l'intervento alla demolizione dell'edificio attuale.

**18. Disciplina per il Piano attuativo residenziale "PA-R13" di Via Fratelli Cervi (Via Teramo)**

L'attuazione del PA è vincolata alla cessione, oltre che di aree per servizi in loco, di un parcheggio pubblico per una superficie minima di 295 mq.

**19. Disciplina per il Piano attuativo residenziale "PA-R14" di Via Campo dei Fiori**

a. Il PA, in considerazione della superficie di concentrazione fondiaria ammessa, dispone di un indice di edificazione fondiario di 1 mc/mq.

b. L'attuazione del PA è vincolata alla cessione delle aree contigue agli impianti sportivi e all'area festa esistenti, della superficie minima di 15.535 mq, individuata nella cartografia di azionamento del Piano delle Regole con apposito segno grafico.

**TABELLE RIEPILOGATIVE DEI PIANI ATTUATIVI**

PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI							
FRAZIONE	Azzonamento PRG	PA (identificativo PdR)	Sf	INDICE	VOLUME	ABITANTI TEORICI	AREE PER SERVIZI
BOLLADELLO	D1/VP	PA_R1 "Via E. De Amicis"	Totale: 11.920 mq circa	It = 1 mc/m q	11.920 mc	79	790 mq in loco (10 mq/abitante)
			Area di concentrazione fondiaria: 8.730 mq circa				
CAIRATE	E3	PA_R2 "Via Tamagnino"	Totale: 4.735 mq circa	It = 1 mc/m q	4.735 mc	32	320 mq in loco (10 mq/abitante)
			Area di concentrazione fondiaria: 3.130 mq circa				
CAIRATE	F1	PA_R3 "Via Monastero"	2.345 mq circa	V Fisso (max)	3.000 mc	20	1) 200 mq in loco (10 mq/abitante) 2) 35.750 mq: settore B in Valle Olona per creazione "Bike park"
CAIRATE	F1	PA_R4 "Vicolo Don Adamoli/Via C. Battisti"	Totale: 8.830 mq circa	It = 1 mc/m q	8.830 mc	59	1) 590 mq in loco (10 mq/abitante) 2) 1.095 mq minimo per parcheggio pubblico
			Area di concentrazione fondiaria: 6.400 mq circa				
CAIRATE	A	PA_R5 "Via Dante"	Totale: 9.785 mq circa	V Fisso (max)	3.000 mc	20	1) 840 mq per parcheggi pubblici 2) 5.430 mq minimo per verde pubblico attrezzato
			Aree di concentrazione fondiaria (totale): 2.430 mq circa				
CAIRATE	E2	PA_R6 "Via Teramo - ovest"	Totale: 7.040 mq circa	It = 1 mc/m q	7.040 mc	47	1) 470 mq in loco (10 mq/abitante) 2) 2.400 mq minimo per aree di compensazione boschiva (non conteggiate)
			Area di concentrazione fondiaria: 4.640 mq circa				
CAIRATE	B2	PA_R7 "Via Teramo - est"	Totale: 2.580 mq circa	It = 1 mc/m q	2.580 mc	17	1) 170 mq in loco (10 mq/abitante) 2) 1.570 mq minimo per aree di compensazione boschiva (non conteggiate)
			Area di concentrazione fondiaria: 1.010 mq circa				



PEVERANZA	E2	PA_R8 "Via Matteotti"	Totale: 7.850 mq circa	It = 1 mc/mq	7.850 mc	52	1) 520 mq in loco (10 mq/abitante) 2) 1.600 mq minimo per area di verde pubblico attrezzato
			Area di concentrazione fondiaria: 6.250 mq circa				
PEVERANZA	E2/E3	PA_R9 "Via Milano"	Totale: 10.125 mq circa	It = 1 mc/mq	10.125 mc	67	1) 670 mq in loco (10 mq/abitante) 2) 930 mq minimo per viale pedonale di accesso all'alveo del Tenore 3) 3.845 mq di aree agricole e boschive - non trasformabili - cedute al Comune (non conteggiate)
			Area di concentrazione fondiaria: 5.350 mq circa				
CAIRATE	E2	PA_R10 "Via Sorrento"	Totale: 8.900 mq circa	It = 1 mc/mq	8.900 mc	59	1) 590 mq in loco (10 mq/abitante) 2) 2.955 mq minimo per verde pubblico attrezzato
			Area di concentrazione fondiaria: 5.350 mq circa				
CAIRATE	E2	PA_R11 "Vicolo Don Adamoli/Via C. Battisti"	Totale: 2.915 mq circa	It = 1 mc/mq	2.915 mc	19	1) 190 mq in loco (10 mq/abitante)
L'attuazione del PA_R11 è vincolata, in caso di attuazione precedente al PA_R4, all'acquisizione e alla cessione del sedime, con contestuale realizzazione, della viabilità prevista per il PA_R4 lungo tutto il tratto prospiciente il PA_R11, in relazione alle necessità di accesso ai lotti dell'ambito. Le modalità saranno in ogni caso da definire in sede negoziale di convenzionamento del PA stesso.							
CAIRATE	E2	PA_R12 "Via Bellingera"	Totale: 1.790 mq circa	E' previsto un aumento una tantum del 20% della Slp esistente, vincolando l'intervento alla demolizione dell'edificio attuale. Non si stima un incremento degli abitanti teorici insediabili.	Adeguamento dei parcheggi pertinenziali		

