COMUNE DI

CAIRATE

PROVINCIA DI VARESE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO DELLE REGOLE
PIANO DEI SERVIZI

PARTE PRIMA

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTE
AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE
IN ADEGUAMENTO ALLA L.R. 31/2014

adozione delibera	C. C. n°	del	.2022
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2022

responsabile Area Tecnica
Arch. Emanuele Cagnola

il Sindaco
Rag. Anna Pugliese

professionista esterno urbanista
Arch. Marielena Sgroi

istruttore tecnico
Arch. Elena Pivato

UFFICIO DI PIANO

Responsabile del Settore Tecnico: Arch. Emanuele Cagnola - Istruttore Tecnico: Arch. Elena Pivato - Professionista esterno: Arch. Marielena Sgroi

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

Dott. Arch. Marielena Sgroi - Lambrugo (CO) - v. C. Battisti, 19 - tel 031/3590232 - fax 031/3592139 - Mail: elena@studiosgroi.it

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI Pagina

ART. 1 - PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO:
DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DEI SERVIZI- PIANO DELLE REGOLE 1

ART. 2 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE 2

2.1 - SUPERFICIE TERRITORIALE 2
2.2 - SUPERFICIE FONDIARIA 2
2.3 INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE 2
2.4 INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA 2
2.5 CARICO URBANISTICO 2
2.6 DOTAZIONI TERRITORIALI 2
2.7 SEDIME 2
2.8 SUPERFICIE COPERTA 3
2.9 SUPERFICIE PERMEABILE 3
2.10 INDICE DI PERMEABILITÀ 3
2.11 INDICE DI COPERTURA 3
2.12 SUPERFICIE TOTALE 3
2.13 SUPERFICIE LORDA 3
2.14 SUPERFICIE UTILE 3
2.15 SUPERFICIE ACCESSORIA 3
2.16 SUPERFICIE COMPLESSIVA 4
2.17 SUPERFICIE CALPESTABILE 4
2.18 SAGOMA 4
2.19 VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA 4
2.20 PIANO FUORI TERRA 4
2.21 PIANO SEMINTERRATO 4
2.22 PIANO INTERRATO 4
2.23 SOTTOTETTO 4
2.24 SOPPALCO 5
2.25 NUMERO DEI PIANI 5
2.26 ALTEZZA LORDA 5
2.27 ALTEZZA DEL FRONTE 5
2.28 ALTEZZA DELL'EDIFICIO 5
2.29 ALTEZZA UTILE 5
2.30 DISTANZE 5
2.31 VOLUME TECNICO 5
2.32 EDIFICIO 6
2.33 EDIFICIO UNIFAMIGLIARE 6
2.34 PERTINENZA 6
2.35 BALCONE 6
2.36 BALLATOIO 6
2.37 LOGGIA/LOGGIATO 6
2.38 PENSILINA 6
2.39 PORTICO/PORTICATO 6

2.40 TERRAZZA 6
2.41 TETTOIA 7
2.42 VERANDA 7
2.43 SUPERFICIE SCOLANTE IMPERMEABILE DELL'INTERVENTO 7
2.44 ALTEZZA URBANISTICA 7
2.45 VOLUME URBANISTICO 7

ART. 3 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE... 7

3.1 DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI 8
3.2 DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI 8
3.3 DISTANZA MINIMA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINE DELLE STRADE 8
3.4 MODIFICA QUOTE NATURALI DEL TERRENO 8
3.5 AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO 8
3.6 AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO 9
3.7 DISTANZA DELLA NUOVA EDIFICAZIONE IN AMBITI AGRICOLI E IN AMBITI RESIDENZIALI 9
3.8 VERDE DRENANTE 9
3.9 ATTIVITÀ INSALUBRI ESISTENTI NEL CENTRO EDIFICATO 9

ART. 4 - CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DEGLI INDICI DI DENSITÀ EDILIZIA ... 7

ART. 5 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA 11

ART. 6 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI 12
ART. 6.1- ALTEZZA AI FINI DELLE VERIFICHE URBANISTICHE 12
ART. 6.2- ALTEZZA AI FINI DELLE VERIFICHE DELLE DISTANZE DAI CONFINI 12

ART. 7 - ARRETRAMENTI MINIMI 13

7.1 - DAGLI SPAZI PUBBLICI E STRADE 13
7.2 - DAI CONFINI 14
7.3 - TRA GLI EDIFICI 16

ART. 8 - INVARIANZA IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA 17

ART. 9 - TIPOLOGIE EDILIZIE 18

ART. 10 - DESTINAZIONE D'USO 18

ART. 11.1- URBANIZZAZIONE PRIMARIA 19
ART. 11.2 URBANIZZAZIONE SECONDARIA ..... \ 19

TITOLO II -ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

ART. 12 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO 20
ART. 12.1 - PIANI DI RECUPERO (P.R.) 20
ART. 12.2 - AMBITI DI RECUPERO URBANO (RU) 21
ART. 12.3 - AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA 21
ART. 12..4- PIANI ATTUATIVI (P.A.) 21

ART .12.5 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.) 21
ART. 12.6 – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PDC) 22
ART. 12.7 – NORMA SPECIALE INDIVIDUATA PUNTUALMENTE NEGLI ELABORATI DI PIANO CON APPOSITA LETTERA 22
ART. 12.8 - ACCORDI DI PROGRAMMA – PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTI (P.I.I.) - EDILIZIA CONVENZIONATA 22
ART.12.9 – COMPARTI EDIFICATI CON PIANO ATTUATIVO IN CORSO DI ATTUAZIONE ED ULTIMATI, PIANI DI LOTTIZZAZIONE E PIANI DI RECUPERO- PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI 22

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

ART. 13 - DISPOSIZIONI PER I DIVERSI AMBITI..... 24

ART. 14 - AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE 26

ART. 15 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI 26

ART. 16 - NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL TERRITORIO 26

ART.16.1 - INDAGINI AMBIENTALI 26

ART.16.2 – PREVENZIONE ESPOSIZIONE GAS RADON 26

ART 16.3 – DISCIPLINA SPECIFICA DELLE ATTIVITA' INSALUBRI 27

ART 16.4 – IMPIANTI TERMICI SOLARI E FOTOVOLTAICI 27

ART 16.5 – IMPIANTI FISSI PER LA TELEFONIA 27

ART. 17 - PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO 28

ART. 18 - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO 29

ART. 18.1 – CS – CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE 29

ART. 18.1 a – NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE 33

ART. 18.1 b – DISPOSIZIONI PARTICOLARI- INDIRIZZI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE 38

ART. 18.2 EDIFICI DI PARTICOLARE RILEVANZA ARCHITETTONICA STORICA ED AMBIENTALE 46

ART. 18.3 CORTINE .EDILIZIE STORICHE DA MANTENERE 47

ART. 18.4 – ZONA DI TUTELA DEI SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO 47

ART. 18.5 BV - VERDE AMBIENTALE - BARRIERA VERDE (REC) 42

ART. 19 - NORME PARTICOLARI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE ZONE RESIDENZIALI 49

ART. 19.1 . VS - VILLE STORICHE CON PARCO
VC - VILLE CONTEMPORANEE CON GIARDINO DI VALORE AMBIENTALE 50

ART. 19.2- RV1– RESIDENZE CON CONTESTI A VERDE DI VALORE AMBIENTALE 52

ART. 19.3- RV2– RESIDENZE CON AMPI CONTESTI A VERDE DI VALORE AMBIENTALE 54

ART. 19.4 - R1 – RESIDENZIALE INTENSIVO 56

ART. 19.5 - R 2 – RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO 58

ART. 20 - NORME GENERALI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE. 60

ART. 20.1 - I – INDUSTRIALE 61

ART. 20.2 - A - ARTIGIANALE 64

ART. 20.3 - NORME PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI 67

ART. 20.4 C - ATTIVITA' COMMERCIALI 69

ART. 20.5 R/A - RISTORAZIONE- ARTIGIANATO DI SERVIZIO 71

ART. 20.6 D/A - DISTRIBUZIONE CARBURANTE/AUTOLAVAGGIO 72

ART. 21 - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA 74

ART 22.1 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE – 74

ART. 22.2 - AREE AGRICOLE INEDIFICABILI DI VALORE PAESISTICO – AMBIENTALE 74

ART. 22.3 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE – INSEDIAMENTI AGRICOLI- ATTIVITA' AGRICOLE SPECIALIZZATE 76

ART.22.3 a – AMBITO AGRICOLO ANTROPIZZATO – EDIFICI ESISTENTI 77

ART.22.3 b – AREE AGRICOLE ANTROPIZZATE 78

ART.22.3c –EDIFICAZIONE ACCESSORIA PER LA COLTIVAZIONE ORTOFRUTTICOLA NEGLI AMBITI PRATIVI E AGRICOLI PREVALENTI 78

ART. 22.3 d –AREE DI RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICO- AMBIENTALE 79

ART. 22.3 e –AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE 79

ART. 23.1- AMBITI BOSCATI 80

ART. 23.2- AMBITI BOSCATI NON SOTTOPOSTI A PIF 81

ART. 24 - PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE PLIS "RILE- TENORE- OLONA" 81

ART. 25 - IL PROGETTO DELLA RETE VERDE E DEL PAESAGGIO 82

ART. 25.1 - LA RETE ECOLOGICA SOVRALOCALE 82

ART. 25.1 a - COLLEGAMENTO MORFOLOGICO FLUVIALE 82

ART. 25.1 b - CONNESSIONE DI RETE ECOLOGICA 82

ART. 25.1 c - CONNESSIONE DISCONTINUA 83

ART. 25.1 d - CONI DI VISUALE PAESAGGISTICA 83

ART. 25.1 e - BELVEDERE- PUNTO PANORAMICO 83

ART. 25.2 - LA RETE ECOLOGICA COMUNALE 83

ART. 25.2 a - VERDE DI TUTELA – FASCIA VERDE DI PROTEZIONE 84

ART. 25.2 b - FASCIA VERDE DI MITIGAZIONE 84

ART. 25.2 c - ORTI E GIARDINI 84

ART. 25.2 d - VIALI ALBERATI ED ALBERATURE DI PREGIO ESISTENTI 84

ART. 25.2 e - VIALI ALBERATI IN PROGETTO 84

ART. 26.1 -ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE 85

ART. 26.2 -AREE ED ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE IN PROGETTO NEGLI AMBITI VERDI DI VALORE NATURALISTICO ED AMBIENTALE 88

ART. 27 - PARAMETRI DA UTILIZZARSI PER LE MONETIZZAZIONI DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO 89

ART. 28 - IT - IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO 89

ART. 29 - AMBITI SPECIALI 89

ART. 29.1 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE 90

ART. 29.2 - IMPIANTO DI DEPURAZIONE E FASCIA DI RISPETTO 90

ART 29. 3 - ZONE DI RISPETTO VIABILITA' 90

ART. 29.4 - ZONE DI RISPETTO DELLA FERROVIA - IMPIANTI FERROVIARI 91

ART. 29.5 - ZONA DI RISPETTO DEI PUNTI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUA POTABILE 91

ART.29.6 - ZONA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI
E STUDIO GEOLOGICO 92

ART. 30 - VIABILITA' 93

ART. 30. 1 - AREE PER LA VIABILITA' 93

ART. 30. 2 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE 93

ART. 30.3 - ALBERATURE STRADALI 95

ART. 30.4 - FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITA' E LINEE DI ARRETRAMENTO 95

ART. 31 - SPAZI PER IL PARCHEGGIO 96

ART. 32 - NORME SPECIALI PER ELETTRODOTTI
IMPIANTI E CABINE DI TRASFORMAZIONE
DELL'ENERGIA ELETTRICA 99

ART 32.1 – ELETTRODOTTI MEDIA TENSIONE (MT) 99

ART 32.2 - FASCE DI RISPETTO DELLE RETI TECNOLOGICHE 100

ART. 33 - NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE 101

ART. 33.1 - TUTELA DELL'AMBIENTE E SVILUPPO DEL PATRIMONIO ARBOREO 101

ART. 33.2 - AMBITI SOGGETTI A VINCOLO PAESISTICO – AMBIENTALE 101

ART. 33.3 - PROGETTO CONNESSIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)
ED INDICAZIONI PAESISTICHE 101

ART. 33. 4 - INGEGNERIA NATURALISTICA 102

ART. 33. 5 - RETICOLO IDRICO MINORE E STUDIO GEOLOGICO 102

ART. 33.6 - PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI 103

ART. 34 - DEROGHE 104

ART. 35 - NORME FINALI 104

NORME PARTE SECONDA

ART. 36 - SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO E COMPLETAMENTO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DEI SERVIZI – PIANO DELLE REGOLE

La L.R. 12/005 prevede per i comuni superiori ai 2.000 abitanti la redazione dei tre atti di seguito indicati: documento di piano – piano dei servizi – piano delle regole. Ai fini di una miglior lettura della parte normativa nel presente testo sono contenuti i disposti relativi sia al piano delle regole che al piano dei servizi.

Ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. gli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato sono tutti all'interno del tessuto urbano consolidato; la loro attuazione è regolamentata dalle presenti norme oltre che dalle schede normative di seguito riportate.

Nel Piano delle Regole sono altresì compresi i lotti liberi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico, rappresentati nell'elaborato grafico progettuale contenute negli elaborati di seguito indicati, regolamentate dalle norme tecniche di attuazione.

- Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi
- Tavola di progetto del Piano dei servizi
- Tavola di progetto del Piano delle Regole

Il nuovo piano del governo del territorio è stato redatto in adeguamento al P.T.R. in relazione alla soglia del consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/2014, con l'applicazione del criterio del bilancio ecologico e secondo i criteri regionali del P.T.R. nel merito della carta del consumo di suolo e del fabbisogno abitativo.

Unitamente al nuovo piano del governo del territorio è stato redatto il nuovo regolamento edilizio comunale, secondo le indicazioni della D.G.R. n° 695 del 24.10.2018 pubblicata sul BURL n° 44- Serie Ordinaria del 31.10.2018 e, conseguentemente, sono state adeguate le norme tecniche di attuazione attraverso l'inserimento delle definizioni urbanistiche uniformi anche rispetto alle definizioni che hanno influenza sui parametri edilizio- urbanistici.

ART. 2 - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate, in relazione alla destinazione d'uso, attraverso l'applicazione delle seguenti definizioni tecniche uniformi ai sensi dalla D.g.r. 24.10.2018 n° XI/695 – BURL – Serie Ordinaria n° 44 del 31.10.2018

ART. 2.1 - ST = SUPERFICIE TERRITORIALE

Si definisce Superficie territoriale la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
Essa è espressa in mq.

ART. 2.2 - SF= SUPERFICIE FONDIARIA

Si definisce superficie fondiaria la Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
Quando la retinatura dell'area occupa una porzione destinata a strada privata, tale area non sarà computata ai fini della volumetria edificabile.

ART. 2.3 - IT = INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE

Si definisce indice di edificabilità territoriale la quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

ART. 2.4 - IF = INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA

Si definisce indice di edificabilità fondiaria la quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

ART. 2.5 - CU = CARICO URBANISTICO

Si definisce carico urbanistico il fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

ART. 2.6 - DT= DOTAZIONI TERRITORIALI

Sono da considerarsi dotazioni territoriali le infrastrutture, i servizi, le attrezzature, gli spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

ART. 2.7 - SEDIME

Si definisce Sedime l'impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

ART. 2.8 - SCOP= SUPERFICIE COPERTA

E' da considerarsi superficie coperta la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

ART. 2.9 - SP= SUPERFICIE PERMEABILE

E' da considerarsi superficie permeabile la porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

ART. 2.10 - IPT/ IPF = INDICE DI PERMEABILITÀ

Si definisce indice di permeabilità il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

ART. 2.11 - IC = INDICE DI COPERTURA

Si definisce indice di copertura il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

ART. 2.12 STOT= SUPERFICIE TOTALE

E' da considerarsi superficie totale la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio

ART. 2.13 SL= SUPERFICIE LORDA

E' da considerarsi superficie lorda la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

ART. 2.14 SU= SUPERFICIE UTILE

E' da considerarsi superficie utile la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

ART. 2.15 SA= SUPERFICIE ACCESSORIA

E' da considerarsi superficie accessoria la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi, le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo della superficie accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili per la porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi e corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono escluse dal computo delle superfici accessorie utile e lorda.

Le superficie utili che negli strumenti urbanistici precedenti sono state considerate come volumi nell'ambito delle pratiche edilizie agli atti del comune possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso senza concorre alla verifica dei parametri edificatori.

ART. 2.16 SC= SUPERFICIE COMPLESSIVA

E' da considerarsi superficie complessiva la somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC = SU+60%SA)

ART. 2.17 SCAL= SUPERFICIE CALPESTABILE

E' da considerarsi superficie calpestabile la superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

ART. 2.18 SAGOMA

E' da considerarsi sagoma la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,5 m.

ART. 2.19 VT= VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA

Si definisce volume totale o volumetria complessiva il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

ART. 2.20 PIANO FUORI TERRA

E' da considerarsi piano fuori terra il piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

ART. 2.21 PIANO SEMINTERRATO

E' da considerarsi piano seminterrato il piano di un edificio 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 ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

ART. 2.22 PIANO INTERRATO

E' da considerarsi piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

ART. 2.23 SOTTOTETTO

E' da considerarsi sottotetto lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

ART. 2.24 SOPPALCO

E' da considerarsi soppalco la partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

ART. 2.25 NUMERO DEI PIANI

Si definisce numero di piani il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

ART. 2.26 ALTEZZA LORDA

Si definisce altezza lorda la differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.
Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

ART. 2.27 ALTEZZA DEL FRONTE

Si definisce altezza del fronte l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio che è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

ART. 2.28 ALTEZZA DELL'EDIFICIO

Si definisce altezza dell'edificio l'altezza massima tra quella dei vari fronti.

ART. 2.29 HU= ALTEZZA UTILE

Si definisce altezza utile l'altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

ART. 2.30 DISTANZE

Si definisce distanza la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

ART. 2.31 VOLUME TECNICO

Sono da considerarsi Volumi Tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

ART. 2.32 EDIFICIO

Si definisce edificio una costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
Gli edifici accessori e le autorimesse dovranno avere una altezza pari a 2,50 m.