CAIRATE	E2	PA_R13 "Via Fratelli Cervi"	Totale: 2.750 mq circa	lf = 1 mc/mq	2.750 mc	18	1) 180 mq in loco (10 mq/abitante) 2) 295 mq minimo per parcheggio pubblico con "torna- indietro" in Via F. Cervi
BOLLADELLO	E2	PA_R14 "Via Campo dei Fiori"	Totale: 19.645 mq circa Area di concentrazione fondiaria: 4.110 mq circa	lf = 1 mc/mq	4.110 mc	27	1) 270 mq in loco (10 mq/abitante) 2) 15.535 mq in cessione per future aree a servizi
<b>TOTALE</b>			---		<b>77.755 mc</b>	<b>516</b>	<b>69.390 mq</b>

PIANO ATTUATIVO "PA_RS - Via Ancona" PER SERVIZI D'INTERESSE GENERALE						
FRAZIONE	Azzonamento PRG	PA (identificativo PdR)	St	INDICE	VOLUME	Vincolo di destinazione urbanistica
CAIRATE	E2	PA_RS	Totale: 28.740 mq circa Area di concentrazione fondiaria: 6.000 mq circa	lf = 1 mc/mq	6.000 mc max	L'area non interessata da urbanizzazioni e edificazione permene a destinazione d'uso agricola, ai fini complementari delle attività assistenziali espletate del centro.

PIANI ATTUATIVI PRODUTTIVI						
FRAZIONE	Azzonamento PRG	PA (identificativo PdR)	St	INDICE	SLP	AREE PER SERVIZI
PEVERANZA	D1	PA_P1 "Via delle Giere"	3.040 mq circa	lut = 1 mq/mq	3.040 mq	304 mq (10 % Slp)
PEVERANZA	E1	PA_P2 "Via Milano"	12.835 mq circa	lut = 1 mq/mq	12.835 mq	1.283,50 mq (10 % Slp)
BOLLADELLO	E2	PA_P3 "Via Como"	3.600 mq circa	lut = 1 mq/mq	3.600 mq	1) 360 mq (10 % Slp) 2) Fascia alberata dello spessore di m. 10, su proprietà privata, sul lato nord in corrispondenza dei tessuti residenziali
<b>TOTALE</b>					<b>19.475 mq</b>	<b>1.947,50 mq</b>

## Art. 32 Verde privato

### 1. Definizione

Sono così azionati i lotti caratterizzati da importanti giardini e parchi privati, con presenza diffusa di specie arboree

### 2. Destinazioni d'uso

a. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza (Gf. 1)
- Attività primarie (Gf. 7)
- Servizi d'interesse generale: Gf. 8.1 (esclusi edifici per parcheggi pluripiano)

b. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività secondarie (Gf. 2)
- Attività terziarie (Gf. 3)
- Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande (Gf. 4)
- Attività commerciali: Gf. 5
- Gf. 6
- Servizi d'interesse generale: Gf. 8.2 (residenza pubblica o convenzionata)

### 3. Indici e parametri urbanistici:

- Indice fondiario (If):
  - Per i lotti già edificati: esistente
  - Per i lotti privi di edificazioni **accatastate**: 0,2 mc/mq
- Altezza massima (H max): esistente; per **ampliamenti**/nuove edificazioni mt. 7,50;
- Rapporto di copertura per lotti privi di edificazioni: 10%
- E' ammesso un ampliamento una tantum degli edifici nella misura del 20% della SIp esistente
  - in accorpamento ai volumi esistenti;
  - ~~nel rispetto del verde esistente;~~

**E' sempre ammesso con l' adeguamento dei posti auto pertinenziali/box auto** come disciplinato dalla L. 122/1989 e s.m.i.

### 4. Interventi edilizi

a. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. sono ammessi **tutti i tipi di intervento ad eccezione per gli edifici individuati nel Piano delle Regole come "edifici sottoposti dal P.G.T. a tutela del pregio architettonico e tradizionale, esterni ai perimetri dei Nuclei di Antica**

formazione" i quali sono regolati dall'art. 25 delle presenti norme. ~~di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione. E' vietata la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione.~~

~~b. Per gli edifici costruiti successivamente alla data di adozione del presente P.G.T. sono ammessi tutti i tipi di intervento.~~

~~c. E' ammesso il recupero a fini residenziali dei sottotetti, senza modifica della sagoma del tetto. Come aperture sono ammessi esclusivamente gli abbaini.~~

d. Si prescrive il mantenimento delle caratteristiche tipologiche dei parchi e giardini annessi qualora abbiano valenza storica, paesaggistica e testimoniale, certificata dall'apposizione di vincolo paesaggistico.

#### 5. Aree libere in zona di verde privato con indice di edificazione

La cartografia di Piano individua aree libere di verde privato in contatto con aree azionate a TURR. Per tali aree è ammesso: ~~un indice di edificazione fondiario massimo di 0,5 mc/mq.~~

- Indice fondiario (If) di 0,5 mc/mq.
- Altezza massima (H max): mt. 7,50;
- Rapporto di copertura: 25%

E' sempre ammessa la realizzazione dei posti auto/box auto pertinenziali fino al soddisfacimento degli indici minimi di dotazione come disciplinato dalla L. 122/1989 e s.m.i.