ART. 2.33 EDIFICIO UNIFAMIGLIARE

Si intende edificio unifamiliare quello riferito a un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

ART. 2.34 PERTINENZA

Si intende pertinenza un'opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

ART. 2.35 BALCONE

Si definisce balcone un elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

ART. 2.36 BALLATOIO

Si definisce ballatoio un elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

ART. 2.37 LOGGIA/LOGGIATO

Si definisce loggia/loggiato un elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

ART. 2.38 PENSILINA

Si definisce pensilina un elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

ART. 2.39 PORTICO/PORTICATO

Si definisce portico/porticato un elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

ART. 2.40 TERRAZZA

Si definisce terrazza un elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

ART. 2.41 TETTOIA

Si definisce tettoia un elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

ART. 2.42 VERANDA

Si definisce Veranda un locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

ART. 2.43 SUPERFICIE SCOLANTE IMPERMEABILE DELL'INTERVENTO

E' da intendersi superficie scolante impermeabile dell'intervento la superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

ART. 2.44 AU= ALTEZZA URBANISTICA

E' da considerarsi altezza urbanistica l'altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

ART. 2.45 VU= VOLUME URBANISTICO

E' da considerarsi volume urbanistico il volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

ART. 3 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE

3.1 - DC = DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra la costruzione ed i confini del lotto o del comparto; viene espressa in metri e si misura sulla normale alla linea di confine dai singoli punti fuori terra della costruzione, nella proiezione orizzontale delle pareti, al netto di balconi e normali aggetti nei limiti di 1,50 m.
La realizzazione di altre strutture che assumo la consistenza di manufatto, seppur non computati nel calcolo del volume devono mantenere la distanza dal confine determinata dal codice civile.
I confini che delimitano le zone a destinazione pubblica dalle altre zone sono equiparati, ai fini della distanza dai confini, ai confini di proprietà (con esclusione delle zone destinate a fascia di rispetto).
La distanza dai confini di proprietà è 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;
- sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- 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;
- 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 sino alla verifica di 1/10 del volume.

La distanza dai confini può essere derogata da un atto di convenzione registrato e trascritto che definisca la servitù.

La suddetta deroga deve comunque garantire il rispetto della distanza di 10 metri per le pareti finestrate nella parte fronteggiante ed eventuali minori distanze consolidate nel corso degli anni.
Nel caso di costruzione di entrambe le proprietà in aderenza al confine, ciò dovrà avvenire così da realizzare un unico edificio, qualora l'edificazione avvenga in contemporanea la facciata a confine dovrà essere finita come le facciate principali.
Le costruzioni accessorie poste sul confine possono essere eseguita con convenzione con il confinante.

3.2 - DE = DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI

Determina lo spazio minimo che deve intercorrere tra i punti più vicini di due costruzioni, anche se realizzate sullo stesso fondo; viene espressa in metri e si misura sulla normale a ciascuna delle pareti dai singoli punti dell'altra, nella proiezione orizzontale delle pareti stesse, al netto di balconi e normali aggetti nei limiti di cui al precedente punto.

3.3 - DS = DISTANZA MINIMA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINE DELLE STRADE

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra le costruzioni ed il confine stradale previsto dal P.G.T.; essa viene espressa in metri e si misura sulla normale al confine stradale, nella proiezione orizzontale.

3.4 - MODIFICA QUOTE NATURALI DEL TERRENO

E' ammessa la modifica della quota naturale del terreno, in ambiti di tessuto consolidato, con esclusione del tessuto agricolo, purchè la stessa sia contenuta nel limite del dislivello massimo di 1,50 metri rispetto alla quota originaria naturale ed ove ciò sia giustificato dalla esigenza di livellare una depressione del terreno, di adeguare lo stesso alla quota stradale o per la realizzazione di riempimenti finalizzati alla mitigazione della nuova edificazione.
Nell'ambito di comparti sottoposti a piano attuativo e/o permesso di costruire convenzionato la modifica delle quote naturali del terreno verrà definito nell'ambito degli elaborati progettuali al fine di consentire, rispetto alle quote naturali del terreno, che la nuova edificazione meglio si integri rispetto all'ambiente ed al paesaggio in cui è inserita.
E' consentito effettuare dei riempimenti con elevazioni a quote differenti 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 e 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.

3.5 - PP = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO

Sono gli spazi di sosta per autoveicoli (aperti o chiusi, coperti o interrati) ad uso privato, dimensionati come previsto dal piano dei servizi ed integrato dalle presenti norme.

3.6 - P = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO

Sono gli spazi di sosta ad uso pubblico per autoveicoli, da reperirsi generalmente in spazi pubblici, come previsto dal Piano dei Servizi

3.7 - DISTANZA DELLA NUOVA EDIFICAZIONE IN AMBITI AGRICOLI E IN AMBITI RESIDENZIALI

Nella realizzazione degli interventi edilizi all'interno dell'ambito del tessuto consolidato e di espansione deve essere garantita un'adeguata distanza tra le nuove costruzioni e le strutture agricole esistenti, in funzione dei disposti normativi vigenti in materia.
In particolare la realizzazione di nuova edificazione agricola produttiva, ossia destinata allo svolgimento dell'attività agricola deve rispettare le seguenti distanze previste dal Regolamento Locale d'Igiene.
L'abitazione dell'imprenditore agricolo e/o del conduttore dell'azienda deve distare dai contesti residenziali esistenti e dagli edifici agricoli produttivi metri 10,00.
Non è ammessa la trasformazione di edificazione agricola esistente e/o l'edificazione di edifici con riferimento alla differente tipologia di animali a distanza inferiore di metri 50,00 rispetto al limite della zona residenziale consolidata limitrofa, secondo previsto dai disposti del Regolamento Locale d'Igiene.
La nuova edificazione residenziale deve mantenere una distanza dagli edifici agricoli esistenti prevista dal Regolamento d'Igiene.

3.8 - VD - VERDE DRENANTE

Sono gli spazi da destinare a superficie verde nell'ambito del comparto secondo le percentuali espresse nelle singole zone urbanistiche al fine del rispetto delle superfici drenanti. In presenza di costruzioni interrate la permeabilità è soddisfatta se l'estradosso è ricoperto di terreno naturale con spessore minimo di m. 0,40, non pavimentato e a condizione che la costruzione interrata sia dotata di sistemi di drenaggio in grado di disperdere nel sottosuolo le acque provenienti dall'estradosso. I manufatti da giardino e le strutture leggere non sono sottoposti alla verifica della superficie drenante.
Le superfici che vengono utilizzate per la verifica del verde drenante potranno concorrere anche alla verifica dovute per legge in tema di invarianza idraulica ed idrogeologica.
Le aree pertinenziali ove viene localizzato il posto auto non può essere considerata come superficie drenante.

3.9 - ATTIVITÀ INSALUBRI ESISTENTI NEL CENTRO EDIFICATO

Le attività esistenti alla data di adozione del Piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe possono essere autorizzate a rimanere entro il perimetro del centro edificato se il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato. Sono ammessi interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrono alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro ed in ogni caso non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazione insalubre. L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento / ristrutturazione di attività esistenti, insalubri di II classe o che posano creare molestie, sia acustiche che odorigene, all'interno del perimetro del centro edificato, è in ogni caso subordinato all'adozione di soluzioni progettuali atte ad evitare o ridurre l'emissione di sostanze inquinanti e/o gli effetti molesti sulla popolazione.

ART. 4 - CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DELL' INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA

La determinazione del volume degli edifici esistenti deve essere calcolata nel rispetto dei disposti normativi contenuti nel seguente articolo.

Il volume urbanistico delle costruzioni è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento (s.l.p.) dei singoli piani per l'altezza virtuale di metri 3,00, indipendentemente dall'altezza effettiva dei piani.

Il volume degli accessori dovrà essere calcolato con le medesime modalità di cui al comma precedente avendo come riferimento la s.l.p. dei singoli locali ragguagliata al 60% in relazione alle definizioni unitarie.

Le solette interpiano e la copertura dell'edificio, ai fini della determinazione del calcolo del volume vengono calcolate virtualmente pari a 0,30 cm, indipendentemente dal reale pacchetto di isolamento realizzato ai fini dell'efficientamento energetico dell'edificio.

Nel caso di edifici industriali- artigianali e commerciali o ad essi assimilabili l'altezza suddetta si misura con riferimento all'intradosso delle travi di sostegno della copertura, o alla catena in caso di copertura ad arco.

Nel caso di interventi di recupero funzionale relativi agli edifici appartenenti al centro storico ed ai nuclei di antica formazione, il calcolo deve far riferimento alla sagoma dell'edificio esistente, ovvero all'effettivo volume contenuto all'interno della sagoma degli edifici a partire dalla quota del terreno circostante.

Deve essere ricompresa nel computo del volume anche la parte interrata o seminterrata destinata a residenza, attività produttiva, direzionale o commerciale, con permanenza di persone.

Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione gli spessori dei muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni, non sono da calcolarsi al fine delle verifiche dei parametri volumetrici in base ai disposti normativi vigenti in materia.

Non sono altresì da computare ai fini della determinazione delle verifiche volumetriche:
- le serre bioclimatiche con le caratteristiche previste dai disposti normativi vigenti in materia per il consumo energetico.
- l'edificazione accessoria per la coltivazione ortofrutticola in ambito agricolo ed i manufatti di cui all'attività edilizia libera così come meglio definito in apposito allegato del regolamento edilizio.
- Negli ambiti residenziali le strutture d'arredo e di elementi accessori per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto di giardini, di terrazze, di balconi (quindi è escluso l'utilizzo per ricovero automezzi e / o ripostiglio), pergolati, gazebo.

ART. 5 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA

Le superfici coperte, le superfici lorde di pavimento ed i volumi edificabili, secondo gli indici edificatori ammessi dal P.G.T. nelle singole zone, resteranno vincolate alle aree di pertinenza che sono servite per le valutazioni ed i conteggi di edificabilità; pertanto dette aree dovranno ritenersi soggette a servitù "non aedificandi", revocabili o modificabili solo in caso di demolizione del volume realizzato o di aumento degli indici che modificano il regime delle aree.

E' da considerarsi di pertinenza l'area di minor superficie fra le seguenti:
- quella espressamente utilizzata per la verifica degli indici di edificabilita 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 vetusta del fabbricato, ci si avvale del sedime indicato dal catasto riferito al momento in cui e stato costruito;
- quella quantificata ed individuata applicando gli indici di edificabilita prescritti dalle presenti norme in relazione al Volume (V) o alla Superficie lorda di pavimento (Slp) esistenti.

Nei progetti, in cui si presenta la casistica di cessioni di volumetrie, antecedentemente al rilascio del titolo abilitativo deve essere presentato al comune apposito atto di asservimento volumetrico registrato e trascritto.

E' consentita la stipulazione di impegnative volumetriche, nelle quali possono essere asservite le aree fondiarie in tutte le aree edificabili del Comune, anche con interposte sedi stradali, con l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute.
Il trasferimento di edificabilità di cui sopra, con relativo asservimento di aree, può avvenire tra aree appartenenti alla stessa categoria omogenea e tra terreni confinanti, l'incremento di edificabilità ottenuta con il trasferimento suddetto non deve comportare, per il lotto interessato, un incremento superiore al 50% dell'indice di densità edilizia o di sfruttamento stabilito per la zona. Resta ferma la verifica degli altri parametri di zona.

Le aree necessarie per l'osservanza degli indici edificatori per le nuove costruzioni non possono essere derivate da fondi di pertinenza di edifici esistenti, qualora ciò determinasse od aggravasse carenze negli indici urbanistici degli edifici esistenti rispetto ai relativi fondi. In particolare possono essere oggetto di trasferimento volumetrico le eccedenze rispetto alle verifiche del volume del costruito esistente.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Nuovo Piano del Governo del Territorio è considerata la situazione catastale esistente. L'applicazione degli indici urbanistici conferiti ad ogni ambito trova riferimento nei mappali catastali esistenti a dar conto dalla sopraindicata data.

Sono fatti comunque salvi gli atti di asservimento e le impegnative volumetriche sottoscritte in data antecedente l'adozione della nuova strumentazione urbanistica, ossia riferite al precedente piano del governo del territorio.
Non sono da considerarsi eventuali atti di asservimento volumetrici riferiti a precedenti piani regolatori generali, fatto salvo gli interventi in zona agricola.

ART. 6 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI

ART. 6.1- ALTEZZA AI FINI DELLE VERIFICHE URBANISTICHE

L'altezza delle costruzioni è misurata 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 e secondo le differenti casistiche di seguito elencate:

- in presenza di solai in legno inclinati, si calcola all'intradosso del travetto.
- nel caso in cui sia possibile scomporre l'edificio in differenti corpi di fabbrica, l'altezza si misurata con riferimento a ciascun corpo.
- nel caso di terreni in pendenza per eventuali fronti di forma irregolare l'altezza da computare è quella media, ottenuta dividendo l'altezza media dei fronti per lo sviluppo della sua proiezione sul piano orizzontale, avendo come riferimento la quota del terreno vergine di campagna.

L'altezza degli edifici artigianali, industriali e commerciali è misurata:

- sino al piano di imposta delle travi principali di copertura
- sono esclusi dal calcolo dell'altezza la veletta e/o parapetto sino ad un massimo di metri 2,00, mentre i volumi tecnici (corpo scala, torrette di ascensori, camini e similari) i quali dovranno essere contenuti nel limite di altezza massima.

In tutti gli ambiti urbanistici previsti dal P.G.T., ai sensi e nei limiti della normativa vigente, in caso di interventi volti al contenimento energetico dell'involucro edilizio le maggiori altezze derivanti dall'utilizzo dei pacchetti isolanti delle solette e della copertura non sono da calcolarsi ai fini delle verifiche dell'altezza urbanistica di zona. Debbono comunque essere rispettati e fatti salvi i contenuti ed i limiti delle leggi vigenti in materia, i disposti del codice civile ed eventuale accordo sottoscritto tra le proprietà interessate.

Le solette interpiano e la copertura dell'edificio, ai fini della determinazione del calcolo dell'altezza vengono calcolate virtualmente pari a 0,30 cm, indipendentemente dal reale pacchetto di isolamento realizzato ai fini dell'efficientamento energetico dell'edificio.

ART. 6.2- ALTEZZA AI FINI DELLE VERIFICHE DELLE DISTANZE DAI CONFINI

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 (piu prossima al confine o all'edificio prospettante), fatto salvo quanto ammesso dall'art. 3.4.

ART. 7 - ARRETRAMENTI MINIMI

7.1 - DAGLI SPAZI PUBBLICI E STRADE

E' la distanza minima che intercorre tra un edificio ed uno spazio pubblico, ciglio stradale, sede dei corsi d'acqua, ecc. e si misura nella proiezione orizzontale sulla normale alla linea di confine, prevista dal P.G.T., fra la proprietà privata e quella pubblica, o destinata a diventare tale. E' da intendersi ciglio stradale il filo dell'asfalto come indicato dalla normativa vigente in materia "Codice della Strada" e relativo Regolamento di Attuazione.

Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino 1,50 m. di sporgenza. Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la distanza va incrementata della misura relativa alla parte eccedente.

Tale distanza è riferita alle sezioni stradali tipo o agli allineamenti definiti dal P.G.T. o dai piani esecutivi.

La distanza minima delle fronti degli edifici dai confini stradali deve essere di:
a) 5,00 m. da strade di larghezza fino a 7,00 m.;
b) 7,50 m. da strade di larghezza oltre 7,00 m. fino a 15,00 m.;
c) 10,00 m. da strade di larghezza superiore a 15,00 m.
fatte salve diverse esigenze di interesse pubblico nell'ambito di piani attuativi o convenzionamenti con la pubblica amministrazione, nonchè maggiori arretramenti indicati specificamente nella tavola dell'azzonamento, dalle norme di zona, ovvero dalle prescrizioni del Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione e successive modifiche e integrazioni.

In corrispondenza di incroci o biforcazioni, le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopra indicate sono incrementate, in funzione della situazione dello stato dei luoghi, al fine di garantire, anche radialmente, la conservazione delle fasce di rispetto dovute per legge.

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale o destinata a diventare tale per attuazione del P.G.T., in relazione alla previsione di adeguamento o realizzazione della viabilità: esso è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della 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. Il calibro stradale è definito convenzionalmente come l'area di transito dei veicoli con esclusione dello spazio destinato a marciapiede pari a metri 1,50 per ogni lato.

Gli interventi di cui al presente articolo devono essere in ogni caso conformi alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

Ai fini del calcolo della distanza minima di cui sopra, deve essere preso in considerazione il limite della sede stradale, così come indicato nel Regolamento Attuativo del Codice della Strada, possono essere computati gli spazi di percorsi pedonali, ciclabili o di parcheggio oggetto di convenzionamento per la cessione gratuita al Comune, nei casi in cui detti spazi non siano specificamente previsti dal P.G.T. o da piani esecutivi.

La distanza minima da piazze e da altri spazi pubblici deve essere pari alla metà dell'altezza dell'edificazione prevista, con un minimo di 5,00 m., fatte salve diverse esigenze di interesse pubblico o convenzionamenti con la pubblica amministrazione.

Nel caso di diritti di passo o di strade private non evidenziate nella tavola di piano, la verifica della distanza dei fabbricati dalle stesse può essere riferita alla mezzeria della strada, fatto salvo il rispetto delle distanze dal confine di proprietà.

Le strutture interrate devono distare dal limite delle strade e piazze almeno 5,00 m., eccetto quelle eventualmente necessarie per i servizi tecnologici e fatti salvi gli allineamenti preesistenti nelle zone di centro storico, ove non in contrasto con le esigenze di interesse pubblico.

I fabbricati costruiti in arretramento dal ciglio stradale esistente o da spazi pubblici dovranno, di norma, risultare paralleli agli stessi, salvo diverse esigenze che saranno sottoposte alla valutazione, in relazione allo stato dei luoghi o a particolari e motivate esigenze progettuali.

In ogni caso sarà a carico del proprietario, che ha edificato in arretramento la propria costruzione, l'onere della sistemazione decorosa dell'area lasciata libera con l'arretramento stesso.

Per arretramenti effettuati al fine di ampliare spazi pubblici, strade o piazze, l'onere di cui sopra cesserà di essere a carico del proprietario a seguito della cessione della relativa area al Comune.

Ove consentito dalle norme di zona, è ammesso il sopralzo ed ampliamento di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti ed allineamenti in essere, purchè ciò non contrasti con le esigenze della viabilità o dei progetti di adeguamento della stessa.

L’Amministrazione Comunale ha la facoltà di chiedere di lasciare esternamente alla recinzione una porzione pari a 1,50 m. e/o arretramenti in allineamento con i lotti vicini per la realizzazione di marciapiedi.

7.2 - DAI CONFINI

E' la distanza, misurata in proiezione orizzontale, di un edificio dai confini con i terreni contigui, di proprietà di terzi, misurata come specificato ai precedenti articoli.

In particolare, le distanze minime dai confini devono essere:

a- 0,00 m. in tutte le zone, qualora esista una convenzione tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco di edificare in aderenza o qualora sul confine già sorge il fabbricato del lotto adiacente, ed a condizione che la sagoma del nuovo edificio sia contenuta in quella esistente.

In ogni caso deve essere evitata la messa a nudo di frontespizi privi di gronda e aperture, intonacati al civile, che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione.
Nel caso di edificazione differita, gli eventuali frontespizi devono essere completati con idonei rivestimenti o finiture, in armonia con le facciate principali.
Nel caso di edificazione a confine contestuale, non deve essere prodotta, agli atti del comune, alcuna convenzione.

b- 5,00 m. e/o la metà dell'altezza dell'edificio, fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni di zona o convenzioni tra i confinanti al fine del rispetto della distanza minima complessiva tra i due edifici pari a metri 10 ,00 per le parti di pareti fronteggianti finestrate, in conformità al disposto dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968, n° 1444.

c- Distanze inferiori e/o differenti con convenzione con il confinante

In ogni caso dovrà essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate, per la parte fronteggiante, pari a 10,00 m., fatte salve diverse previsioni planivolumetriche di piani attuativi.

Per distanza dai confini si può intendere la distanza reale dal limite di proprietà ovvero quella virtuale, determinata da una eventuale convenzione tra confinanti, purchè vengano rispettate tra gli edifici le distanze precisate dalle norme di zona.

Le costruzioni totalmente interrate non sono da computarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private, quando non comportano alterazione delle quote originarie a confine, salvo accordi tra confinanti e i disposti normativi del Codice Civile.

Ove consentito dalle norme di zona, è ammesso il sopralzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purchè nel rispetto delle norme del Codice Civile e della distanza minima tra gli edifici.

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, una distanza minima di 200 m.

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, una distanza minima di 300 m e, rispetto ai confini di altre proprietà agricole, di 200 m.

7.3 - TRA GLI EDIFICI

E' la distanza misurata in proiezione orizzontale tra le fronti, finestrate e non, di due edifici o tra gli spigoli degli stessi, con esclusione di balconi aperti e sporgenze di normali aggetti, e canne fumarie e di esalazione, come specificato ai precedenti articoli.

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 piu prossime all'altra parete antistante, anche se le vedute sono collocate esclusivamente sulle parti arretrate.

Per le zone centro storico o nuclei di antica formazione valgono le disposizioni riportate nelle specifiche norme di zona.

Per i nuovi edifici ricadenti in zone diverse dal centro storico e nuclei di antica formazione è prescritta la distanza minima assoluta di 10,00 m. tra pareti finestrate e pareti di edifici circostanti.

La distanza tra "pareti finestrate" così come definita dal Codice Civile, è da intendersi tra pareti che in tutto o in parte si prospettano, compresi i pilastri di sostegno dei porticati.
La distanza tra costruzioni non può essere inferiore all'altezza dell'edificio piu' alto, con un minimo di 10,00 metri, in presenza di almeno una delle due pareti di finestrature.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, dette distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza dello stesso.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di previsioni planivolumetriche contenute in piani attuativi.

Nel caso in cui il fabbricato abbia forma articolata così che vengano a formarsi delle rientranze, tra le pareti finestrate di queste debbono essere rispettate le distanze minime di 10 metri così come previsto per legge.

La verifica del parametro non si applica nel caso che uno dei due edifici abbia destinazione accessoria rispetto a quello principale e che non presenti un'altezza massima, misurata all'estradosso della copertura inferiore a 3,00 ml..

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.

ART. 8 - INVARIANZA IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA

In attuazione dei disposti di cui all'art. 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. e della DGR n° X/6829 del 30.06.2017 "Approvazione del Regolamento recante i criteri e metodi per il rispetto del principio dell'Invarianza Idraulica ed Idrogeologica ai sensi dell'art. 58 bis della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.", nonché del "Regolamento regionale 23 novembre 2017 - n. 7 Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)" pubblicato sul BURL Supplemento n° 48 del 27.11.2017, si introducono i disposti normativi e regolamentari di seguito indicati:

DEFINIZIONI

INVARIANZA IDRAULICA: principio in base al quale le portate massime del deflusso meteorico scaricate nelle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione, di cui all'art. 58 bis, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i.

INVARIANZA IDROGEOLOGICA: principio in base al quale sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate, nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione, di cui all'art. 58 bis, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i.

DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE: sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo "alla sorgente" delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque, di cui all'art. 58 bis, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Allegato C- Elenco dei Comuni ricadenti nelle aree ad alta, media e bassa criticità idraulica, ai sensi dell'art. 7 del Regolamento
Comune di Cairate: criticità idraulica (A – alta)

Gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano, gli ambiti di completamento previsti dal Piano delle Regole, indipendentemente dall'ubicazione territoriale sono sottoposti ai disposti normativi di cui al regolamento sopra indicato.

ART. 9 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie si distinguono in:

a- Edifici isolati: edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque accorpati, con distacco dai confini e dalle strade.

b- Edifici abbinati:edifici costruiti in adiacenza, con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi.

c- Edifici a schiera: edifici costituiti da più unità, perlopiù unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione delle aree di pertinenza in proprietà distinte.

d- Edifici a cortina: edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 m. e che racchiudano spazi formanti cortili.

ART. 10 - DESTINAZIONE D'USO

Il P.G.T. definisce le destinazioni d'uso ammissibili (principali e complementari) e quelle non ammissibili nelle singole zone omogenee.

Le volumetrie esistenti che hanno riferimento in atti autorizzativi comunali, seppur eccedenti rispetto agli indici urbanistici previsti per i singoli ambiti ed indipendentemente dalla destinazione d’uso di origine, possono essere oggetto di cambio di destinazione d’uso e riconversione nelle destinazioni principali e compatibili ammesse in ogni singolo ambito urbanistico.

Non sono ammesse funzioni d’uso appartenenti a categorie diverse da quelle indicate, incompatibili con il contesto urbanistico ed edilizio della zona omogenea, caratterizzato dalla destinazione prevalente, dall’assetto viabile, dai caratteri architettonici ed ambientali.

In particolare, nelle zone destinate alle funzioni residenziali non sono ammesse attività insalubri o pericolose, attività produttive, attività commerciali di grande distribuzione, le discoteche e simili.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati dovrà essere chiaramente indicata nei progetti per gli interventi edilizi e dovrà essere conforme alle prescrizioni vigenti.
L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata all’agibilità, come previsto dalle norme vigenti in materia ed, in particolare, dal Regolamento di Igiene e dal Regolamento Edilizio.
Sono consentiti mutamenti di destinazione d’uso nell’ambito delle destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee.

In caso di cambio di destinazione d’uso deve comunque essere reperita la dotazione di parcheggi privati nel quantitativo previsto nell’apposito capitolo delle presenti norme, in relazione alla funzione che si andrà ad insediare.
Qualora non fosse possibile la loro localizzazione la quota dovrà essere monetizzata in tutto e/o in parte.

La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico dovrà essere reperita in loco o nelle immediate vicinanze, salvo casi di dimostrata indisponibilità di spazi idonei; la quota residua potrà essere monetizzata a favore del Comune per l’attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi relative agli standard urbanistici.

ART. 11.1 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per la utilizzazione edificatoria delle aree.
Esse sono definite specificatamente dalle vigenti leggi e rientrano nella seguente elencazione:

a - sedi viarie;
b - spazi di sosta e di parcheggio al servizio degli edifici;
c - rete di fognatura;
d - rete idrica;
e - rete dell'energia elettrica e relative cabine contatori e di trasformazione;
f - rete del gas;
g - pubblica illuminazione;
h - rete telefonica;
i - spazi di verde attrezzato
l - attrezzature cimiteriali.
M - reti telefonia mobile

ART. 11.2 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree, opere ed attrezzature tecnologiche previste dalle vigenti leggi ed in particolare:

a) asili nido e scuole materne;
b) scuole dell'obbligo;
c) mercati di quartiere;
d) delegazioni comunali;
e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
f) impianti sportivi di quartiere;
g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
h) aree verdi di quartiere.

Rientrano tra le opere di urbanizzazione secondaria le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi di cui alla L.R. 9.5.1992 n° 20 e s.m.i.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

ART. 12 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano del Governo del Territorio si attua mediante la strumentazione attuativa e interventi diretti di seguito indicati.
Costituiscono parte integrante del presente documento le schede normative degli ambiti di completamento del Piano delle Regole e degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

A - Strumento urbanistico attuativo

1. Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni;
2. Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni;
3. Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui agli artt. 26 e 27 della legge 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni;
4. Piano di Lottizzazione (P.L.) – in attuazione
5. Programmi Integrati di Intervento (P.I.I) –di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i.
6. Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
7. Piani Attuativi (P.A.) – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
8. Permesso di Costruire Convenzionato (PdC) Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. e/o L.R. 12/2005 e s.m.i.– vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
9. Norma speciale individuata puntualmente negli elaborati di piano con apposita lettera – vedi disposto normativo di dettaglio

B - Intervento diretto

1. Permesso di costruire;
2. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A)
3. Segnalazione Certificata di Inizio Attività, in alternativa al Permesso di Costruire (S.C.I.A)
4. Comunicazione Certificata di Inizio Attività (CILA)
5. Norma speciale individuata puntualmente negli elaborati di piano con apposita lettera – vedi disposto normativo di dettaglio

L'attuazione degli interventi edilizi ed i relativi titoli abilitativi sono disciplinati dalle leggi vigenti in materia, nonché dal Regolamento Edilizio e Regolamento di Igiene.

C - Programmi urbanistici

1. Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui alla legge n° 493/93 e L.R. 12-2005 e successive modificazioni ed integrazioni
2. Programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (P.R.U.S.S.T) di cui al D. Min. LL.PP. 8.10.1998.

ART. 12 .1 – PIANI DI RECUPERO (P.R.)

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a piano di recupero sono contenuti nelle schede normative di seguito riportate.

ART.12.2 - AMBITI DI RECUPERO URBANO (RU)

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti ad ambito di ristrutturazione urbana sono contenuti nelle schede normative di seguito riportate.

ART.12.3 - AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti ad ambito di rigenerazione urbana sono contenuti nelle schede normative di seguito riportate.

ART. 12 .4- PIANI ATTUATIVI (P.A.)

I piani attuativi sono riferiti ad unità urbanistiche individuate nel Piano delle Regole del P.G.T.
Nelle zone dove è obbligatoria la formazione di un piano attuativo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del piano attuativo stesso, con la procedura prevista dalla L.R. 12/2005.
Qualora nell'ambito del piano attuativo relativo a zone di espansione vengano a ricadere edifici preesistenti all'obbligo del P.A., gli stessi vengono stralciati con la rispettiva area di pertinenza dall'obbligo di aderire al piano stesso ed ai relativi impegni ed oneri; l'area di pertinenza dei suddetti edifici non può essere utilizzata per il calcolo della volumetria o superficie edificabile nell'ambito del piano attuativo.
Per tali edifici sono possibili gli interventi ammessi dalle norme della relativa zona urbanistica.
La dotazione di aree standard all'interno del Piano attuativo è indicata nell'apposito articolo delle presenti norme tecniche di attuazione, relative alle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale.

ART.12.5 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)

I piani di lottizzazione sono piani attuativi che si pongono essenzialmente quali strumenti di riorganizzazione di un'area sotto il profilo urbanistico: a tale scopo le proposte planivolumetriche dovranno tendere ad accorpare i volumi da edificare ed a curare il loro inserimento nelle caratteristiche ambientali ed urbane.
Essi devono rispettare le destinazioni di zona, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le indicazioni contenute nella scheda relativa al comparto contenuta nel Piano delle Regole del P.G.T.
L'autorizzazione alla lottizzazione è subordinata, alla stipulazione tra il Comune e i lottizzanti di una convenzione, conformemente a quanto previsto dalla L.R. 12/2005.
I piani di lottizzazione possono essere redatti:

- dai proprietari per iniziativa privata spontanea;
- dai proprietari, su invito del Sindaco ai sensi dell'art. 28 della L. 17.8.1942 n° 1150;
- dall'Amministrazione Comunale, d'ufficio, qualora i proprietari non abbiano corrisposto all'invito del Sindaco, secondo quanto disposto dall'art. 8 della legge 6.8.1967 n° 765.

Gli elaborati, i contenuti e le procedure relative ai piani di lottizzazione sono specificati dalle disposizioni legislative vigenti.

ART.12.6 – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PdC)

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a permesso di costruire convenzionato sono regolamentati nell'ambito delle schede normative di seguito riportate.
Il Permesso di Costruire Convenzionato presentato ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e/o ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. comporta la sottoscrizione di convenzione urbanistica qualora vi sia la realizzazione di opere pubbliche, in alternativa al pagamento al comune di oneri perequativi o la cessione di aree al Comune funzionali all'attuazione del Piano dei Servizi.
Nell'arco della vigenza del presente strumento urbanistico l'Amministrazione Comunale ha la facoltà, qualora ne rilevi l'interesse pubblico, nell'ambito di un intervento edificatorio di richiedere la cessione di aree e/o la realizzazione di opere a scomputo degli oneri concessori, ai sensi delle sopra citate norme, senza che questo costituisca variante urbanistica.

ART.12.7 – NORMA SPECIALE INDIVIDUATA PUNTUALMENTE NEGLI ELABORATI DI PIANO CON APPOSITA LETTERA

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a normativa speciale individuata puntualmente sugli elaborati di piano con apposita lettera, sono regolamentati dall'apposito disposto normativo e regolamentare.

ART. 12.8 - ACCORDI DI PROGRAMMA – PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTI (P.I.I.) - EDILIZIA CONVENZIONATA

Per la definizione e l'attuazione di opere, interventi o programmi di intervento che richiedano, per la loro realizzazione, l'azione integrata e coordinata di enti locali, amministrazioni, soggetti pubblici e società a partecipazione pubblica che gestiscono pubblici servizi, possono essere promossi gli accordi di programma previsti dalla L. 8.6.1990 n. 142 e L.R. 15.5.1993 n. 14 e s.m.i.

ART.12.9 – COMPARTI EDIFICATI CON PIANO ATTUATIVO IN CORSO DI ATTUAZIONE ED ULTIMATI, PIANI DI LOTTIZZAZIONE E PIANI DI RECUPERO- PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

I comparti edificati con piano attuativo con destinazione industriale e residenziale, in fase di attuazione, i piani di lottizzazione ed i piani di recupero, nonché i Permessi di Costruire Convenzionati, per i quali è ancora in essere la convenzione sottoscritta con il comune di Cairate, manterranno i volumi e gli indici edificatori previsti nell'ambito della progettazione attuativa e della convenzione sottoscritta, sino allo scadere del termine di 10 anni di durata della medesima e/o di termini superiori per eventuali proroghe dovute per legge, nonché all'avvenuta realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche, previo collaudo da parte dell'Ente.
La validità della convenzione (10 anni dalla sottoscrizione o altro termine assegnato dalla stessa o per deroghe di legge) sancisce le volumetrie e gli indici assegnati.
Allo scadere della convenzione si interviene nell'ambito urbanistico oggetto di convenzionamento secondo le casistiche di seguito elencate
Caso 1: in presenza di convenzione scaduta, qualora le volumetrie ammesse siano state tutte realizzate, le aree cedute al Comune e le opere siano state collaudate, si applica la disciplina del comparto omogeneo di appartenenza individuata dal Piano delle Regole.

Caso 2: in presenza di convenzione scaduta con parziale realizzazione degli interventi e/od elle opere pubbliche entro i termini convenzionali, il comparto dovrà essere sottoposto ad un nuovo piano attuativo e/o Permesso di costruire Convenzionato, (lo strumento da utilizzarsi è relativo allo stato di attuazione degli interventi edificatori e/o delle opere pubbliche) e sottoscritta una nuova convenzione urbanistica, mantenendo i volumi e gli indici edificatori previsti nell'ambito della precedente pianificazione attuativa.
Caso 3: in presenza di convenzione scaduta con volumetria realizzata ma opere pubbliche non realizzate e non cedute il Comune potrà incassare la fideiussione e il Comune si sostituirà al privato nella realizzazione dell'opera pubblica. Le trasformazioni edilizie ammissibili sono: manutenzione ordinaria e straordinaria.
Al momento del completamento delle opere pubbliche ci si ricondurrà alla casistica esposta al punto 1.
Caso 4. in presenza di convenzione scaduta e le opere pubbliche siano state collaudate ma le aree non siano state cedute, qualora queste ultime siano già fruibili da parte dell'Amministrazione Comunale, si ricade nella casistica di cui al punto 1.
Caso 5: in presenza di convenzione scaduta e le opere siano state realizzate e le aree cedute ed il comparto sia stato in parte edificato, e nei lotti liberi le volumetrie siano state assegnate con atto notarile permangono i contenuti della convenzione urbanistica.

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

ART. 13 - DISPOSIZIONI PER I DIVERSI AMBITI

L'intero territorio comunale, con esclusione degli ambiti di espansione e di trasformazione urbanistica, è suddiviso in zone urbanistiche funzionali alla loro specifica destinazione, come risulta dalla tavola di progetto del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.
L'edificazione può avvenire solo nelle zone che lo consentono e con l'osservanza delle prescrizioni relative a ciascuna zona, oltre che nel rispetto delle altre disposizioni contenute nelle presenti norme.