## Art. 33 Aree e insediamenti a destinazione produttiva

### 1. Parametri urbanistici

- Indice di utilizzazione territoriale (Iut): 1 mq/mq
- Rapporto di copertura (Rc) max: 65% della Sf
- H max.: 10 mt. all'intradosso
- L'utilizzo ~~di almeno il 50% della copertura per l'installazione~~ di pannelli fotovoltaici ~~in copertura che garantiscano una potenza elettrica superiore ai 5kW genera una premialità del 10% della SIp e del 5% del Rc~~
- Parcheggi standard: 1 mq/10 mq di SIp (in caso di Piani Attuativi e di Permessi di Costruire Convenzionati);
- Verde: le aree libere interne ai lotti devono essere alberate con 1 essenza d'alto fusto ogni 100 mq minimo

## 2. Destinazioni d'uso

a. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza (Gf. 1), solo gli edifici o le unità immobiliari esistenti. Ove non esistente, è ammessa la realizzazione di un'abitazione avente una Slp max di mq. 150 per il titolare/custode costituita da una sola unità abitativa, legata all'attività produttiva con atto di vincolo pertinenziale.
- Attività secondarie (Gf. 2)
- Attività terziarie (Gf. 3), solo:
  - Gf 3.1, solo se uffici integrati alle attività produttive
  - Gf. 3.5 (magazzinaggio e autotrasporto), 3.6 (logistica) e 3.7 (commercio all'ingrosso)
- Servizi d'interesse generale: Gf. 8.1

b. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza (Gf. 1), ad esclusione degli edifici o delle unità immobiliari esistenti e di una abitazione per il titolare/custode
- Attività terziarie:
  - Gf. 3.1, ad esclusione degli uffici integrati alle attività produttive
  - Gf 3.2, 3.3 e 3.4
- Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande (Gf. 4)
- Attività commerciali: Gf. 5
- Gf. 6
- Attività primarie (Gf. 7)
- Servizi d'interesse generale: Gf. 8.2 (residenza pubblica o convenzionata)

c. Per gli edifici dismessi **da almeno tre anni dalla data di cessazione dell'attività:**

- ~~Alla data di adozione del presente P.G.T.,~~ Sono ammesse le destinazioni d'uso Gf. 4 e GF. 6 (locali di somministrazione alimenti e bevande, palestre, centri benessere, ecc.), **oltre alle destinazioni di cui sopra;**
- ~~Successivamente all'approvazione del P.G.T., sono ammesse le destinazioni di cui sopra~~
- ~~Devono essere reperiti parcheggi standard nella misura minima del 20% della Slp trasformata. Il permesso di costruire deve essere convenzionato alla realizzazione dei parcheggi.~~

d. Sono destinazioni compatibili:

- le destinazioni integrate all'attività produttiva come uffici e spazi per la vendita diretta dei prodotti ~~per una quota massima di Stp pari al 40% di quella totale (20% per uffici e 20% per vendita diretta massimo)~~

### 3. Disciplina

~~a. Sono ammesse le seguenti ripartizioni percentuali di funzioni insediabili nell'unità locale:~~

- ~~• 50% minimo di Stp per spazi dedicati alla produzione;~~
- ~~• 50% massimo di Stp per spazi integrati di logistica e magazzinaggio;~~
- ~~• 20% massimo di Stp per terziario direzionale integrato (Gf. 3);~~
- ~~• 20% massimo di Stp per la vendita diretta dei prodotti dell'unità locale (Gf. 2.1)~~

a. E' ammesso il frazionamento della proprietà o l'accorpamento, anche con ristrutturazione urbanistica.

b. I piani interrati/seminterrati destinati a parcheggi, magazzino, depositi, sala posa ecc., senza permanenza di persone, non computano nella Stp

c. Sono ammessi tutti i tipi di interventi edilizi

d. Gli interventi di ~~nuova costruzione~~ **ampliamento**, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione globale, devono dotarsi della quota minima di parcheggi per il soddisfacimento degli indici di dotazione vigenti.

e. Gli interventi per superfici fondiari superiori a 5.000 mq sono obbligatoriamente soggetti a intervento con Piano Attuativo (P.A.), ~~fatti salvi interventi ad eccezione di interventi di ampliamento della superficie lorda di pavimento esistente fino ad un massimo di Stp del 20%, ~~una tantum~~~~ ed al soddisfacimento della quota minima di parcheggi.

## Art. 34 Aree e insediamenti a destinazione terziaria

### 1. Destinazioni d'uso

a. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza (Gf. 1), solo gli edifici o le unità immobiliari esistenti. Ove non esistente, è ammessa la realizzazione di un'abitazione avente una Stp max di mq. 150 per il titolare/custode costituita da una sola unità abitativa, legata all'attività produttiva con atto di vincolo pertinenziale.
- Attività terziarie, solo:
  - Gf. 3.1, 3.2 e 3.3, tra cui:

- Terziario amministrativo
  - Banche
  - Uffici assicurativi e d'intermediazione finanziaria
  - Centri servizi
  - Spazi espositivi
  - Istituti per la formazione scolastica superiore e/o per la formazione professionale convenzionati
  - Scuole private non convenzionate
  - Centri e laboratori di ricerca e analisi
- Gf. 3.4: attività ricettive, esclusi i motel
  - Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande (Gf. 4)
  - Attività commerciali: Gf. 5.1, 5.2 e 5.3
  - Gf. 6
  - Servizi d'interesse generale (Gf. 8)

b. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività primarie (Gf. 7)
- Attività secondarie (Gf. 2)
- Attività terziarie: Gf. 3.5, 3.6 (logistica), 3.7
- Attività commerciali: 5.4 e 5.5

## 2. Indici e parametri urbanistici

- Indice territoriale (It): 1,50 mc/mq
- Rc: 50% massimo
- H max.:
  - 10 mt. per tutte le destinazioni;
  - 20 mt. per ricettivo
- Le aree per servizi devono essere cedute in loco.