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

CS - Centro storico di Cairate- Peveranza e Bolladello
NA - Nuclei di antica formazione
VS - Ville storiche con parco
VC - Ville contemporanee con giardini di valore ambientale
ES - Edifici di particolare rilevanza storica culturale
Cortine storiche da mantenere
RV1 - Residenze con contesti a verde di valore ambientale (0,80 mc./mq.)
RV2 - Residenze con ampi contesti a verde di valore ambientale (0,30 mc./mq.)
R1 - Residenziale intensivo (1,20 mc/mq)
R2 - Residenziale esistente e di completamento (1,00 mc/mq)
I - Industriale
A - Artigianale
C- - Commerciale
R/A - Ristorazione- Artigianato di servizio
D/A - Distributore carburante- Autolavaggio

AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO

APe - Aree ed attrezzature collettive o di interesse generale esistenti
APp - Aree ed attrezzature collettive o di interesse generale in progetto
P - Parcheggio
Pp parcheggio privato - Pa - servizio artigianato- Pc- servizio del commercio
I - Istruzione
AC - Attrezzature comuni
V - Verde/gioco/sport
APv – Aree ed attrezzature collettive o di interesse generale in progetto negli ambiti verdi di valore naturalistico ed ambientale

VINCOLI STRUTTURALI ED IDRAULICI

IT - Impianti Tecnologici esistenti - Impianti Tecnologici in progetto
- impianto di depurazione
Punti di captazione dell'acqua potabile
Ambito cimiteriale
Ambito Ferroviario
Vincoli di Polizia Idraulica - reticolo idrico minore
(D.R. 523/1904 e dgr 7/13950 del 01.08.2003 e s.m.i.)
Vincolo idrogeologico

Piano per l'assetto idrogeologico: PAI

TESSUTO AGRICOLO – AMBITI BOSCATI

Aree agricole

- Aree agricole inedificabili di valore paesaggistico ed ambientale
- Ambito di riqualificazione paesaggistico- ambientale
- Ambito di riqualificazione ambientale
- Aree agricole produttive- insediamenti agricoli- attività agricole specializzate
- Aree agricole antropizzate * Edifici residenziali isolati

Ambiti boscati

- Aree boscate PIF – Provincia di Varese
- Aree boscate non soggette a PIF

MOBILITÀ

- Tracciato di progetto sovracomunale "collegamento S.P. 12-S.P. 22" e relativa fascia di rispetto (30 metri)
- Strade e rotatorie in progetto- adeguamenti stradali
- Percorsi pedonali esistenti
- Percorsi ciclo- pedonali campestri esistenti
- Percorsi ciclo- pedonali in progetto o in riqualifica
- Percorsi ciclo-pedonali campestri in progetto o in riqualifica
- Tracciato Storico ex ferrovia "Valmorea" – progetto di riqualificazione ai fini turistico-ricettivi

FASCE DI RISPETTO

Fascia di rispetto cimiteriale
Fascia di rispetto impianto di depurazione
Fascia di rispetto acque pubbliche
Fascia di rispetto linea Alta Tensione
Linea di rispetto ex Ferrovia Valmorea
Linea/ fascia di rispetto stradale

IL PROGETTO DEL VERDE E DEL PAESAGGIO

RETE ECOLOGICA SOVRALOCALE

Parco locale di interesse sovraccomunale PLIS" Rile- Tenore -Olona"
Collegamento morfologico fluviale
Connessioni di rete ecologica
Connessioni discontinue
Coni di visuale paesaggistica
Belvedere- punto panoramico

RETE ECOLOGICA COMUNALE

- Verde di tutela e fascia a verde di protezione
- Fascia a verde di mitigazione
- Orti e giardini
- Viali alberati ed alberature di pregio esistenti
- Viali alberati in progetto

ART. 14 - AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario appartenga a diverse zone omogenee, le eventuali attività edilizie ammesse debbono rispettare la destinazione d'uso e gli indici prescritti per le singole zone, salvo la possibilità di edificare sino al confine di zona ricadente all'interno della stessa proprietà.
Detta facoltà non si applica nel caso di aree poste a confine con le zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, se non previa specifica autorizzazione del Comune o dell'ente proprietario delle stesse.

ART. 15 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali sono destinate alla funzione principale rappresentata dalla residenza e funzioni complementari con essa compatibili, definite dalle norme di ciascuna zona omogenea, quali uffici, studi professionali, esercizi commerciali di vicinato, esercizi pubblici, alberghi, ristoranti, sale per lo spettacolo e lo svago, sedi di associazioni, botteghe di artigianato di servizio, purchè non molesti e compatibili con il contesto ambientale e prevalentemente residenziale della zona.
Nelle zone residenziali sono escluse le industrie, le attività artigianali di produzione, le medie e grandi strutture di vendita ed i centri commerciali e tutte quelle attività e destinazioni d'uso che risultino in contrasto con l'assetto della viabilità e con il carattere residenziale della zona, fatto salvo quanto stabilito nelle norme delle singole zone.

ART. 16 - NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL TERRITORIO

ART.16.1 - INDAGINI AMBIENTALI

Per i lotti oggetto di interventi di cambio di destinazione d'uso o di riutilizzo a seguito della dismissione di attività produttive, dovrà essere effettuato un piano di indagine e caratterizzazione ambientale dei suoli al fine di verificare l'eventuale presenza di passività ambientali e documentare la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione con le future destinazioni d'uso. Qualora si rendessero necessari interventi di bonifica dell'area, gli interventi edilizi potranno essere attuati solo dopo l'acquisizione della certificazione di avvenuto risanamento, volta a documentare la compatibilità dei livelli, della eventuale contaminazione residua del suolo, con le destinazioni d'uso ivi previste.

ART.16.2 – PREVENZIONE ESPOSIZIONE GAS RADON

Gli interventi di nuova costruzione e gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente e i cambi di destinazione d'uso con opere da destinare alla permanenza di persone devono essere progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire il rispetto dei limiti di espansione della popolazione al gas radon. Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale DDG 12678 del 21.12.2011, linee guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor e s.m.i., nonché della L.R. n° 3 del 03.03.2022.
La conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle tecniche di prevenzione e mitigazione di cui al cap. 3 delle Linee Guida, andrà attestata dal progettista, per la fase di progetto, ed in fase di agibilità al direttore lavori.

La verifica di efficacia delle misure adottate dovrà essere effettuata da personale compente mediante determinazione in campo delle concentrazioni residue dei gas radon svolte secondo le metodiche previste dalle norme vigenti o linee guida in materia emanate dagli enti competenti, ad intervento ultimato e comunque prima dell'occupazione dell'unità immobiliare. Per i cambi di destinazione d'uso, senza opere edilizie, deve essere effettuata la determinazione delle concentrazioni residue di gas radon. Qualora non fossero rispettati i limiti previsti dalla normativa vigente dovranno essere effettuati interventi di bonifica ambientale. Per i nuovi edifici deve essere garantita la uniforme ventilazione dei locali posti al piano cantina o del vespaio areato.

ART.16.3 – DISCIPLINA SPECIFICA DELLE ATTIVITA' INSALUBRI

Le attività esistenti alla data di adozione del piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe possono essere autorizzate a rimanere entro il perimetro del centro edificato se il titolare dimostra che per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato.
Sono ammessi interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrano alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro ed in ogni caso non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazione insalubre.
L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti, insalubri di 2^ classe o che possano creare molestie, sia acustiche che odorigene, all'interno del perimetro del centro edificato, è in ogni caso subordinato all'adozione di soluzioni progettuali atte ad evitare o ridurre l'emissione di sostanze inquinanti e/o di effetti molesti sulla popolazione.

ART.16.4 – IMPIANTI TERMICI SOLARI E FOTOVOLTAICI

Il titolo abilitativo necessario per l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici e 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.16.5 – IMPIANTI FISSI PER LA TELEFONIA

Il P.G.T. individua, con apposita simbologia sulle tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, le localizzazioni esistenti 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 necessitino 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;

- 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 “coubicazione” e “condivisione” delle infrastrutture;
- 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.

Ai sensi dell’art. 4 L.R. 11/01 e s.m.i. 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 ciclopedonali inseriti in contesti naturalistici è sottoposta obbligatoriamente alla valutazione paesistica dei progetti prevista dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.
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.
Fino all'individuazione delle aree nelle quali e consentito installare gli impianti per le telecomunicazioni, con apposito piano, l'installazione di detti impianti e ammessa solo su aree di proprietà comunale.

ART. 17 - PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO

In caso di contrasto tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici del P.G.T. e le disposizioni delle presenti norme urbanistiche-edilizie, hanno prevalenza queste ultime.

ART. 18 - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 18.1 - CS - CENTRO STORICO
NA – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Gli ambiti comprendono i centri storici di Cairate, Peveranza e Bolladello ed in nuclei di antica formazione sparsi negli ambiti agricoli, nonchè delle aree cortilizie e degli spazi a verde pertinenziali che per caratteristiche ne costituiscono parte integrante.

Il piano particolareggiato del centro storico costituisce parte integrante degli elaborati del Piano del Governo del Territorio e definisce le peculiarità proprie dei singoli edifici e gli elementi di pregio e gli elementi in contrasto e le modalità di intervento per la loro tutele e/o migliore integrazione rispetto al contesto a cui gli edifici appartengono.

Dette zone sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico ai sensi della legge 5.8.1978 n° 457.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona centro storico sono le seguenti:

- funzione principale : residenza, alberghi, attività paraturistiche previste dalla L.R. 27/2015 (es : bed and breakfast, affittacamere, B&B – foresterie albergo diffuso, ecc,.)
- funzioni complementari : uffici, agenzie bancarie, esercizi di vicinato, bar, ristoranti, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto, autorimesse pubbliche e private, artigianato di servizio alla persona, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa

Sono escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona ed in particolare: attività industriale, media e grande struttura di vendita

Edificazione – Modalità di intervento

Nel centro storico sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, secondo le indicazioni contenute sulla apposita tavola “Modalità di intervento”:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
b) ristrutturazione edilizia;
c) ristrutturazione urbanistica di ambiti comprendenti edifici che non presentano pregi di carattere architettonico ed ambientale;
d) demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale e per consentire l’efficientamento energetico.

Per gli edifici con caratteristiche architettoniche pregevoli, detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione, affinchè siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici dell’edificio o della zona.

Prescrizioni paesaggistiche

Il centro storico ed i nuclei di antica formazione per le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dei luoghi sono classificate dal piano del governo del territorio in classe di sensibilità paesistica 5 in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto gli interventi edificatori, qualora in ambito non sottoposti a vincolo, devono essere sottoposti ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

Prescrizioni archeologiche

Gli ambiti territoriali in centro storico e le aree con un diametro pari a 50 metri dall'impianto del centro storico vengono definite a potenziale rischio archeologico, in considerazione dei ritrovamenti archeologici rinvenuti.
Nel caso, nel corso della realizzazione degli interventi vengano rinvenute dei resti archeologici, dovrà essere consultata la Soprintendenza dei Beni Archeologici al fine di soprintendere alle operazioni di cantiere.

Spazi per la sosta

E' ammessa la realizzazione di spazi per la sosta nelle aree pertinenziali del centro storico, compatibilmente con l'ambiente e con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificazione esistente, nonché rispetto alla fisicità dei luoghi.

Il suddetto quantitativo costituisce il limite massimo di volume accessorio realizzabile fuori terra con un edificio a se stante e/o aderente all'edificio principale. Sono fatte salve le deroghe ammesse dalla L. 122/89 e s.m.i.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente ed i cambi di destinazioni d'uso, in taluni casi non possono garantire la localizzazione di spazi per la sosta, pertanto il piano dei servizi ha previsto, a raggiera la realizzazione di spazi per la sosta pubblici al servizio degli immobili appartenenti al nucleo storico.

Al fine di incentivare il recupero e la riqualificazione del centro storico, in considerazione dell'importante dotazione di parcheggi pubblici previsti a raggiera del vecchio nucleo non è dovuta la monetizzazione delle aree.

I **titoli abilitativi** per gli interventi sono i seguenti:

Gli interventi ammessi nel centro storico sono subordinati alla seguente disciplina, nonché alle prescrizioni del successivo articolo, con riferimento alle "modalità di intervento" indicate sulla apposita tavola:

a - sono assoggettate a **permesso di costruire o SCIA in alternativa al Permesso di Costruire, SCIA e CILA**, le opere edilizie così come disciplinate dalle leggi vigenti e/o loro modifiche ed integrazioni per le varie tipologie di intervento;

b - sono sottoposti a piano di recupero e/o Permesso di Costruire Convenzionato gli ambiti individuati negli elaborati di piano e gli ambiti per i quali l'Amministrazione Comunale lo reputi necessario anche se non espressamente previsti dallo strumento urbanistico per motivi di decoro e/o di interesse pubblico.

c - in presenza di un piano particolareggiato costituente parte integrante del piano del governo del territorio sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia attraverso demolizione e ricostruzione di un edificio che dia luogo ad un organismo edilizio con ugual sagoma e ugual volume.

d - sono sottoposti a piano di recupero e/ permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici gli interventi di ristrutturazione urbanistica con la individuazione delle relative aree pubbliche o di uso pubblico.

Indici edificatori

Densità Edilizie / Volumetrie

La densità edilizia degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-ambientale-artistico.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, la densità edilizia ed il volume non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente, calcolata sulla base geometrica dell'edificio.

Nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente è ammessa la realizzazione di soppalchi per la realizzazione di superfici ad uso residenziale e/o accessorie alle funzioni insediate principali e complementari ammesse.

Altezze

Per le opere di tipo conservativo e di ristrutturazione edilizia non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di sovrastrutture o sopraelevazioni aggiunte.

Per le operazioni di ristrutturazione edilizia, nonché sostituzione di edifici e nuove costruzioni, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza massima degli edifici insistenti sui lotti confinanti con quelli dell'intervento, con esclusione delle emergenze quali torrette, campanili e simili; in ogni caso, l'altezza non potrà essere superiore all'esistente.

Nel caso di edifici costruiti in aderenza / appoggio l'altezza massima ammessa sarà pari a quella esistente ed in ogni caso non dovrà superare la quota della linea di gronda del fabbricato al quale è costruito in aderenza/appoggio.
Nella casistica di interventi volti al contenimento energetico, ai sensi e nei limiti della normativa vigente, è ammessa la modifica di sagoma e altezza, nel rispetto dei disposti del codice civile.

Debbono comunque essere rispettati e fatti salvi i contenuti ed i limiti delle leggi vigenti in materia, i disposti del codice civile ed eventuale accordo sottoscritto tra le proprietà interessate.
Qualora l'intervento edilizio preveda la sostituzione della copertura, finalizzata allo smaltimento dell'eternit, si applicano i disposti normativi di cui al Capo III- bis – Norme per la conversione di coperture in cemento amianto, art. 73 – bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Distanze
Le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni nel caso di piano di recupero e/o permesso di Costruire Convenzionato o che potrà stabilire l'Amministrazione Comunale per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità e relativi spazi per la sosta degli autoveicoli, garantendo in ogni caso la tutela dei valori storici e/o architettonici che caratterizzano la zona.
L'isolamento esterno "a cappotto" deve mantenere una altezza non inferiore a 4.00 m. dal piano stradale per gli edifici che confinano con le strade pubbliche.
Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 873 del Codice Civile.

Cambio di destinazione d'uso
Nell'ambito dei centri storici e dei nuclei di antica formazione è' ammesso il cambio di destinazione d'uso di immobili e/o porzioni di essi dalla funzione accessorio rustico e accessorio alla destinazione residenziale.
Devono essere garantiti gli spazi da destinare a parcheggio nel limite di 1/10 del volume residenziale oggetto di cambio d'uso.
In caso non vi fosse la possibilità di localizzazione dei parcheggi privati è prevista la loro monetizzazione.

ART. 18.1a - NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE

Ai sensi dell'art. 27 della L. 5.8.1978 n° 457 sono individuate le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Nell'ambito di dette zone sono individuati, in apposito elaborato grafico "modalità di Intervento" gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio dell'atto abilitativo edilizio è subordinato alla formazione del Piano di recupero (P.R.) e/o Permesso di Costruire Convenzionato, ed è reso possibile l'individuazione dell'unità minime di intervento.

Le zone di recupero comprendono le aree classificate dal P.G.T. nel centro storico e nuclei di antica formazione indicate nelle apposite tavole delle Modalità di Intervento.

Gli ambiti di centro storico ed edifici di impianto storico ove è obbligatorio il P.R., sono indicati sulle tavole delle Modalità d'Intervento.

I P.R. sono attuati ai sensi dell'art. 28 della citata L. n° 457/78 e s.m.i. dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, oppure dal Comune nei seguenti casi:

a- per interventi di edilizia sovvenzionata (direttamente o tramite l' A.L.E.R.) o di rilevante o preminente interesse pubblico (direttamente o tramite convenzionamento con i privati);
b- per adeguamento delle urbanizzazioni;
c- per interventi da attuare, mediante espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al P.R. o comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non sono in contrasto con le previsioni del P.G.T

<u>Obiettivi</u>
Obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:
- il recupero della capacità abitativa di aree urbanisticamente valide e dotate di infrastrutture;
- il risanamento igienico delle abitazioni e dei servizi fondamentali;
- il mantenimento e la riqualificazione delle caratteristiche ambientali complessive dei cortili e degli isolati, oltre che la tutela della composizione sociale dei residenti nel vecchio nucleo, in un rapporto armonico tra le diverse condizioni sociali e tra la residenza e le altre destinazioni d'uso complementari;
- la conservazione tipologica, architettonica ed ornamentale degli edifici di valore;
- la conservazione ed il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi ed il mantenimento del profilo architettonico del nucleo oggetto di conservazione, evitando la introduzione di elementi pregiudizievoli, per forma, altezza e volume;
- la realizzazione di un sistema di viabilità pedonale, attraverso i cortili ed i passaggi esistenti, per collegare tra loro aree verdi, isole pedonali, servizi di interesse collettivo.

Modalità d'intervento

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono avvenire attraverso le modalità previste dalle presenti norme, in relazione al tipo di intervento ammesso.

L'obbligo di presentare preventivi piani attuativi (Piani di Recupero e/o Permessi di Costruire Convenzionati) è indicato in modo specifico per taluni immobili, isolati, comparti o aree nelle allegate tavole delle Modalità di Intervento.

Nelle zone di recupero, per i casi, per i quali, in relazione al tipo di intervento in progetto e di situazione edilizia-urbanistica, l'Amministrazione Comunale rileva la necessità di dar corso all'attuazione degli interventi attraverso piano attuativo (Piano di Recupero e/o Permesso di Costruire Convenzionato), lo stesso non costituisce variante urbanistica.

La pianificazione attuativa di recupero deve, fra l'altro, dettare particolari norme estetico-edilizie per gli interventi consentiti ed aventi rilevanza sugli aspetti architettonici e ambientali, ivi compresi allineamenti dei fronti ed altezze, nonchè individuare le funzioni compatibili con le strutture edilizie ed il contesto urbanistico, ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente e deve essere sottoposto all'esame della commissione paesaggio

Qualora si preveda la realizzazione degli interventi attraverso piano di recupero che coinvolgano diverse proprietà i medesimi possono trovare attuazione per unità minime di intervento, attraverso il Permesso di Costruire Convenzionato, purchè preliminarmente venga presentato un progetto di recupero unitario che coinvolga l'intero compendio.
I singoli ambiti di intervento, oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato, devono preservare l'unitarietà storica, tipologica, stilistica e funzionale degli edifici rispetto al compendio di riferimento.

La tavola " Modalità di intervento " indica i prospetti significativi e gli elementi di valore artistico da conservare, oltre alle categorie di intervento previste per i singoli edifici, come di seguito specificato, nel rispetto dei disposti di cui all'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Categorie di intervento:

1 - Risanamento conservativo (RC1)

Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di risanamento conservativo sono previsti per gli edifici che presentano elementi di pregio architettonico ed ambientale, per i quali è prescritta la conservazione di tali elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è opportuna per la salvaguardia dei valori storico ambientali del contesto edilizio della zona.