3. Gli edifici esistenti che mutano destinazione verso quella terziaria, possono realizzare le aree a servizi nella misura del 50% del dovuto.

## 4. Aree disciplinate da Permesso di costruire convenzionato per cambio di destinazione d'uso

a. La cartografia di Piano individua due aree ("PdC\_T/C1" e "PdC\_T/C2") per le quali il cambio di destinazione d'uso da agricolo a tessuto terziario commerciale comporta la presentazione di un Permesso di costruire convenzionato.

b. Per l'area individuata dalla cartografia di Piano come "PdC\_T/C1", viene stabilita la seguente disciplina ai fini del convenzionamento:

**b.1 Disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive:**

- Slp massima realizzabile: 1.000 mq
- Destinazioni d'uso ammesse: Gf1; Gf2.2 (artigianato di servizio); Gf 3.1; Gf 3.2; Gf 4; Gf 5.1; Gf 5.2 (medie strutture di vendita di 1° livello MS1); Gf 5.3 (medie strutture di vendita di 2° livello MS2); Gf 6; Gf 8.1
- Altezza massima dei fabbricati: 10 m all'intradosso della struttura di copertura.
- Standard a parcheggio: parcheggi privati di uso pubblico nella misura minima di 1 mq/mq di slp in progetto.
- Superficie scoperta e drenante: da non adibirsi a posto auto o deposito, non inferiore al 15% dell'area interessata dall'ambito, dedotta la superficie coperta.

**b.2 Criteri prestazionali, cessioni ed oneri da prevedere in convenzione:**

- Mitigazione paesaggistica con piantumazione di filari di alberi sempreverdi lungo i lati Est e Sud del lotto.
- Cessione gratuita delle aree per circa 450 mq in fregio alla via Ariosto, necessarie per l'allargamento del sedime stradale e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla ridefinizione del calibro stradale di via Ariosto con larghezza di 10m, composta da 7 m di carreggiata oltre ad un marciapiede per lato, della larghezza di 1,50 m ciascuno.
- Arretramento del fronte su via Monterosa, per circa 256 mq:
  - fino all'allineamento coincidente con la congiungente le recinzioni esistenti ai lati dell'area interessata dall'intervento;
  - con realizzazione di opere di urbanizzazione primaria consistenti in uno svincolo di raccordo tra la via Ariosto e la via Monterosa, con cessione gratuita delle aree interessate dallo svincolo.
- Corresponsione del contributo per il rilascio del permesso di costruire secondo quanto stabilito dal combinato disposto dell'art. 16 del d.P.R. 380/01 e s.m.i. e dell'art. 43 della L.R. 12/05 e s.m.i.
- Le opere di urbanizzazione primaria elencate ai precedenti punti, le quali il titolare del permesso si obbliga alla realizzazione diretta, non sono ammesse ai fini di scomputi totali o parziali della quota dovuta.
- La quota di contributo, relativa al costo di costruzione, è definita pari alla quota del 10% del costo di costruzione, che potrà essere documentato con computo metrico estimativo redatto in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire ed applicando i prezzi unitari







dell'edizione correte del Listino Prezzi Informativi Opere Compiute per l'edilizia in Provincia di Varese - CCIAA di Varese.

- Realizzazione di opere di rinnovamento del manto stradale per 13.500 mq di manto bitumato da prevedere con le seguenti lavorazioni:
  - Irruvidimento di pavimentazione stradale mediante incisione meccanica della superficie d'usura per circa 3 cm di spessore;
  - Pulizia con impiego di mezzi idonei;
  - Trasporto del materiale alla discarica autorizzata, compresi gli oneri di discarica;
  - Stesura del conglomerato bituminoso per il nuovo strato d'usura, compresa anche la stesa del legante di ancoraggio con emulsione bituminosa.

### **b.3** *Schema attuativo di riferimento*

Di seguito si riporta uno schema di riferimento per l'individuazione delle cessioni da convenzionare per la realizzazione dell'ambito.



-  AREA SOGGETTA A PERMESSO CONVENZIONATO - sup. 5'200 mq circa
-  CESSIONE IN FREGIO A VIA MONTE ROSA - sup. 256 mq circa
-  CESSIONE AREE IN FREGIO A VIA ARIOSTO - sup. 450 mq circa
-  MITIGAZIONE PAESAGGISTICA (filare alberato)

## Art. 35 Insediamenti di attività commerciali

### 1. Definizioni

Le tipologie di insediamenti per attività commerciali sono definite dalla tabella seguente (cfr. Art. 2, c. 9 delle presenti Norme):

COMUNI CON MENO DI 10.000 ABITANTI	
1. (Gf5.1)	Esercizi commerciali di vicinato (EdV), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
2. (Gf5.2)	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1), aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 600.

3. (Gf5.3)	<b>Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2)</b> , aventi superficie di vendita superiore a mq 600 ed inferiore o uguale a mq 1.500.
4. (Gf5.4)	<b>Grandi Strutture di vendita (GS)</b> aventi superfici di vendita superiori a mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale.
5. (Gf5.5)	<p><b>Struttura di vendita organizzata in forma unitaria (CC)</b>: si intende una media o grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico - edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte ad attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente. Il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.</p> <p>Alla tipologia sono riconducibili:</p> <p><b>(Gf5.5.1) Centro commerciale</b>: costituito da una superficie di vendita che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, per la destinazione specifica o prevalente della struttura, per gli spazi di servizio gestiti unitariamente e per le infrastrutture comuni. Tale tipologia è configurabile come:</p> <p><b>(Gf5.5.1a) Centro commerciale tradizionale (CCT)</b>: inteso quale complesso costituito dall'aggregazione, nella stessa area, di più edifici anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi ciclopedonali, su suolo privato, con accessibilità a un insieme di esercizi commerciali e con servizi comuni fruibili dall'intero complesso.</p> <p><b>(Gf5.5.1b) Centro commerciale multifunzionale (CCM)</b>: inteso quale complesso, con i caratteri di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di spettacolo, d'intrattenimento e di svago, di benessere o di divertimento) complementari alla funzione commerciale.</p> <p><b>(Gf5.5.2) Factory Outlet Center (CCFO)</b>: costituito da una superficie di vendita localizzata in luogo diverso da quello di produzione e in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.</p> <p><b>(Gf5.5.3) Parco commerciale (CCPC)</b>: complesso di commercio costituito dall'aggregazione, in aree contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita, localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.</p>

## 2. Localizzazione degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande nelle aree da sottoporre a tutela

Al fine di garantire la sostenibilità sociale, ambientale e di viabilità delle attività di somministrazione a forte impatto attrattivo e assicurare l'ordine pubblico, la pubblica sicurezza, la sicurezza stradale, la tutela della salute e della quiete dei residenti, come previsto dalle norme regionali e statali, il rilascio delle autorizzazioni, per l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di superficie degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, è disciplinato dai Criteri comunali relativi al rilascio delle nuove autorizzazioni e di quelli relativi al trasferimento di sede dei pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

## 3. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche

Sulle aree appartenenti al demanio o al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Sulle aree appartenenti a soggetti privati, e messe a tal fine a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del P.G.T. e alle medesime condizioni di cui sopra.

4. Nelle aree destinate alle medie strutture di vendita di secondo livello occorre installare nell'area a parcheggio una colonnina per il rifornimento di auto elettriche.

## **Art. 36 Disciplina per il recupero dei sottotetti a fini abitativi**

### 1. Ambiti di esclusione

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti a falde inclinate è consentito con esclusione dei sottotetti degli edifici esistenti nei "Nuclei di Antica formazione" (NAF), salvo che siano ricavabili senza modifica della sagoma del tetto.

## 2. Disciplina

a. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è classificato come ristrutturazione edilizia ed è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati, come segue:

- gli edifici di nuova costruzione e in quelli esistenti a due piani fuori terra possono recuperare a residenza i sottotetti secondo la legge regionale;
- gli edifici esistenti superiori a due piani fuori terra possono recuperare il sottotetto senza modifica di sagoma;
- gli edifici compresi nel NAF o tutelati possono recuperare il sottotetto senza modifica di sagoma;
- gli edifici tutelati dal P.G.T. esterni al NAF possono recuperare sottotetto senza modifiche esterne e dell'involucro edilizio.

b. Vanno osservati i limiti di distanza tra pareti finestrate dettati dall'Art. 9 DM 1444/1968

c. I progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono sottoposti all'esame dell'impatto paesaggistico da parte della Commissione Paesistica, anche sulla base delle "Classi di sensibilità paesaggistica" di cui all'Art. 42 delle presenti Norme

d. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, debitamente accatastati e il cui rapporto di pertinenza sia garantito da un atto da trasciversi nei registri immobiliari, con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25 mq. per ciascuna nuova unità. A tal fine:

- il calcolo della superficie a parcheggio, riferito ad ogni singola unità immobiliare, dovrà essere effettuato in base alla volumetria virtuale resa abitabile ( $Slp \times 3,00$ ) fermo restando che, al fine della corretta fruibilità degli spazi, ogni posto auto dovrà avere idonee dimensioni (a solo titolo esemplificativo: mq 12,50 = 5,00x2,50).

e. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati, è ammessa la loro monetizzazione **come da normativa regionale**. A tal fine sarà necessario allegare all'istanza per il titolo abilitativo richiesta motivata corredata da relazione tecnico esplicativa ed eventuale elaborato grafico e fotografico a dimostrazione dello stato dei luoghi.

### 3. Altezze interne dei locali sottotetto di nuova costruzione

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare un'altezza media ponderale dell'intera unità immobiliare non inferiore a m. 2,40, con esclusione delle eventuali porzioni di altezza uguale o inferiore a m. 1,50.

### 4. Definizione di "abbaino"

a. Anche ai fini dell'applicazione della normativa riguardante il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, si definisce *abbaino*: "la struttura ricavata al di sopra della linea di falda del tetto per consentire la realizzazione delle aperture strettamente necessarie a garantire i rapporti aeroilluminanti del locale cui appartengono".

b. Per la loro realizzazione si dovranno utilizzare di norma tipologie a doppia falda la cui larghezza ed altezza dovranno essere contenute nei limiti strettamente necessari per l'installazione di una finestratura dimensionalmente corrispondente al minimo consentito per la verifica dei rapporti aeroilluminanti.

c. Non è consentita in ogni caso la realizzazione di abbaini in serie, o di abbaini con finestrature continue. Sono ammessi abbaini tali da determinare un aumento d'altezza su una superficie non superiore al 30% della superficie utile di ciascun locale nel quale si intende realizzarne.