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo con interventi riguardanti il ripristino e il consolidamento statico degli elementi strutturali; ove le condizioni di degrado non consentano il ripristino e il consolidamento, è ammessa la sostituzione e ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendo il posizionamento originale delle stesse.

Gli interventi devono comportare l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterarne la tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Inoltre, devono essere rispettate le caratteristiche compositive e tipologiche delle facciate e, nelle opere di risanamento e ripristino, devono essere impiegati materiali identici o analoghi agli esistenti e comunque tecniche e materiali tipici della zona, quali facciate intonacate, ballatoi in legno, tetti in tegole comuni piane o coppi, serramenti in legno, persiane listate o ante piane, cornici ed elementi di decoro in mattoncini limitatamente alle lesene, ai pilastri, agli archi e alle volte, elementi decorativi ecc.,

Ove possibile, occorre recuperare le strutture portanti orizzontali e verticali, riportando alla luce, attraverso la rimozione di eventuali controsoffittature, i solai in legno di pregio e le coperture a volta.

Non sono ammesse alterazioni planimetriche, volumetriche, né modifica delle quote di imposta e di colmo delle coperture; è consentita la realizzazione di interventi per efficientamento energetico con la creazione di un pacchetti isolanti, fatti salvi i disposti del codice civile.
Non è consentito modificare il numero dei piani fuori terra, attraverso la formazione e demolizione delle solette esistenti, né la formazione di piani aggiuntivi, ottenuta tramite la traslazione dei solai esistenti, pur mantenendo immutata l'altezza esterna dell'edificio.

Devono essere confermati i passaggi esistenti, che mettono in comunicazione l'edificio o il cortile con le aree libere di pertinenza.

Devono essere restaurati e ripristinati gli apparati decorativi esterni ed interni dell'edificio, al fine di conservare gli elementi architettonici tradizionali (portici, portali, cornici, lesene, fasce marcapiano, cornicioni, comignoli tipici, fregi, affreschi, pitture, ecc.), nonché l'arredo delle aree libere pertinenti (edicole, pozzi, pavimentazioni, ecc.).

2- Risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso (RC2)

Gli interventi di risanamento conservativo tipo RC2 riguardano edifici rurali dismessi o costruzioni rustiche o prive di specifica destinazione, per cui il recupero comporta anche il cambio di destinazione in residenza o nelle funzioni complementari ammesse nella zona.
Nella realizzazione degli interventi di recupero debbono essere rispettati i contenuti di cui alla categoria di intervento 1- Risanamento Conservativo (RC1)

3 - Ristrutturazione edilizia

La ristrutturazione edilizia riguarda 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 o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; essi possono comportare la demolizione totale delle pareti perimetrali dell'edificio.

In via eccezionale, ove la precaria situazione statica dell'edificio non consenta, o per necessità di efficientamento energetico dell'edificio è ammesso procedere alla sostituzione dell'esistente con la demolizione e ricostruzione, conservando lo stesso sedime, sagoma e volume preesistente.
In caso di interventi volti al contenimento energetico dell'involucro edilizio è derogato il mantenimento della sagoma dell'edificio.

La demolizione è autorizzata unitamente all'atto abilitativo per la ricostruzione, la quale dovrà avvenire sulla base di un progetto che tenga conto degli obiettivi preposti al recupero del patrimonio edilizio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in:

3.1 - *Ristrutturazione edilizia* *(RE1)*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo RE1 riguardano gli edifici ove è già presente la destinazione residenziale o le funzioni complementari ammesse nella zona, per i quali sono consentite trasformazioni edilizie per un miglior utilizzo degli stessi.

3.2 - *Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso* *(RE2)*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo RE2 riguardano edifici rurali dismessi o costruzioni rustiche o prive di specifica destinazione, per cui il recupero comporta anche il cambio di destinazione in residenza o nelle funzioni complementari ammesse nella zona.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia RE1 e RE2 devono essere conformi alle seguenti prescrizioni:

a) conservazione dei singoli elementi superstiti significativi della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è necessaria alla salvaguardia dei valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio;

b) conservazione e/o ripristino della composizione dei prospetti, dei ritmi delle relative aperture, interessante edifici esistenti di valore architettonico e/o ambientale, degli andamenti dei tetti e dell'apparato decorativo superstite;

c) è consentita l'apertura di nuove finestre e l'ampliamento di quelle esistenti nei limiti di una progettazione delle facciate, che abbia come riferimento i criteri compositivi esistenti;

d) conservazione delle strutture originarie o delle parti superstiti, sia verticali che orizzontali, qualora esistano volte o solai in legno pregevoli;

e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, edicole, lapidi antiche, ecc.;

f) conservazione e miglioramento degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a giardino o ad orto e dei cortili.

g) possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti, nei limiti e con le modalità previste dalla legge, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio, come meglio specificato nell'articolo precedente.

h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con esclusione di volumi tecnici eccedenti la quota di colmo delle coperture esistenti;

i) possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate che non abbiano originario valore architettonico, nonché di inserire lucernari e abbaini nelle falde del tetto per adeguare le condizioni di areoilluminazione dei vani abitabili o agibili, purché collocati con allineamenti e dimensioni e soluzioni adeguate all'ambiente ed alle caratteristiche architettoniche dell'edificio.

j) possibilità di traslazione di solai privi di valore architettonico per adeguare le altezze interne dei vani alle norme igieniche, senza modificare il numero dei piani e la superficie utile dell'edificio;

k) nell'ambito del progetto unitario dell'edificio dovrà essere valutata la possibilità di eliminazione dei volumi che costituiscono superfetazioni, quali aggiunte al corpo di fabbrica principale o sovrastrutture di epoca recente, prive di interesse o contrastanti con le caratteristiche dell'edificio

4 - Demolizione senza ricostruzione (D)

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione (D) riguardano costruzioni o parti di esse per le quali risulta opportuna la demolizione senza ricostruzione, per un recupero dei relativi spazi ed altre funzioni (aree per la viabilità, piazze, parcheggi, verde pubblico o privato, spazi a cortile, passaggi, ecc.) o perché la presenza di tali volumi è intollerabile sotto il profilo estetico, ambientale o igienico sanitario.
La demolizione può essere effettuata:

- su richiesta dell'Amministrazione comunale, quando il proprietario intervenga nel lotto interessato anche su altri edifici;
- a seguito di piani esecutivi interessanti l'unità urbanistica oggetto del piano stesso;
- a seguito di specifico progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione comunale.

5 - Demolizione e ricostruzione (DR)

Gli interventi di demolizione e ricostruzione (DR) riguardano costruzioni o parti di esse per le quali è necessario un intervento di demolizione, al fine di ricostruire un organismo edilizio, che meglio si integri con il contesto del centro storico a cui lo stesso appartiene.

6- Edifici accessori autorimesse e tettoie

Gli edifici censiti con la destinazione di autorimesse e/o tettoie, qualora regolarmente autorizzate, possono essere mantenute nella destinazione e funzione esistente.
In presenza di manufatti incoerenti con l'edificato del centro storico o realizzati con materiali e finiture in contrasto, al momento della realizzazione di interventi di manutentivi devono essere apportati tutti gli accorgimenti funzionali ad un idoneo inserimento ambientale.

ART. 18.1 b - DISPOSIZIONI PARTICOLARI - INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

L'attuazione degli interventi nelle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente deve essere coerente con gli obiettivi e modalità indicate al precedente articolo.
A tale scopo sono indicati di seguito gli indirizzi guida per la progettazione degli interventi suddetti, i quali potranno essere adeguati alle singole realtà, sulla base di appositi rilievi dello stato dei luoghi, con motivazioni documentate.

1. Case a corte

Sono insediamenti composti da edifici la cui caratteristica tipologica è costituita dallo spazio libero situato all'interno dell'area edificata, in parte delimitata sul perimetro da strade.
Lo spazio libero delle corti assume un significato particolare nell'ambito della tradizione locale.
La singolarità dell'insediamento con case a corte consiste nel rapporto tra il fronte rivolto alla corte e quello rivolto alla strada, oltre che nella presenza di determinati elementi caratteristici come il portico, il ballatoio, il portale e l'androne.
Il fronte con il portico al piano terreno e/o il loggiato ai piani superiori è rivolto verso lo spazio della corte e conferisce all'edificio carattere di individualità.
Gli interventi, anche sui singoli edifici, dovranno essere coerenti con i caratteri dell'insediamento nel suo complesso.
E' da evitare la compromissione degli spazi a cortile con la realizzazione di recinzioni o manufatti che delimitino la proprietà, nonché ogni intervento che faccia perdere la leggibilità del cortile stesso.
Devono essere conservati gli elementi d'uso e di arredo esistenti, quali lavatoi, pozzi, porticati e pergolati; in caso di interventi sui loggiati deve essere conservata la leggibilità, con adeguato arretramento dei tamponamenti e/o serramenti.

2. Ballatoi, portici e loggiati

Ballatoi, portici e loggiati sono tra gli elementi costruttivi più significativi dell'architettura locale e rurale.
Essi determinano e caratterizzano le facciate con i loro ritmi, le proporzioni e i materiali di cui sono costituiti.

4. Edifici di valore storico - architettonico

Gli edifici di valore storico ed architettonico si identificano negli immobili il cui valore è determinato dalla storicità della struttura dell'involucro edilizio oltre che dalla composizione architettonica dei prospetti, ove si rileva la presenza di elementi di valore architettonico ed ambientale.
Per tali edifici è prescritta la conservazione dell'identità complessiva dell'edificio, oltre che degli elementi di valore artistico, architettonico e degli ornamenti presenti.

5. Edifici di rilievo ambientale

Gli edifici di rilievo ambientale rappresentano gli immobili che evidenziano la presenza di elementi di pregio architettonico e ambientale.
Per tali edifici è prescritta la conservazione degli elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia.

6. Elementi di valore artistico o architettonico

Negli immobili appartenenti al centro storico ed ai nuclei di antica formazione è stata individuata la presenza di elementi qualificanti gli edifici, quali archi, portali, lesene, camini, balaustre, lapidi, edicole, icone, decorazioni, colonne, logge, lavatoi, cappelle, decorazioni, ecc.
Tali elementi di valore artistico o architettonico devono essere tutelati e conservati.

7. Edifici di recente ristrutturazione

Gli edifici di recente ristrutturazione si identificano negli immobili, per lo più risalenti ad una edificazione degli anni 60/70, che hanno utilizzato delle soluzioni compositive e architettoniche non in armonia con le tipologie ed i caratteri originali del centro storico, nonché gli edifici che sono stati oggetto in epoche contemporanee di interventi di ristrutturazione edilizia.
Per i primi edifici si prevede una ridefinizione compositiva dei prospetti e/o delle coperture, più consona al tessuto urbano in cui sono inseriti, mentre per gli edifici più recenti si registra la situazione dell'immobile.

8. Elementi in contrasto architettonico con i caratteri del centro storico

Negli immobili appartenenti al centro storico ed ai nuclei di antica formazione è stata individuata la presenza di elementi in contrasto con i caratteri tipologici tipici del centro storico, quali scale esterne in cemento armato, tettoie, balconi con solette di dimensioni sproporzionate rispetto al prospetto dell'edificio, chiusure di vecchi androni o loggiati con serramenti in alluminio anodizzato, ecc.
Tali elementi devono essere resi coerenti con i caratteri propri del centro storico per consentirne una miglior lettura.

9. Orti e giardini

I giardini esistenti, e possibilmente anche gli orti, vanno mantenuti e migliorati, poiché testimonianza di tradizioni e dell'uso quotidiano dello spazio urbano.

10. Percorsi pedonali

Negli elaborati di piano è stato rappresentato il sistema dei percorsi interni agli isolati, preservando i passaggi esistenti e il sistema di viabilità pedonale, che, attraverso i cortili e i percorsi esistenti, collega le aree verdi, le isole pedonali e i servizi di interesse collettivo.
Ove possibile, negli interventi edilizi deve inoltre essere incentivata la realizzazione di nuovi percorsi pedonali. Il passaggio pubblico attraverso corti interne può essere regolamentato per mezzo di apposita convenzione d'uso.

11. Pavimentazioni e arredo

La pavimentazione, l'arredo e l'illuminazione dovranno essere realizzati preferibilmente con materiali coerenti con l'identità del centro storico.
Le pavimentazioni storiche sono caratterizzate da:
- acciottolato: pavimentazione fatta con ciottoli disposti a contatto, alle quali talvolta sono affiancate delle guide di pietra lavorata, che occupano la parte centrale per il transito dei veicoli;
- sampietrini: pavimentazione in blocchetto di leucitite di dimensioni quadrate / rettangolari di forma irregolare
- bolognini: pavimentazione in porfido quadrate / rettangolari di forma irregolare
- pavimentazione in lastre e piastrelle in pietra

E' vietata la eliminazione anche parziale di pavimentazioni storiche; nel caso di debba intervenire per la posa di reti tecnologiche, deve essere ripristinato lo stato del luogo con le medesime tecniche di posa e, possibilmente, con il recupero del materiale precedente asportato.
In caso di degrado non è consentito sostituire pavimentazioni originarie con asfalto.

12. Cortine edilizie significative da conservare

La forma e la disposizione di portoni, porte e finestre ha sempre seguito una logica con proporzioni e ritmi assai precisi, dettati da esigenze di illuminazione, da necessità strutturali e da criteri compositivi.
Devono essere salvaguardate le cortine edilizie significative, conservando i rapporti proporzionali tra le aperture e la composizione delle facciate, per tutelare la identità del sistema edilizio.
Devono inoltre essere mantenuti i valori architettonici e/o ambientali, quali gli andamenti dei tetti, l'apparato decorativo superstite, ecc.

13. Composizione delle facciate

La ridistribuzione progettuale delle facciate (nelle categorie di intervento ove è consentito) dovrà tener conto degli elementi caratterizzanti l'affaccio sulla strada o sulla corte e gli edifici confinanti.
Gli interventi devono tenere in considerazione gli allineamenti, le misure le partiture delle finestre, delle fasce marcapiano e delle zoccolature esistenti, così da poter consentire una lettura ordinata della cortina edilizia.
Le zoccolature delle facciate e degli androni devono avere altezza non superiore a 80 cm, salvo la conferma delle altezze preesistenti ed utilizzare materiali appartenenti alla tradizione locale.
L'intonaco della facciata deve essere realizzato con materiali tradizionali, escludendo la posa di intonaci plastici, trattamenti graffiati a buccia d'arancia e simili.
I colori delle facciate intonacate devono essere compresi nella cartella colori allegata al Regolamento Edilizio
Eventuali decorazioni pittoriche o graffiti esistenti, se congrue all'ambiente, devono essere conservate e restaurate.

14. Balconi

La tipologia tipica caratterizzante il centro storico sono i ballatoi, realizzati in prevalenza nella parte interna della corte, con ringhiera a disegno semplice in ferro colore grigio oppure in legno.
I balconi e ballatoi devono essere conservati nella forma e nei materiali esistenti.
Gli elementi portanti in pietra naturale o legno vanno conservati; devono inoltre essere ripristinate eventuali mensole in pietra a vista.
Negli interventi edilizi sull'edificazione esistente in caso di sostituzione di ballatoi, creazione di nuovi ballatoi e/o formazioni di nuovi balconi, al servizio delle abitazioni, le finiture devono ricondurre alla categoria storica di appartenenza e debbono essere in ogni caso proposte soluzioni con le caratteristiche proprie dei luoghi sopra descritte.

15. Esercizi commerciali

Gli interventi edilizi relativi ad esercizi commerciali nel centro storico devono preservare la unitarietà morfologica e tipologica del contesto in cui si inseriscono, evitando alterazioni dei caratteri e degli elementi connotativi esistenti, nonché delle relazioni tra le diverse parti del tessuto storico, meritevoli di conservazione.
Dovrà inoltre essere evitata la eccessiva caratterizzazione commerciale degli edifici e dei manufatti, con insegne pubblicitarie a forte impatto, con arredi urbani e cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

16. Superfetazioni

Nell' elaborato di dettaglio del centro storico sono stati rappresentati degli interventi edilizi aggiuntivi posticci che si possono descrivere a titolo esemplificativo, ma non esaustivo come tettoie, o volumi aggiunti con creazione di vani annessi alla residenza, taluni aggettanti al piano primo degli edifici; spazi destinati a servizi igienici.
Gli interventi edilizi devono prediligere il ripristino dello stato dei luoghi, qualora ciò non sia possibile, la superfetazione dovrà meglio integrarsi rispetto al contesto in cui si inserisce, anche attraverso l'utilizzo di materiali di finitura idonei, atti ad evitare la percezione di elemento in contrasto rispetto all'edificio a cui il medesimo appartiene.

17. Accessori – Box – Tettoie

Nell'elaborato di dettaglio del centro storico sono stati censiti gli accessori – box esistenti e/o i manufatti che per dimensioni e caratterizzazioni possono afferire alla suddetta funzione.
I suddetti edifici devono mantenere la destinazione d'uso esistente e non possono essere attribuite a questi ultimi altre funzioni attraverso interventi di cambio di destinazioni d'uso se non quelli già definiti nella sopra citata tavola di progetto delle modalità di intervento negli ambiti di centro storico.

18. Muri storici

In presenza di muri, qualificabili come storici, gli stessi possono essere oggetto di interventi di tipo manutentivo (manutenzione ordinaria e/o straordinaria) che non ne alterino le caratteristiche tipologiche e/o architettoniche, al fine di preservare la percezione dello spesso dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

19. Fontane

Le fontane in pietra insistenti su spazi pubblici o privati, dovranno essere obbligatoriamente conservate in luogo. E' consentito il loro spostamento, all'interno dello stesso spazio, solo per valorizzarne le caratteristiche.

20. Coperture

Il rifacimento parziale o totale del manto di copertura, ove è consentito, dovrà avvenire secondo le norme di seguito descritte:

a) strutture
La struttura dovrà essere esclusivamente realizzata in legno, con andamento a falde e caratteristiche geometriche simili a quella da sostituire.

b) materiali di copertura
Per la copertura, salvo diversa prescrizione delle norme particolari per i singoli tipi edilizi, potranno essere utilizzati: coppi, tegole portoghesi in cotto.
E' vietato l'uso di più materiali per un'unica copertura e la coloratura deve essere uniforme.
E' da escludersi l'uso d'altri materiali ed elementi per coperture, diversi da quelli su elencati.

c) gronde
E' consentita la lavorazione di travi e travetti con modanature di tipo tradizionale.
E' vietata la controsoffittatura degli sporti di gronda, qualora non costituisca elemento originario dell'edificio.

d) decorazioni
Là dove esistono decorazioni originali in legno, lamiera o altro, è prescritta la loro conservazione con eventuale restauro delle parti danneggiate.

e) comignoli
I comignoli emergenti dalle falde dovranno essere di tipo tradizionale, con copertura dello stesso tipo utilizzato per il tetto ed in casi particolari potranno essere realizzati in materiale cementizio.

f) canali di gronda e pluviali
E' prescritto l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare in rame e alluminio color testa di moro.
Verso gli spazi pubblici, i pluviali potranno scendere esternamente alla muratura fino ad un'altezza di mt 2.50 da terra; in tale rimanente tratto è ammesso l'uso di tubi in ghisa. Non è mai consentito l'utilizzo di manufatti in materiale plastico.
Non è consentita la realizzazione di canali sporgenti per una quota pari a 2,50 mt. dal piano strada.