d. L'aeroilluminazione può essere integrata con l'apertura di abbaini e/o finestre in falda, ove ammesso, nella misura minima necessaria al soddisfacimento del rapporto aeroilluminante. I locali d'abitazione devono in ogni caso rispettare il rapporto aeroilluminante minimo previsto dal vigente "Regolamento comunale d'igiene" (R.C.I.). ~~mentre i locali di servizio, ad esclusione dei primi servizi igienici, devono avere un rapporto di aeroilluminazione (R.a.i.) minimo di 0,5 mq e comunque pari a 1/8 della superficie del pavimento; i posti cottura dovranno avere anch'essi un R.a.i. se in ambiente separato, pari a 1/8 della superficie del pavimento, le lavanderie, le stirerie e i ripostigli se aerati naturalmente, dovranno avere aerazione pari a 1/12 della superficie del pavimento.~~

e. Il colmo dell'abbaino non deve superare il colmo del tetto.

f. Sono ammesse le finestre in falda. Le aperture di balconi "a tasca" sono sempre escluse.

g. Nei NAF le finestre in falda sono ammesse con le limitazioni di cui all'art. 26 delle presenti norme.

## Art. 37 Disciplina per l'ambito di riqualificazione paesaggistico – ambientale della Valle Olona

### 1. Definizione

a. L'ambito della Valle Olona, come individuato nelle tavole di azionamento allegato al Piano delle Regole, è definito dal P.G.T. come area di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico, ai sensi dell'Art. 10, c. 1 della L.r. 12/2005 e s.m.i.

La finalità per le aree dell'ambito è il recupero dei luoghi a un livello di naturalità diffusa, attraverso la demolizione degli edifici industriali dismessi presenti e la bonifica dei terreni, ammettendo l'insediamento di attrezzature per il verde pubblico e sportivo.

b. L'ambito è suddiviso in quattro settori:

- Settore A: nella porzione settentrionale dell'ambito, ricompreso tra Via per Lonate, Via Barlam, interessato da edifici industriali dismessi
- Settore B: nella porzione centrale dell'ambito, delimitato a nord da Via Barlam e a sud dal fiume Olona, libero da edificazioni
- Settore C: nella porzione centrale dell'ambito, libero da edificazioni
- Settore D: nella porzione meridionale dell'ambito, posto a sud dell'esistente impianto di depurazione delle acque fino al confine con Fagnano Olona, interessato da edifici industriali dismessi

### 2. Disciplina del settore A

a. Tale settore è azionato come area di riqualificazione paesaggistico – ambientale, con la finalità primaria della demolizione degli edifici industriali dismessi e della bonifica dell'area.

b. Il settore è coinvolto nel meccanismo attuativo dell'ambito di trasformazione "AT\_P" (destinazione produttiva), descritto e normato dal Documento di Piano: si rimanda al Vol. 2 del DdP nella parte relativa alla proposta progettuale del P.G.T. per la riqualificazione dell'ambito della Valle Olona nonché alla scheda descrittivo – progettuale specifica dell'ambito di trasformazione suddetto.

### 3. Disciplina del settore B dell'ambito Valle Olona

a. Tale settore viene ceduto in attuazione del Piano attuativo residenziale "PA-R3" di Via Monastero, con la finalità unica di attrezzare un "Bike Park", dotato di una pista per mountain bikes, e eventuali altre attrezzature per fitness all'aperto (es. percorso vita).

b. A tal fine il settore è azionato nella cartografia allegata al P.G.T. come area per servizi di previsione e disciplinato dal Piano dei Servizi.

#### 4. Disciplina del settore C dell'ambito Valle Olona

a. Tale settore è azionato come area di riqualificazione paesaggistico – ambientale, con la finalità primaria dell'acquisizione e della bonifica dell'area.

b. Il settore è coinvolto nel meccanismo attuativo degli ambiti di trasformazione "AT\_P" (destinazione produttiva) e "AT\_C/P" (destinazione commerciale – produttiva), descritti e normati dal Documento di Piano. Si rimanda al Vol. 2 del DdP nella parte relativa alla proposta progettuale del P.G.T. per la riqualificazione dell'ambito della Valle Olona nonché alle schede descrittivo – progettuali specifiche degli ambiti di trasformazione suddetti.

#### 5. Disciplina del settore D dell'ambito Valle Olona

Tale settore è azionato come area di riqualificazione paesaggistico – ambientale, con la finalità primaria della demolizione degli edifici industriali dismessi e della bonifica dell'area. Non è ammessa nessuna altra edificazione a meno di edifici di servizio al futuro PLIS.



## PARTE IV

# Disciplina vincolistica e di tutela del Piano

## Art. 38 Fasce di rispetto

### 1. Definizione

Il Piano delle Regole individua, negli elaborati cartografici ad esso allegati, fasce di rispetto intese come le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori, risorse, impianti od infrastrutture. Al riguardo valgono, salvo disposizioni di legge più restrittive di carattere sovraordinato o speciale, le previsioni seguenti.

### 2. Tipologie

a. Le **fasce di rispetto stradale** sono normalmente destinate alla realizzazione di corsie di servizio o all'ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici, di percorsi ciclopeditoni nonché alla piantumazione od alla sistemazione a verde; su dette zone, nel rispetto della disciplina vigente e previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, sono consentiti accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità, impianti per la distribuzione del carburante con gli eventuali servizi accessori ovvero autolavaggi nonché eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione. Il PGT individua le fasce di rispetto stradali su tratti di viabilità extraurbana (esterna al perimetro di centro abitato), nonché altre fasce e aree residuali delle infrastrutture stradali.