21. Murature Esterne

a) intonaci
E' prescritto l'impiego d'intonaco lisciato o "al civile" ciò costituisce elemento originario caratterizzante l'edificio. Sono esclusi altri materiali di rivestimento come marmi, ceramiche klinker, intonaci plastici ecc.…

b) zoccolatura
E' consentito il ripristino di zoccolature in intonaco già esistenti, solo quando costituiscono elemento caratteristico dell'edificio.

c) tinteggiatura
E' consentita la tinteggiatura delle facciate degli edifici che risultino così finiti allo stato attuale o che presentino tracce di precedenti tinteggiature a cui preferibilmente dovranno uniformarsi per colore e tipo.
Nel caso di facciate continue di più proprietari, comunque facenti parte di un unico corpo edilizio, la tinteggiatura dovrà essere definita in sede di esame paesistico del progetto da parte della commissione paesaggio.

d) decorazioni pittoriche
Le decorazioni pittoriche (cornici, decorazioni d'angolo, resti d'iscrizioni, graffiti, ecc.…) le insegne originarie di negozi, le indicazioni stradali o di vecchia toponomastica, anche se solo parzialmente conservata, esistenti sulle murature esterne, dovranno essere obbligatoriamente mantenute e restaurate.

e) solai
È ammessa la chiusura dei solai aperti purché questa sia realizzata esclusivamente con vetrate continue, da posarsi a filo interno delle murature perimetrali, e senza che ciò alteri in alcun modo le caratteristiche dell'eventuale prospiciente loggiato.
Solo per la realizzazione di tali chiusure potranno essere utilizzati telai in ferro di colore scuro; restano esplicitamente escluse le possibilità di utilizzo di serramenti in lega leggera e di qualsiasi tipo d'oscuramento esterno in particolare tapparelle o tende alla veneziana, fatto salvo che debbano essere sostituiti elementi pre-esistenti.

f) soffitti a volta
Al fine di conservare le testimonianze di una tecnica costruttiva ormai in disuso, sono tassativamente vietate demolizioni di soffitti a volta e modifiche che alterino le caratteristiche degli stessi.

22. Scale Esterne

a) esistenti
Qualora non si tratti di superfetazioni, le scale esterne d'accesso all'edificio dovranno essere obbligatoriamente conservate.
Eventuali modifiche che si rendessero necessarie in seguito ad una variazione delle quote interne dei piani, dovranno essere realizzate, per quanto riguarda dimensioni, materiali, colori e finiture, nell'assoluto rispetto dell'esistente. Le stesse disposizioni dovranno essere osservate per le scale esterne, o comunque a vista, utilizzate per il collegamento tra i diversi piani dell'edificio; queste ultime, se del tipo aperto, non potranno in alcun caso essere chiuse ma solo tamponate lateralmente in muratura intonacata fino all'altezza del parapetto.
b) di nuova realizzazione
È ammessa la realizzazione, esternamente al volume dell'edificio, di nuove scale per il collegamento tra i diversi piani.

23. Affreschi

Gli affreschi esistenti o rinvenuti durante il corso dei lavori dovranno essere obbligatoriamente recuperati e conservati.
Qualora, per motivi di conservazione, si rendano necessarie altre tecniche di conservazione, l'intervento dovrà essere autorizzato dall'autorità competente.
In caso di presenza interna agli edifici d'affreschi o in caso di rinvenimento durante i lavori si dovrà comunicare l'esistenza alle autorità competenti. Gli stessi dovranno essere restaurati e conservati.

24. Finestre

a) forma
Di norma la dimensione e forma delle finestre dovrà uniformarsi a quella delle aperture originarie esistenti, fatta salva l'esigenza di effettuare adeguamenti funzionali al raggiungimento dei parametri aeroilluminanti. Le nuove forometrie dovranno mantenere i ritmi prevalenti delle finestrature di origine storica rilevate.
Qualora in facciata non esistano aperture cui riferirsi la forma delle finestre dovrà essere rettangolare, con il lato lungo verticale; potranno fare eccezione solo quelle degli ultimi piani o dei fondaci a piano terra, per questi ultimi è ammessa la forma quadrata.
Sono vietate tassativamente altre forme, sempre che non si tratti d'aperture già esistenti e/o soggette a restauro conservativo.
b) cornici
Le finestre dovranno avere cornici o davanzali in pietra naturale identici, per sezione lavorazione e colore a quelli già esistenti sull'edificio; in caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento le cornici dovranno essere in pietra non lucida.
c) riquadrature
È ammessa la lisciatura dell'intonaco, e conseguente tinteggiatura, delle riquadrature delle finestre, purché queste rispetti per tipo e dimensioni quelle tipiche dell'architettonica locale.
E' invece fatto obbligo di mantenere e restaurare le riquadrature ad intonaco esistente.
d) serramenti
I serramenti dovranno essere preferibilmente in legno. Sono ammessi serramenti in alluminio e pvc questi ultimi da campionare alla commissione del paesaggio comunale.
Qualora, originariamente, l'edificio dovesse presentare serramenti di tipo diverso da quelli sopra descritti, i nuovi serramenti dovranno essere uniformi agli esistenti, con la possibilità di differenziarsi nell'uso dei materiali.
Sono tassativamente vietati serramenti quali tapparelle, veneziane o a soffietto.
e) inferriate
Le inferriate originali esistenti dovranno essere conservate. Qualora si renda necessaria la posa di nuove inferriate queste dovranno essere dei tipi tradizionalmente usati nel luogo in barre di ferro tondo.

25. Portoni e portoncini

a) aperture

Dovranno essere mantenute le aperture attualmente esistenti conservandone gli elementi architettonici originari.

b) cornici

Ove presenti, le finestre dovranno mantenere cornici o davanzali in pietra naturale identici, per sezione lavorazione e colore a quelli già esistenti sull'edificio.

Dovranno essere mantenute e restaurate quelle esistenti.

In caso di nuove aperture queste potranno avere cornici in pietra naturale e comunque identiche per sezione, lavorazione e colore a quelle già esistenti sull'edificio; in caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento le cornici dovranno essere realizzate in materiale tipico già utilizzato storicamente nel nucleo antico.

In caso d' intervento su edifici storici con elementi architettonici in cemento, spalle architravi, parapetti, gronde ecc, tali elementi dovranno essere conservati e restaurati, eventuali nuovi inserimenti potranno essere realizzati in analogia con le preesistenze.

ART. 18.2 - EDIFICI DI PARTICOLARE RILEVANZA ARCHITETTONICA STORICA ED AMBIENTALE

Gli edifici di particolare rilevanza storica – architettonica ed ambientale sono identificati negli elaborati di piano con apposita campitura. Il progetto urbanistico prevede la conservazione degli edifici appartenenti a diversi ambiti territoriali, al fine di preservarne la percezione visiva nell'ambito dei contesti circostanti di appartenenza.

Modalità di intervento

Negli edifici identificati negli elaborati di piano e qualificati come edifici di particolare valore storico – architettonico ed ambientale, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche con cambio di destinazione d'uso, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione che coinvolga l'intero immobile.

Sono ammessi piccoli interventi di demolizione e ricostruzioni finalizzati ad una ridefinizione funzionale o per problematiche di origine statica, previa presentazione di apposita perizia redatta da tecnico abilitato oltre che la demolizione, senza ricostruzione di eventuali superfettazioni.

In considerazione dell'importanza che rivestono gli immobili identificati nelle tavole di piano, il progetto edilizio dovrà essere accompagnato dagli elaborati di seguito descritti:

- ricerca storica del fabbricato con l'identificazione delle epoca a cui risalgono la realizzazione degli interventi, fino alla definizione del corpo di fabbrica che rappresenta lo stato di fatto.
- qualora l'immobile afferisca a più proprietà e l'intervento edilizio sia parziale rispetto all'intero immobile, deve essere presentato uno studio che coinvolga l'intera facciata e la composizione architettonica complessiva dell'edificio.
- in presenza, nelle aree di pertinenza degli immobili, di essenze di pregio, deve essere prodotto un elaborato grafico che contempli anche lo studio degli spazi verdi e delle piantumazioni.

Ambiti territoriali di appartenenza

I suddetti immobili appartengono a diversi ambiti territoriali, classificati in diverse zone urbanistiche dal P.G.T.
E' fatta salva, rispetto alla zona urbanistica di appartenenza, la possibilità di utilizzo del residuo volumetrico conferito al lotto dalla destinazione urbanistica dell'area.
L'eventuale nuova edificazione e/o ampliamento dovrà preservare l'identità propria dell'edificazione di valore storico- architettonico ed ambientale.

ART. 18.3 – CORTINE EDILIZIE STORICHE DA MANTENERE

Il nuovo PGT ha introdotto dei criteri di incentivazione per il recupero dei centri storici ed in particolare sono state evidenziate delle cortine edilizie fronteggianti la viabilità pubblica.

Il criterio di incentivazione prevede delle agevolazioni sotto il profilo economico che verranno declinate in apposito atto amministrativo a fronte della realizzazione degli interventi di tinteggiatura facciata secondo la cartella colori prevista dal regolamento edilizio ed in relazione ad un progetto di recupero che dovrà essere sottoposto all'esame della commissione paesaggio comunale.

ART. 18.4 – ZONA DI TUTELA DEI SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Nell'ambito del territorio comunale all'interno dell'area del centro storico e dei nuclei di antica formazione e all'interno e in prossimità di chiese ed edifici storici isolati, nonché negli ambiti identificati nella tavola dei vincoli quali aree di potenziale rischio archeologico, qualora gli interventi edilizi di qualunque genere comportino scavo, è necessario l'invio del progetto dell'intervento, per acquisizione preventiva del parere di competenza, alla Soprintendenza Archeologica da parte di soggetti sia pubblici sia privati.

Nel resto del territorio comunale, ai sensi del D.lgs n° 163/2006 artt. n° 95 e 96 e del D.lgs n° 42/2004 art. 28, comma 4, vi è obbligo di invio dei progetti riguardanti lavori pubblici o di interesse pubblico alla Soprintendenza per i Beni Archeologici nel caso di interventi nel sottosuolo di qualsiasi natura ed entità (ad es… Strade ed infrastrutture, opere di urbanizzazione, bonifiche agrarie, costruzioni edilizie di qualsiasi natura).

Infine, anche per interventi a committenza privata di grande impatto sul sottosuolo (ad esempio lottizzazioni di edilizia residenziale ed industriale; impianti di energie alternative; trasformazioni agricole) è necessario acquisire il parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

Qualsiasi rinvenimento di materiali di interesse archeologico o di possibile interesse archeologico nelle aree indicate a rischio e al di fuori di esse, ai sensi dell'art. 90 del D.lgs 42/2004 e s.m.i. deve essere denunciato entro ventiquattro ore alla competente soprintendenza, mantenendo inalterato lo stato dei luoghi. Solo nel caso di pericolo di perdita dei beni mobili questi possono essere spostati.

ART. 18.5 BV - VERDE AMBIENTALE - BARRIERA VERDE (REC)

La zona interessa comparti ubicati all'interno del tessuto consolidato a cui il progetto di piano della rete ecologica comunale ha conferito la funzione di verde ambientale di protezione, per gli ambiti posti in adiacenza ai contesti di centro storico e di barriera verde se ubicati tra gli ambiti con diverse destinazioni urbanistiche.

Ambiti posti in prossimità dei centri storici

Il progetto di piano prevede per gli ambiti prossimi al centro storico caratterizzati dalla presenza di orti e giardini, il mantenimento dell'uso, anche ai fini di una conservazione di una tradizione culturale che caratterizza i contesti.

Modalità d'intervento
Gli ambiti, individuati negli elaborati di piano, dovranno mantenere la destinazione a verde che li caratterizza al fine di assolvere alla funzione di aree di appoggio della rete ecologica comunale.
Gli interventi previsti sono di manutenzione del verde presente, nella propria caratterizzazione e, ove indicato nelle schede normative, di riqualificazione arborea e/o di nuovo impianto arboreo.

Prescrizioni agronomiche
Qualora lo si reputi necessario, in funzione della tipologia di intervento proposto può essere richiesta la presentazione di un progetto redatto da un professionista qualificato in materia, composto da elaborati grafici e relazione tecnica ai fini della salvaguardia e miglior inserimento degli interventi rispetto al contesto ambientale circostante.

Ambiti di barriera verde tra ambiti con diverse destinazioni urbanistiche in tessuto urbano consolidato.

Il progetto di piano prevede la creazioni di barriere verdi che assolvano oltre ad una funzione di natura paesaggistica ed ambientale, in taluni casi anche acustica, con una profondità di circa 30 metri, così come meglio specificata nel progetto di dettaglio.

Modalità d'intervento
Gli ambiti, individuati negli elaborati di piano, dovranno essere realizzati in relazione al contesto in cui sono inseriti ed alla funzionalità propria degli stessi, anche in relazione alla funzione di aree di appoggio della rete ecologica comunale.
Gli interventi previsti sono di manutenzione del verde presente, nella propria caratterizzazione e, ove indicato nelle schede normative, di riqualificazione arborea e/o di nuovo impianto arboreo.

Prescrizioni agronomiche
Il progetto edilizio deve essere accompagnato dal progetto dei contesti da destinare a verde redatto da un professionista qualificato in materia, in funzione della tipologia di intervento edilizio proposto ed in relazione alla caratterizzazione che deve essere conferita al medesimo di appositi elaborati grafici con relazione tecnica ai fini di garantire un corretto inserimento paesistico ed ambientale e, ove necessario, assolvere anche alla funzione di barriera acustica.

ART. 19 - NORME PARTICOLARI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE ZONE RESIDENZIALI

Nelle zone residenziali sono ammesse attività artigianali di servizio, con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, purchè non siano moleste o comunque incompatibili con tale destinazione principale.

Non sono ammesse attività classificate insalubri di 1^ classe.

Sono tollerate eventuali attività di produzione, esistenti alla data di adozione del P.G.T., anche se in contrasto con la destinazione di zona, a condizione che la loro permanenza non risulti incompatibile con la funzione residenziale e vi sia assenza di elementi inquinanti o molesti.

Per tali edifici è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti qualora sia dimostrata la convenienza dell'intervento stesso sotto l'aspetto economico, in relazione allo stato generale dell'edificio e degli impianti, nonchè la mancanza di precisi motivi urbanistici ed igienici che rendano necessario il trasferimento di detta attività.

Gli interventi di ristrutturazione dovranno rispettare quanto di seguito indicato:

- vengano realizzati su area di pertinenza dell'attività esistente alla data di adozione del P.G.T. ;

- non pregiudichino la sistemazione della zona in relazione alle previsioni urbanistiche e non aggravino la situazione di fatto in rapporto all'uso previsto per la zona;

- vengano attuati gli accorgimenti necessari per evitare inquinamenti ed effetti molesti;

- non riguardino attività classificate insalubri di 1^ classe;

Eventuali ristrutturazioni o ampliamenti sono subordinati alla presentazione di un apposito rilievo dello stato di fatto e relativa relazione, attraverso i quali possa essere verificata la situazione urbanistica dell'area interessata, la dotazione di standard, le condizioni ambientali all'interno ed all'esterno degli edifici e la compatibilità con il contesto urbanistico circostante.

In ogni caso deve essere verificata la compatibilità con la normativa del Regolamento locale di Igiene.

ART. 19.1 . VS - VILLE STORICHE CON PARCO
VC - VILLE CONTEMPORANEE CON GIARDINO DI VALORE AMBIENTALE

Descrizione

La zona è costituita da ambiti territoriale caratterizzati dalla presenza di ville con parco storico e le ville realizzate in epoca contemporanea che tuttavia denotano una caratterizzazione architettonica afferente al periodo storico nella quale sono state edificate ed il parco che le circonda sottende un progetto paesaggistico anche dei contesti verdi.

Indici edificatori
Per interventi i parametri edilizi non dovranno superare quelli preesistenti; le distanze non dovranno essere inferiori alle esistenti.

Funzioni principali e funzioni complementari

Volumetria	V = esistente.
Accessori	
Volumetria	V = nel limite consentito dalla norma di zona
Altezza	H = esistente.
Piani fuori terra	Pft = esistente.
Rapporto di copertura	Rc = esistente.
Distanze	D = esistenti.

Edificazione ed indicazione paesistico architettoniche
Sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo dell'edificazione esistente nell'ambito delle forme esistenti.
Qualora gli immobili non siano sottoposti a vincolo specifico, ai sensi del Dlgs n° 42/2004 e s.m.i. è ammessa la demolizione, previa perizia statica di tecnico abilitato che certifichi l'impossibilità del recupero edilizio e la fedele ricostruzione rispetto all'impianto originario e la composizione architettonica dell'edificio.
Nel caso in cui le porzioni oggetto di intervento di demolizione, siano state realizzate in epoche successive e pertanto qualificabili come "posticce" la ricostruzione dovrà essere integrata ed esaltare l'identità dell'edificio di valore storico – architettonico.
E' vietata la creazione di abbaini e lucernari nel manto di copertura e nelle aree di pertinenza con destinazione a parco la posa di strutture a sostegno di pannelli solari.
Le porzioni con destinazione a rustico possono essere oggetto di trasformazione d'uso nella funzione residenziale attraverso la presentazione di titolo abilitativo singolo.
Nel caso in cui l'intervento coinvolga solo una porzione dell'immobile, dovrà essere presentato un elaborato planimetrico che rappresenti l'intero contesto ed elaborati grafici illustrativi di un progetto d'insieme dell'intero edificio.
In presenza della impossibilità di garantire le verifiche previste dalla Legge 122/89 e s.m.i. , gli spazi da destinare a parcheggio nel limite di 1/10 del volume potranno essere oggetto di monetizzazione.

Edificazione accessori
E' ammessa la realizzazione di strutture accessorie alla residenza quali piscine, box fuori terra entro il limite previsto dalla L.122/89 e s.m.i. nel limite di 1/10 del volume, serre in ferro e vetro, strutture sportive, limitale nelle dimensione e per uso famigliare.
Le sovra indicate strutture accessorie dovranno inserirsi in modo coerente rispetto ai contesti di parco storico in cui sono inserite.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, turistico- ricettive, bed and breakfast, affittacamere, artigianato di servizio alla persona.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive, le strutture commerciali di vendita, le discoteche e simili.

Prescrizioni agronomiche
Le ville con parco storico e gli ambiti paesistici spaziali di pertinenza costituiscono elemento di pregio e tutela paesaggistica caratterizzata dalla presenza di piu' elementi strettamente interconnessi e caratterizzanti il territorio di qualità.

I criteri e le modalità di interventi ammessi per tali elementi a verde rispondono al principio della valorizzazione e si applicano le seguenti disposizioni.

- Gli interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi.
- Gli interventi ricostruttivi o di recupero dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto riguardante non solo i caratteri storico-architettonici dei singoli manufatti, ma esteso all'intero contesto in cui il bene è inserito.
- Nel caso di parchi storici, gli interventi vanno inquadrati all'interno di uno studio complessivo che caratterizzi tutte le sue componenti architettoniche e vegetazionali.

A corredo della pratica edilizia dovrà essere presentato un progetto agronomico che tenga in debita considerazione anche gli aspetti storico e paesistici dell'impianto del verde.

ART. 19.2- RV1– RESIDENZE CON CONTESTI A VERDE DI VALORE AMBIENTALE

Gli ambiti territoriali interessano una edificazione con tipologia a villa o edificio singolo e/o bifamigliare con contesti di medie dimensioni a giardino.

La funzione dei suddetti ambiti all'interno del tessuto urbano consolidato è quella di conservare e mantenere una edificazione di tipo rada.

Destinazione d'uso

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato di servizio alla persona, bed and breakfast, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa.
- funzione non ammesse : attività produttive, medie e grandi strutture di vendita, attività agricole, discoteche, sale giochi.

Indici edificatori

Funzioni principali e funzioni complementari

Densità edilizia	De	=	0,80	mc./mq.

Accessori

Densità edilizia	De	=	0,40	mc./mq.
Altezza massima	H	=	7,50	m.
Piani fuori terra	Pft	=	n° 2	
Rapporto di copertura	Rc	=	40%	
Verde drenante	Vd	=	30%	

Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. è da considerarsi quale altezza di zona finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi quella esistente.

Recupero piani terra

E' consentito il cambio di destinazione d'uso dei volumi al piano terra, anche se con altezza superiore a 2,70 e se il lotto risulta essere saturo rispetto al parametro volumetrico ammesso dalla zona urbanistica, quale incentivo del P.G.T. per il recupero del patrimonio edilizio esistente in alternativa al consumo di nuovo suolo.

Lotti saturi

In caso di presenza di lotti che abbiano saturato la propria capacità edificatoria è ammesso un ampliamento pari al 20% del volume esistente sino ad un massimo di 150,00 mc.
Il progetto, qualora non sottoposto ad Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del Dlgs n° 42/2004 e s.m.i. dovrà essere sottoposto all'esame della commissione paesaggio comunale.

Distanze

- dai confini	Dc =	5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione
- tra edifici	De =	10,00 m. tra pareti finestrate
- dal confine stradale	Ds =	5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m.
	=	7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola di azzonamento e D.P.R. 495/1992.

Tipologie edilizie

Gli interventi devono essere effettuati nel rispetto delle tipologie tradizionali esistenti nel territorio.
Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Prescrizioni paesistiche

Nella progettazione degli ambiti liberi da edificazione e per gli ampliamenti di contesti già edificati, si deve mantenere la tipologia della villa con giardino e/o edifici bifamigliari e/o villette a schiera. A corredo della documentazione per la presentazione del progetto deve essere allegato anche una tavola grafica con il progetto del verde di pertinenza.

Prescrizioni agronomiche

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq. di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.
Il verde delle aree a giardino di villa deve essere tutelato e mantenuto in quanto considerato parte integrante dell'impianto dell'edificato con funzioni di qualificazione dell'edificio, ma anche come elemento ecologico- ambientale, inserito nel sistema della rete ecologica provinciale e non solo rispetto all'edificio.

Si applicano le seguenti disposizioni:

1. Tutela dell'integrità del verde arboreo nella singola differenziazione tipologica arborea del contesto di appartenenza.
2. Sono compatibili con il contesto del verde gli impianti di specie ornamentale ed arborea da frutta, esistenti ed in progetto anche di provenienza- origine non autoctone purché compatibili rispetto al sistema climatico e del suolo esistente.
3. Sono ammessi interventi di manutenzione conservativa del verde con particolare attenzione dell'impianto arboreo curandone la conservazione ed eventuale sostituzione in caso di deperimento o moria.

Prescrizioni idrauliche
Qualora l'edificazione sorga con problemi di natura idrogeologica e/o idraulica, qualsiasi tipo di intervento deve essere accompagnata da una relazione geologica di dettaglio redatta da professionista abilitato, come previsto dallo studio idraulico di dettaglio il quale costituisce parte integrante del presente strumento urbanistico.

ART. 19.3- RV2– RESIDENZE CON AMPI CONTESTI A VERDE DI VALORE AMBIENTALE

Gli ambiti territoriali interessano una edificazione con tipologia a villa o edificio singolo e/o bifamigliare con contesti di ampie dimensioni a giardino.

La funzione dei suddetti ambiti all'interno del tessuto urbano consolidato è quella di conservare e mantenere una edificazione di tipo rada.

Destinazione d'uso

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato di servizio alla persona, bed and breakfast, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa.
- funzione non ammesse : attività produttive, medie e grandi strutture di vendita, attività agricole, discoteche, sale giochi.

Indici edificatori

<u>Funzioni principali e funzioni complementari</u>

Densità edilizia	De	=	0,30	mc./mq.

<u>Accessori</u>

Densità edilizia	De	=	0,40	mc./mq.
Altezza massima	H	=	7,50	m.
Piani fuori terra	Pft	=	n° 2	
Rapporto di copertura	Rc	=	40%	
Verde drenante	Vd	=	30%	

<u>Recupero dei sottotetti ai fini abitativi</u>

Per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. è da considerarsi quale altezza di zona finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi quella esistente.

<u>Recupero piani terra</u>

E' consentito il cambio di destinazione d'uso dei volumi al piano terra, anche se con altezza superiore a 2,70 e se il lotto risulta essere saturo rispetto al parametro volumetrico ammesso dalla zona urbanistica, quale incentivo del P.G.T. per il recupero del patrimonio edilizio esistente in alternativa al consumo di nuovo suolo.

<u>Lotti saturi</u>

In caso di presenza di lotti che abbiano saturato la propria capacità edificatoria è ammesso un ampliamento pari al 20% del volume esistente sino ad un massimo di 150,00 mc.
Il progetto, qualora non sottoposto ad Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del Dlgs n° 42/2004 e s.m.i. dovrà essere sottoposto all'esame della commissione paesaggio comunale.

Distanze

- dai confini	Dc =	5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione
- tra edifici	De =	10,00 m. tra pareti finestrate
- dal confine stradale	Ds =	5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m.
	=	7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola di azzonamento e D.P.R. 495/1992.

Tipologie edilizie

Gli interventi devono essere effettuati nel rispetto delle tipologie tradizionali esistenti nel territorio.
Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Prescrizioni paesistiche

Nella progettazione degli ambiti liberi da edificazione e per gli ampliamenti di contesti già edificati, si deve mantenere la tipologia della villa con giardino e/o edifici bifamigliari e/o villette a schiera. A corredo della documentazione per la presentazione del progetto deve essere allegato anche una tavola grafica con il progetto del verde di pertinenza.

Prescrizioni agronomiche

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq. di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.
Il verde delle aree a giardino di villa deve essere tutelato e mantenuto in quanto considerato parte integrante dell'impianto dell'edificato con funzioni di qualificazione dell'edificio, ma anche come elemento ecologico- ambientale, inserito nel sistema della rete ecologica provinciale e non solo rispetto all'edificio.

Si applicano le seguenti disposizioni:

4. Tutela dell'integrità del verde arboreo nella singola differenziazione tipologica arborea del contesto di appartenenza.
5. Sono compatibili con il contesto del verde gli impianti di specie ornamentale ed arborea da frutta, esistenti ed in progetto anche di provenienza- origine non autoctone purché compatibili rispetto al sistema climatico e del suolo esistente.
6. Sono ammessi interventi di manutenzione conservativa del verde con particolare attenzione dell'impianto arboreo curandone la conservazione ed eventuale sostituzione in caso di deperimento o moria.

Prescrizioni idrauliche
Qualora l'edificazione sorga con problemi di natura idrogeologica e/o idraulica, qualsiasi tipo di intervento deve essere accompagnata da una relazione geologica di dettaglio redatta da professionista abilitato, come previsto dallo studio idraulico di dettaglio il quale costituisce parte integrante del presente strumento urbanistico.

ART. 19.4 - R1 – RESIDENZIALE INTENSIVO

Descrizione
Gli ambiti residenziali intensivi esistenti, comprendono le parti del territorio comunale edificate con destinazione residenziale che costituiscono per la maggior parte la prima edificazione residenziale rispetto al nucleo urbanizzato originario, ed in parte edificazione con tipologia a condominio attuata con piano di lottizzazione.

Edificazione
E' ammessa l'edificazione a mezzo di titolo abilitativo nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T.

Destinazione d'uso
Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato di servizio alla persona, bed and breakfast, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa.
- funzione non ammesse : attività produttive, medie e grandi strutture di vendita, attività agricole, discoteche, sale giochi.

Indici edificatori

<u>Funzioni principali e funzioni complementari</u>				
Densità edilizia	De	=	1,20	mc./mq.
<u>Accessori</u>				
Densità edilizia	De	=	0,6	mc./mq.
Altezza massima	H	=	10,50	m.
Piani fuori terra	Pft	=	n° 3	
Rapporto di copertura	Rc	=	40%	
Verde drenante	Vd	=	30%	

<u>Recupero dei sottotetti ai fini abitativi</u>
Per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. è da considerarsi quale altezza di zona finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi quella esistente.

<u>Recupero piani terra</u>
E' consentito il cambio di destinazione d'uso dei volumi al piano terra, anche se con altezza superiore a 2,70 e se il lotto risulta essere saturo rispetto al parametro volumetrico ammesso dalla zona urbanistica, quale incentivo del P.G.T. per il recupero del patrimonio edilizio esistente in alternativa al consumo di nuovo suolo.

Lotti saturi

In caso di presenza di lotti che abbiano saturato la propria capacità edificatoria è ammesso un ampliamento pari al 20% del volume esistente sino ad un massimo di 150,00 mc.

Il progetto, qualora non sottoposto ad Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del Dlgs n° 42/2004 e s.m.i. dovrà essere sottoposto all'esame della commissione paesaggio comunale.

Distanze

- dai confini	Dc =	5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione
- tra edifici	De =	10,00 m. tra pareti finestrate
- dal confine stradale	Ds =	5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m.
	=	7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992.

Tipologie edilizie

Edifici a cortina, isolati e abbinati, a schiera.

Le forme architettoniche, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire il rispetto della tradizione locale ed un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di essenze locali di alto fusto o tradizionali, ai fini di un miglior inserimento ambientale.

Deve essere eseguita la periodica manutenzione conservativa degli impianti arborei esistenti, in caso di moria è prevista la sostituzione delle essenze arboree.

Prescrizioni idrauliche

Qualora l'edificazione sorga con problemi di natura idrogeologica e/o idraulica, qualsiasi tipo di intervento deve essere accompagnata da una relazione geologica di dettaglio redatta da professionista abilitato, come previsto dallo studio idraulico di dettaglio il quale costituisce parte integrante del presente strumento urbanistico.

ART. 19.5 - R 2 – RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Descrizione
Gli ambiti residenziali di completamento ed espansione, comprendono le parti del territorio comunale destinate al completamento dei recenti processi insediativi e all'espansione dell'abitato. Per la maggior parte i comparti interessano in tessuto urbano consolidato già edificato; le casistiche di espansione e completamento dell'esistente sono limitate a pochi casi.

Edificazione
E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T.

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato di servizio alla persona, bed and breakfast, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa.

- funzione non ammesse : attività produttive, medie e grandi strutture di vendita, attività agricole, discoteche

Indici edificatori
<u>Funzioni principali e funzioni complementari</u>
Densità edilizia D = 1,00 mc./mq.
<u>Accessori</u>
Densità edilizia De = 0,6 mc./mq.

a) Altezza massima H = 7,50 m.
Piani fuori terra Pft = n° 2
è ammessa la realizzazione di sottotetto agibile ma non abitabile.
b) Altezza massima H = 8,70 m.
Piani fuori terra Pft = n° 3
non è ammessa la possibilità di realizzare sottotetto agibile e non abitabile; il terzo piano è abitabile sia esso a falde o tetto piano.

Rapporto di copertura Rc = 40%
Verde - drenante Vd = 30%

<u>Recupero dei sottotetti ai fini abitativi</u>
Per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. è da considerarsi quale altezza di zona finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi quella esistente.

Recupero piani terra

E' consentito il cambio di destinazione d'uso dei volumi al piano terra, anche se con altezza superiore a 2,70 e se il lotto risulta essere saturo rispetto al parametro volumetrico ammesso dalla zona urbanistica, quale incentivo del P.G.T. per il recupero del patrimonio edilizio esistente in alternativa al consumo di nuovo suolo.

Lotti saturi

In caso di presenza di lotti che abbiano saturato la propria capacità edificatoria è ammesso un ampliamento pari al 20% del volume esistente sino ad un massimo di 150,00 mc.

Il progetto, qualora non sottoposto ad Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del Dlgs n° 42/2004 e s.m.i. dovrà essere sottoposto all'esame della commissione paesaggio comunale.

Distanze

- dai confini — Dc = 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione registrata e trascritta
- tra edifici — De = 10,00 m.
- dal ciglio stradale — Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m.
  = 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992.

Tipologie edilizie

Edifici a cortina , isolati e abbinati, a schiera.

Le forme architettoniche, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire il rispetto della tradizione locale ed un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq. di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

Prescrizioni idrauliche

Qualora l'edificazione sorga con problemi di natura idrogeologica e/o idraulica, qualsiasi tipo di intervento deve essere accompagnata da una relazione geologica di dettaglio redatta da professionista abilitato, come previsto dallo studio idraulico di dettaglio il quale costituisce parte integrante del presente strumento urbanistico.

ART. 20 - NORME GENERALI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE.

Per insediamento produttivo si intende ogni installazione volta, in modo continuo o discontinuo, ad effettuare entro un definito perimetro, estrazione, o produzione, o trasformazione, o utilizzazione, o deposito, o attività commerciale di sostanze di qualsiasi natura, con presenza, anche se solo temporanea, di persone.

La progettazione e la costruzione dei luoghi di lavoro deve tener conto in modo prioritario, accanto alle finalità produttive, di tutte le misure necessarie per la salvaguardia dell'ambiente esterno, della salute e del benessere psicofisico dei lavoratori.

Nel caso si tratti di locali aperti al pubblico, i medesimi provvedimenti dovranno comprendere anche la salvaguardia della popolazione che frequenta i locali.

Nei casi di pratiche interessanti gli insediamenti produttivi e a carattere artigianale, la domanda di rilascio di titolo abilitativo, dovrà essere corredata dalla documentazione prevista dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di Igiene, ed in particolare da una relazione tecnica sul tipo di attività da svolgere, sui materiali usati e prodotti, sul procedimento di lavorazione, sulle caratteristiche degli impianti di produzione e di servizio, compresi quelli previsti per la bonifica ambientale.

Nella relazione dovranno essere date sufficienti indicazioni in ordine alla quantità ed alle caratteristiche delle eventuali emissioni, scarti e reflui ed ai loro sistemi di smaltimento, con particolare riferimento alle specifiche norme vigenti in materia.

Nel caso di particolari impianti o processi di produzione dovranno essere dichiarati i livelli di rumorosità, di temperatura, di umidità, di alterazione dell'aria contenuta nell'ambiente e le precauzioni o provvedimenti da attuare per la salvaguardia della salute degli addetti, precisandone le relative caratteristiche tecniche.

La relazione dovrà inoltre contenere indicazioni in ordine al piano di sviluppo aziendale, con dati sul numero degli addetti esistenti e insediabili, la superficie destinata al processo produttivo e quella per magazzinaggio e commercializzazione, nonchè gli obiettivi occupazionali.

I singoli progetti dovranno prevedere le necessarie aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primaria, il collegamento ai depuratori consortili o idonei impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni in atmosfera, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni vigenti.
La rumorosità dell'insediamento dovrà rispettare le norme di legge e dei regolamenti vigenti in materia.

ART. 20.1 - I – INDUSTRIALE

Descrizione
Le zone per attività produttive, comprendono le parti del territorio comunale sulle quali vi sono attività in prevalenza produttive esistenti e di completamento, ove si intende mantenere l'attività suddetta in quanto compatibile con il contesto urbanistico e ambientale circostante.

Edificazione
L'edificazione è ammessa mediante titolo abilitativo diretto nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T.

Destinazione
Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

funzione principale : attività di produzione e trasformazione dei beni con commercializzazione dei relativi prodotti, artigianato di servizio, depositi, stoccaggio di materiali, trasporto delle merci, spazi ubicati nei locali di produzione o a questi adiacenti da destinare alla vendita dei beni di produzione propria e relativi accessori nel limite delle superfici previste per gli esercizi di vicinato, uffici e servizi connessi allo svolgimento dell'attività, artigianato di servizio alla persona

funzioni complementari : attività direzionali e amministrative e di ricerca al servizio, attività ricreative relative alla attività definita come principale, con esclusione della monofunzione; spacci con vendita del prodotto e della filiera di appartenenza e nell'ambito della superficie di vendita dell'esercizio di vicinato (150 mq. di s.l.p di vendita), sala del commiato - pompe funebri- distributore di carburante per le aziende. E' ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare dell'azienda nel limite del 25% della s.l.p. destinata all'attività, con un massimo di complessivi 150 mq. per unità insediata.

funzioni non ammesse: insediamenti residenziali, attività turistico – ricettive e di ristoro, discoteche e simili, medie e grandi strutture di vendita commerciali

Indici edificatori

Funzioni principali e funzioni complementari			
Indice di sfruttamento	Is (slp)	=	1,00 mq./mq.
Accessori			
Indice di sfruttamento	Is (slp)	=	0,25 mq./mq.
Altezza	H	=	12,00 m.

Sono ammissibili, per gli elementi tecnologici, altezze superiori previa dimostrazione della loro quota funzionale e della dimostrata compatibilità ambientale.