b. Le **fasce di rispetto cimiteriale** sono utilizzate, oltreché per l'eventuale ampliamento degli impianti cimiteriali, per parchi e parcheggi pubblici nonché per tracciati ciclopeditoni o viari. Su dette aree è consentita l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che detti manufatti siano di modeste dimensioni e non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno e che gli stessi siano compatibili con le esigenze di decoro dell'ambiente. Per gli edifici esistenti su aree soggette al rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi previsti dalle norme speciali vigenti (Reg. regionale 9 novembre 2004, n. 6 e s.m.i.). L'eventuale riduzione delle aree di rispetto è disciplinata dall'art. 338 T.U.L.L.S.S. e s.m.i., e Reg. regionale 9 novembre 2004, n. 6 e s.m.i.

c. All'interno delle fasce che individuano le **distanze di prima approssimazione (DPA)** degli elettrodotti ad alta tensione, fornite dall'ente gestore competente, sono vietate le nuove costruzioni comunque destinate che comportino tempi prolungati di permanenza delle persone. Su dette aree nessuna costruzione può comunque essere realizzata se non dopo l'ottenimento dell'autorizzazione dell'ente gestore, a seguito di verifica dei campi elettromagnetici presenti.

d. Nelle fasce di rispetto delle ferrovie non sono ammesse costruzioni, salvo deroga dell'ente gestore.

e. Le fasce di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nella rete dell'acquedotto comunale sono individuate anche sugli atti del P.G.T.; in tali aree valgono le restrizioni prescritte dallo studio idrogeologico allegato al Piano. Le costruzioni, che alla data dell'adozione del P.G.T. si trovavano del tutto o in parte nell'ambito territoriale di tali fasce, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di soprizzo nonché di ristrutturazione edilizia, a condizione che non comportino consistenti demolizioni e consistano in lavori che non investano il suolo. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che comportino consistenti demolizioni o consistano in lavori che investano il suolo, nonché in caso di interventi di ampliamento, di soprizzo, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione, i relativi piani attuativi o progetti debbono essere accompagnati da ~~referti di~~ adeguate indagini geologiche ed idrogeologiche ~~(eseguite da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovata, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata)~~ a riguardo della situazione locale di vulnerabilità e di rischio della risorsa idrica. Dal risultato di dette indagini, che il Comune può prescrivere siano integrate e, comunque, verificate avvalendosi dei competenti organi tecnici, viene definito ~~(su parere di detti organi tecnici)~~ se ed in quali limiti possa darsi attuazione al P.G.T., realizzando i ricordati interventi. La relativa determinazione, che viene comunicata all'interessato nel termine di sessanta giorni dal deposito -da parte del medesimo- ~~dei ricordati referti delle~~ indagini, costituisce presupposto necessario per l'avvio dell'istruttoria del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale o del titolo abilitativo e, comunque, per l'esecuzione degli interventi. Per quanto riguarda invece la fascia di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile, come definite e individuate dallo studio idrogeologico allegato al Piano, è ammessa solo la presenza di opere di captazione o presa e di infrastrutture di servizio.

f. Le fasce di rispetto dei metanodotti possono essere computate nel calcolo dell'indice fondiario.

.

### 3. Utilizzi

a. Fermo e restando quanto disposto dal comma 2, le fasce di rispetto sono aree inedificabili e sono individuate nelle tavole di P.G.T.. I volumi ricavabili possono essere accorpati nei lotti adiacenti con destinazioni compatibili.

b. Sono ammessi:

- Recinzioni verdi o eventualmente in rete
- Forestazione, come previsto dall'Art. 17 "Conservazione e implementazione del verde" delle presenti Norme
- Costruzioni temporanee, come definite all'Art. 27 delle presenti norme

c. Le altezze sono definite e autorizzate dall'Ente gestore del manufatto che genera la fascia di rispetto, se compatibili con leggi e regolamenti

## **Art. 39 Aree non soggette a trasformazione urbanistica**

### 1. Definizione

a. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica sono tutte quelle parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura, che sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

b. Sono tutte le aree individuate al successivo comma 2 del presente Articolo

### 2. Individuazione

Il P.G.T. individua le seguenti "Aree non soggette a trasformazione urbanistica":

- Le aree boscate soggette al Piano d'indirizzo forestale (PIF) provinciale, normate dall'Art. 31 delle presenti Norme
- Le "Aree agricole di rilevanza paesaggistica e ambientale", normate dall'Art. 29 delle presenti Norme
- Aree alla classe IV della fattibilità geologica di Piano, come riportate anche nella "Carta dei vincoli"

## Art. 40 Disciplina delle aree ricomprese nella proposta di perimetro per l'adesione al PLIS "Rile – Tenore – Olona (RT0)"

1. Il P.G.T. individua nei propri elaborati grafici il perimetro proposto per l'adesione di Cairate al PLIS "Rile Tenore Olona".
2. Fino al completamento dell'iter procedurale di adesione al PLIS, all'interno del perimetro proposto individuato valgono gli azzonamenti conformativi del Piano delle Regole e le relative disposizioni di cui alle presenti Norme.
3. Per gli ambiti inseriti nel PLIS suddetto, in seguito all'adesione e sulla base degli strumenti programmatici dello stesso, il Comune deciderà in merito all'adeguamento dell'azzonamento di Piano delle Regole e delle presenti Norme.

## Art. 41 Classi di sensibilità paesaggistica

Il P.G.T. definisce e individua con apposita cartografia 5 classi di sensibilità paesaggistica. Tali classi individuano ambiti, elementi e sistemi in base al grado di maggiore o minore sensibilità e vulnerabilità dal punto di vista paesaggistico: sono da intendere come uno strumento di monitoraggio delle politiche di pianificazione del P.G.T., sia per la tutela e la valorizzazione dei valori esistenti sia per la riqualificazione di ambiti degradati e la gestione delle trasformazioni previste.

### 1. Classe di sensibilità "Molto bassa"

#### a. *Descrizione*

Ambiti territoriali privi di particolari emergenze e/o permanenze storico-ambientali, con bassa potenzialità ecologica e bassa qualità contestuale. Le destinazioni d'uso produttive sono preponderanti, con piccoli lotti interstiziali liberi o residenziali e la presenza di direttrici della mobilità anche a valenza sovracomunale.

#### b. *Indirizzi paesaggistici*

Gli interventi urbanistici di completamento o trasformazione sono assoggettabili a particolari prescrizioni paesaggistiche nel caso in cui interessino fronti (costruiti o aperti) in relazione diretta alle classi di sensibilità "Elevata" o "Molto elevata".

### 2. Classe di sensibilità "Bassa"

#### a. *Descrizione*

Ambiti urbanizzati con discreta qualità di contesto. La Classe non denota aspetti percettivi rilevanti del paesaggio, ma possibili aspetti di complementarità con le classi di sensibilità paesaggistica maggiore per quanto concerne i caratteri ecologici.

**b. Indirizzi paesaggistici**

Gli interventi dovranno tendere alla riqualificazione del tessuto urbano esistente prestando attenzione soprattutto alla caratterizzazione architettonica dei fronti (sia costruiti che aperti), in particolare nei casi di contiguità con ambiti di maggior sensibilità.

**3. Classe di sensibilità "Media"**

**3.1. Allo stato di fatto**

**a. Descrizione**

Settori del paesaggio con caratteristiche paesaggistiche importanti, in relazione diretta con ambiti di sensibilità paesaggistica maggiori. Possono essere rilevanti per aspetti di percezione (coni visuali) nonché di connettività ecologica (fasce ecotonali).

**b. Indirizzi paesaggistici**

Necessitano di attente valutazioni per qualsiasi scelta di pianificazione.

**3.2. Allo stato potenziale: descrizione**

**a.** Laddove, pur in presenza di valori paesaggistici di modesta rilevanza (attribuibili anche a una classe "bassa") e non ancora soggetti a previsioni progettuali d'intervento migliorativo (nuovi innesti, riqualificazione, ecc.), esprimano potenzialità di qualificazione del paesaggio.

**b.** Laddove siano presenti previsioni di intervento urbanistico (trasformazioni, completamenti, ecc.) che prefigurino per il contesto un effettivo miglioramento dei valori paesaggistici e laddove comunque le previsioni urbanistiche devono conseguire un alto livello di inserimento paesaggistico.

**4. Classe di sensibilità "Elevata"**

**a. Descrizione**

Ambiti che presentano una forte correlazione tra elementi di pregio a livello visivo, fruitivo e di relazione ambientale intrinseca. Mantengono caratteristiche ambientali e fisiche sedimentate nel tempo, con qualità di contesto, anche dove prossimi ai sistemi urbani edificati.

Rientrano nella Classe:

- complessi costruiti di valore storico, culturale e ambientale;
- le aree appartenenti al sistema geomorfologico del Pianalto del Rile – Tenore;
- le aree agricole di rilevanza paesaggistica e ambientale;
- le aree boscate individuate dal PIF (Piano d'Indirizzo Forestale) provinciale;

- le aree di compensazione boschiva individuate dal P.G.T.;
- i nuclei residenziali storici o comunque in relazione diretta con le aree di cui ai punti precedenti;
- altri ambiti con importante funzione di mitigazione paesistica e/o di connettività ecologica;
- aree adiacenti a quelle suddette o in rapporto diretto a quelle di classe "Molto elevata", suscettibili di particolari prescrizioni compensative o perequative.

#### **b. Indirizzi paesaggistici**

Gli interventi devono esser tesi al miglioramento complessivo del quadro paesaggistico, secondo i seguenti criteri:

1. Approfondite valutazioni paesaggistiche per le previsioni di nuovi interventi edilizi
2. Qualificazione del tessuto urbanizzato
3. Mitigazioni nelle zone di contatto con aree appartenenti a classi di minor pregio paesaggistico
4. Potenziamento dei caratteri naturalistici e di connettività ambientale
5. Riduzione delle costruzioni antropiche invasive nelle aree agricole (baracche, serre, ecc.)

### **5. Classe di sensibilità "Molto elevata"**

#### **a. Descrizione**

Ambiti a valenza paesistica eccezionale rispetto all'intorno locale e sovralocale, con un ruolo preponderante in virtù di elevati valori naturalistici e/o culturali. Hanno una fondamentale funzione per l'identità e/o l'assetto ecologico locali, anche a livello sovracomunale.

Rientrano nella Classe le aree appartenenti all'ambito della Valle Olona, per la cui complessiva riqualificazione paesaggistica il P.G.T. prevede politiche e meccanismi urbanistici specifici.

#### **b. Indirizzi paesaggistici**

Gli interventi saranno anzitutto tesi al recupero di un rilevante grado di naturalità diffusa, anche attraverso la demolizione delle costruzioni incongruenti con le finalità espresse nonché con il mantenimento e l'utilizzazione corretta del patrimonio boschivo esistente a fini naturalistici, agricoli e di fruizione turistica.

Gli interventi ammessi dovranno:

- migliorare la qualità percettiva del contesto;
- incrementare la connettività ecologica della Valle;
- conservare eventuali manufatti storico - monumentali riconosciuti come importanti per la trasmissione della memoria collettiva.