Altezza con monetizzazione	H	=	15,00 m.
Rapporto di copertura di zona	Rc	=	60%
Rapporto di copertura con monetizzazione	Rc	=	70%
Verde - drenante	Vd	=	20%

Tipologia edilizia
Fabbricati tipici per attività produttiva e relativi servizi, con eventuale residenza annessa accorpata ai volumi principali o in edifici isolati. Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dei fabbricati e relativi impianti e pertinenze dovranno garantire un valido ed armonioso inserimento nel contesto urbano e nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari
I singoli progetti dovranno prevedere le necessarie aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primaria, nonché idonei impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni normative vigenti.
Per nuove costruzioni o ampliamenti dovrà essere rispettata una distanza dai confini con le zone residenziali non inferiore a m. 10,00, con obbligo di creare una quinta alberata e arbustata a foglia persistente tra gli edifici e la zona residenziale adiacente secondo indicazioni da apposito progetto.

Prescrizioni agronomiche
Ogni area di tipo industriale, artigianale e commerciale dovrà individuare nel proprio interno spazi da destinare all'impianto vegetazionale mediante inserimento di alberi singoli o gruppi, macchie, filari, fasce arboree e siepi naturali.
Le aree da rinverdire saranno recuperate, principalmente lungo i perimetri e/o in spazi ed aiuole di sufficiente ampiezza e/o in aree di parcheggio.

NORMATIVA SPECIALE: UTILIZZO DI UN PARAMETRO DI SUPERFICIE COPERTA E DI ALTEZZA SUPERIORE CON MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

L'opportunità di usufruire dell'applicazione di un parametro di copertura superiore a quella prevista dalla zona urbanistica di riferimento pari al 60%; fino al raggiungimento di un rapporto di copertura pari al 70% è soggetto a monetizzazione di un contributo straordinario.
E' ammessa la possibilità di aumentare il rapporto di copertura, fino al 70% soggetto alla monetizzazione di un contributo straordinario, calcolata sulla differenza di copertura rispetto a quanto previsto dalla zona urbanistica (60%).
E' altresì consentito il medesimo criterio di applicazione della monetizzazione del contributo straordinario fino al raggiungimento di una h. massima di metri 15,00.
Quanto sopra deve essere finalizzata alla necessità di particolari layout interni dell'azienda quali a titolo esemplificativo la realizzazione di magazzini verticali.

EDIFICAZIONE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE: MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO ED CONTRIBUTO PER INTERVENTI DI NATURA AMBIENTALE

La monetizzazione del contributo straordinario relativa all' applicazione di un rapporto di superficie coperta corrispondente al parametro del RC = 70% prevede il pagamento al Comune della monetizzazione di un contributo straordinario pari a €/mq. 10,00 ed un contributo per interventi di natura ambientale pari ad €/mq.5,00 con riferimento alle nuove superfici coperte realizzate nell'ambito del comparto ed oggetto di asservimento volumetrico.

La monetizzazione del contributo straordinario relativa all'applicazione di una maggiore altezza, in caso di ampliamento dell'edificazione esistente, sottopone a monetizzazione del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. in ampliamento con la maggiorazione del 30% della superficie in ampliamento.

Nella fattispecie di sopraelevazione di edificio esistente e/o porzione di quest'ultimo, è sottoposta a monetizzazione del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. dell'edificio e/o porzione di edificio oggetto di innalzamento, sino al limite massimo di metri 15,00.

Si dovranno altresì versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi per il consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014

ART. 20.2 - A - ARTIGIANALE

Descrizione
Le zone comprendono le parti di territorio comunale interessate da insediamenti di tipo eterogeneo caratterizzate dalla presenza di attività artigianali, artigianali di servizio direzionali e terziarie, destinate alla conferma o allo sviluppo di tali attività.

Edificazione
E' ammessa l'edificazione a mezzo di titolo abilitativo diretto, nei limiti delle previsioni del P.G.T.

Destinazione
Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività artigianale, attività direzionale e di servizio, uffici, depositi, artigianato di servizio, terziario.
- funzioni complementari : esercizi di vicinato, bar, ristoranti, sedi di associazioni culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi e sociali, artigianato di servizio alla persona, ludoteche, sala del commiato, attrezzature sportive e ricreative, laboratori di analisi, strutture sanitarie, attrezzature per lo svago
  E' ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare dell'azienda nel limite del 25% della s.l.p. destinata all'attività, con un massimo di complessivi 120 mq., medie strutture di vendita.
- funzioni non ammesse: attività produttive, grandi strutture commerciali, insediamenti agricoli, residenziale, discoteche, sala giochi.

Indici edificatori

Funzioni principali e funzioni complementari			
Indice di sfruttamento	Is	=	0,80 mq./mq.
Accessori			
Indice di sfruttamento	Is	=	0,25 mq./mq.
Altezza	H	=	10,00 m.
Altezza con monetizzazione	H	=	12,00 m.
Rapporto di copertura di zona	Rc	=	60%
Rapporto di copertura con monetizzazione	Rc	=	70%
Verde - drenante	Vd	=	20 %

Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m. o 0,00 m. con convenzione
- tra edifici De = 10,00 m.
- dal ciglio strada Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m.
  7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992.

Tipologie edilizie
Edifici isolati, a schiera o a cortina
Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dovranno garantire un corretto ed armonioso inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari
I singoli progetti dovranno prevedere le necessarie aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primaria, nonché idonei impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni normative vigenti.
Per nuove costruzioni o ampliamenti dovrà essere rispettata una distanza dai confini con le zone residenziali non inferiore a m. 10,00, con obbligo di creare una quinta alberata e arbustata a foglia persistente tra gli edifici e la zona residenziale adiacente.

Prescrizioni agronomiche
Ogni area di tipo artigianale e commerciale dovrà individuare nel proprio interno spazi da destinare all'impianto vegetazionale mediante inserimento di alberi singoli o gruppi, macchie, filari, fasce arboree e siepi naturali.
Le aree da rinverdire saranno recuperate, principalmente lungo i perimetri e/o in spazi ed aiuole di sufficiente ampiezza e/o in aree di parcheggio.

NORMATIVA SPECIALE: UTILIZZO DI UN PARAMETRO DI SUPERFICIE COPERTA E DI ALTEZZA SUPERIORE CON MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

L'opportunità di usufruire dell'applicazione di un parametro di copertura superiore a quella prevista dalla zona urbanistica di riferimento pari al 60%; fino al raggiungimento di un rapporto di copertura pari al 70% è soggetto a monetizzazione di un contributo straordinario.
E' ammessa la possibilità di aumentare il rapporto di copertura, fino al 70% soggetto alla monetizzazione di un contributo straordinario, calcolata sulla differenza di copertura rispetto a quanto previsto dalla zona urbanistica (60%).
E' altresì consentito il medesimo criterio di applicazione della monetizzazione del contributo straordinario fino al raggiungimento di una h. massima di metri 12,00.
Quanto sopra deve essere finalizzata alla necessità di particolari layout interni dell'azienda quali a titolo esemplificativo la realizzazione di magazzini verticali.

EDIFICAZIONE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE: MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO ED CONTRIBUTO PER INTERVENTI DI NATURA AMBIENTALE

La monetizzazione del contributo straordinario relativa all' applicazione di un rapporto di superficie coperta corrispondente al parametro del RC = 60% prevede il pagamento al Comune della monetizzazione di un contributo straordinario pari a €/mq. 10,00 ed un contributo per interventi di natura ambientale pari ad €/mq.5,00 con riferimento alle nuove superfici coperte realizzate nell'ambito del comparto ed oggetto di asservimento volumetrico.

La monetizzazione del contributo straordinario relativa all'applicazione di una maggiore altezza, in caso di ampliamento dell'edificazione esistente, sottopone a monetizzazione del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. in ampliamento con la maggiorazione del 30% della superficie in ampliamento.

Nella fattispecie di sopraelevazione di edificio esistente e/o porzione di quest'ultimo, è sottoposta a monetizzazione del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. dell'edificio e/o porzione di edificio oggetto di innalzamento, sino al limite massimo di metri 12,00.

Si dovranno altresì versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi per il consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014

NORMA PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA COMMERCIALI

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso dalla zona artigianale alla zona commerciale con la modalità del permesso di costruire convenzionato correlato da apposito studio del traffico e verifica degli spazi da destinare a parcheggio secondo le modalità di seguito indicate

c) medie strutture di vendita fino a 1.500 mq. – no food
   standard a parcheggio 100% s.l.p.

d) medie strutture di vendita fino a 1.500 mq. – food
   subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale previa concertazione per la determinazione dello standard qualitativo
   standard a parcheggio 200% s.l.p.

Il progetto architettonico dovrà essere accompagnato da un progetto del verde, redatto da un esperto in materia al fine di integrare la rete verde ecologica comunale
Nel caso lo stato dei luoghi rilevi la trasformazione di luoghi ove era presente una attività produttiva dovrà essere valutato se necessario effettuare degli approfondimenti di settore quali la valutazione ambientale preliminare, geologico- idraulico ed acustica.

ART. 20.3 - NORME PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Gli interventi relativi all'insediamento di attività commerciali devono essere conformi alle disposizioni del D. Lgs. 31.3.1998 n° 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio" e s.m.i. della L.R. 6/2010 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere" e s.m.i. .

Le attività commerciali sono classificate, ai sensi della L.R. 6/2010, secondo le seguenti **tipologie distributive**:

- **VIC** - esercizi di vicinato con superficie di vendita sino a 150 mq.
- **MS** - medie strutture con superficie di vendita da 150 mq a 1.500,00 mq.
- **GS** - grandi strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
- **CC** - centro commerciale: media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente

I **settori merceologici** in cui sono articolate dette attività sono:
- alimentare;
- non alimentare.

La **superficie di vendita** è definita all'art. 4 della L. n° 114/98.

Le norme delle singole zone omogenee indicano ove sono ammesse le attività commerciali; ove indicata in modo generico la previsione commerciale, si intendono ammessi solo gli esercizi di vicinato, salvo quanto di seguito specificato.

Negli ambiti per attività produttive sono ammesse le attività commerciali, nei limiti specificati nella relativa norma di zona.

Sono fatte salve le attività esistenti alla data di adozione del P.G.T.

Gli interventi edilizi nelle zone residenziali, e in particolare nei centri storici, ove sono ammesse le funzioni commerciali, devono evitare la eccessiva caratterizzazione delle costruzioni e dei manufatti, delle insegne pubblicitarie, dell'arredo urbano e cromatismi a forte impatto, ed estranei al contesto ambientale in cui si inseriscono.

L'insediamento di nuove medie e grandi strutture di vendita commerciali è subordinato alla preventiva approvazione di piano attuativo, attraverso cui definire l'assetto urbanistico, gli accessi al comparto dalla viabilità esterna, i percorsi veicolari e pedonali interni, l'arredo urbano, le aree di parcheggio di uso pubblico, gli indirizzi per la qualità architettonica ed ambientale, la realizzazione di arredo verde e gli accorgimenti per la mitigazione dell'impatto paesistico ambientale.

Alle nuove strutture di vendita aventi superficie superiore a 150 mq. è necessario garantire accessi e uscite rispetto alla viabilità ordinaria, tali da non creare intralcio o pericolo alla circolazione, prevedendo adeguate opere di raccordo con la stessa, ove necessario.

La dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nonché di spazi a parcheggio funzionali agli insediamenti commerciali, è definita dalla L.R. 12/2005 nella misura del 100% della s.l.p. commerciale; per i centri commerciali il 200% della s.l.p. commerciale

I parcheggi a raso dovranno prevedere un'adeguata alberatura ai fini del corretto inserimento ambientale.

Per le procedure amministrative relative all'autorizzazione di attività commerciali si fa riferimento alla L.R. n° 6/2010 e s.m.i. , e relative disposizioni attuative.

ART. 20.4 C - ATTIVITA' COMMERCIALI

Descrizione
La zona comprende le parti di territorio comunale interessate da insediamenti di attività commerciali e direzionali, destinate alla conferma o sviluppo di tali attività.

Edificazione
E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto, nei limiti delle previsioni del P.G.T.

Destinazione
Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività commerciale, esercizi di vicinato, attività direzionale e servizi, uffici, artigianato di servizio alla persona, depositi connessi alle attività suddette, spaccio aziendale, depositi all'aperto per vendita di merci ingombranti.

- funzioni complementari : bar, ristoranti, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi e sociali, ludoteca, baby/parking, attrezzature per lo svago, laboratori di analisi, strutture sanitarie, sedi di associazioni culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa.
  E' ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare dell'azienda nel limite del 25% della s.l.p. destinata all'attività, con un massimo di complessivi 150 mq. per ogni unità insediata.

- funzioni non ammesse: attività produttive, fatte salve quelle esistenti connesse all'attività commerciale, insediamenti residenziali, insediamenti agricoli, discoteche, sala giochi

Indici edificatori

<u>Funzioni principali e funzioni complementari</u>

Indice di sfruttamento	Is	=	0,80 mq./mq.

<u>Accessori</u>

Indice di sfruttamento	Is	=	0,25 mq./mq.
Altezza	H	=	10,00 m.
Rapporto di coperta	Rc	=	50%
Verde - drenante	Vd	=	20%

Distanze

- dai confini	Dc	=	5,00 m. o 0,00 m. con convenzione
- tra edifici	De	=	10,00 m.
- dal ciglio strada	Ds	=	5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m. 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992.

Tipologie edilizie
Edifici isolati, a schiera o a cortina
Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dovranno garantire un corretto ed armonioso inserimento nell'ambiente circostante.

Dispositivi particolari
Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti sono specificamente indicate sulla tavola del Piano delle Regole. Per la dotazione delle aree a parcheggio vedasi successivo articolo.

NORMA PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA COMMERCIALI

E' ammesso l'ampliamento delle strutture commerciali esistenti sino ad 800,00 mq. con la modalità del permesso di costruire convenzionato correlato da apposito studio del traffico e verifica degli spazi da destinare a parcheggio secondo le modalità di seguito indicate

e) medie strutture di vendita fino a 800 mq. – no food
   standard a parcheggio 100% s.l.p.

f) medie strutture di vendita fino a 800 mq. – food
   subordinato all'acquisizione dell'acquisizione dell'autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale previa concertazione per la determinazione dello standard qualitativo
   standard a parcheggio 200% s.l.p.

Il progetto architettonico dovrà essere accompagnato da un progetto del verde, redatto da un esperto in materia al fine di integrare la rete verde ecologica comunale
Nel caso lo stato dei luoghi rilevi la trasformazione di luoghi ove era presente una attività produttiva dovrà essere valutato se necessario effettuare degli approfondimenti di settore quali la valutazione ambientale preliminare, geologico- idraulico ed acustica.

ART. 20.5 R/A - RISTORAZIONE- ARTIGIANATO DI SERVIZIO

Descrizione
La zona comprende le parti di territorio destinate a ristorazione e/o artigianato di servizio.

Edificazione
E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto, nei limiti delle previsioni del P.G.T.

Destinazione
Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività di ristorazione e bar, esercizi di vicinato, attività direzionale e servizi, uffici, artigianato di servizio alla persona, depositi connessi alle attività suddette.

- funzioni complementari : spettacolo e ricreazione, servizi collettivi e sociali, ludoteca, baby/parking, attrezzature per lo svago, laboratori di analisi, strutture sanitarie, sedi di associazioni culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa.
  E' ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare dell'azienda nel limite del 25% della s.l.p. destinata all'attività, con un massimo di complessivi 150 mq. per ogni unità insediata.

- funzioni non ammesse: attività produttive, insediamenti residenziali, insediamenti agricoli, discoteche, sala giochi, medie e grandi strutture di vendita.

Indici edificatori

<u>Funzioni principali e funzioni complementari</u>			
Indice di sfruttamento	Is	=	0,80 mq./mq.
<u>Accessori</u>			
Indice di sfruttamento	Is	=	0,25 mq./mq.
Altezza	H	=	10,00 m.
Rapporto di coperta	Rc	=	50%
Verde - drenante	Vd	=	20%

Distanze

- dai confini	Dc	=	5,00 m. o 0,00 m. con convenzione
- tra edifici	De	=	10,00 m.
- dal ciglio strada	Ds	=	5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m. 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992.

Tipologie edilizie
Edifici isolati, a schiera o a cortina
Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dovranno garantire un corretto ed armonioso inserimento nell'ambiente circostante.

Dispositivi particolari
Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti sono specificamente indicate sulla tavola del Piano delle Regole. Per la dotazione delle aree a parcheggio vedasi successivo articolo.

ART. 20.6 D/A - DISTRIBUZIONE CARBURANTE/AUTOLAVAGGIO

Descrizione
La zona comprende le parti di territorio comunale interessate da distributori di carburanti e autolavaggio.

Edificazione
E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto, nei limiti delle previsioni del P.G.T.
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:

Destinazione
Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : distributori di carburanti ed autolavaggio
- funzione complementare: bar, vendita di prodotti al servizio degli automobilisti

- funzioni non ammesse: attività produttive, insediamenti residenziali, insediamenti agricoli, discoteche, sala giochi, esercizi di vicinato – medie e grandi strutture di vendita.

Indici edificatori

<u>Funzioni principali e funzioni complementari</u>

Indice di sfruttamento	Is	=	0,30 mq./mq. con un limite massimo di 200 mq. di s.l.p.

<u>Accessori</u>

Indice di sfruttamento	Is	=	0,25 mq./mq. per la verifica delle pensiline a protezione degli erogatori
Altezza	H	=	3 m. per gli edifici
Altezza	H	=	5 m. per le strutture adibite al lavaggio
Rapporto di coperta	Rc	=	20%
Verde - drenante	Vd	=	20%

<u>Norma speciale per autolavaggio</u>

Sono ammessi nella zona e nelle fasce di rispetto stradale e nelle aree a destinazione produttiva le attività di autolavaggio prive della presenza di distributore di carburante, dedicati esclusivamente alle operazioni di lavaggio e pulizia degli automezzi, gestiti anche con modalità di "self-service".

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

- Superficie minima di intervento: 300 mq. s.l.p.
- Rapporto di copertura (Rc): max 20%, escluse eventuali pensiline
- Is = 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
- Altezza H = 3 m. per gli edifici
- Altezza H = 5 m. per le strutture adibite al lavaggio

Prescrizioni Paesaggistiche
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 aventi un'altezza massima pari a 2,00 m. ed avere una zoccolatura con h. massima pari a 0,70 m.. Possono essere previste piccole parti cieche per l'alloggiamento di contatori, cassette postali e citofoni.

ART. 21 - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

Gli ambiti agricoli sono aree rurali in cui si esercita l'attività agricola e si qualificano come importante risorsa rinnovabile, anche per la collettività.

In coerenza con i fini perseguiti dai regolamenti comunitari negli ambiti agricoli si applicano le seguenti direttive:

- Deve essere conservata la compattezza delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture o impianti tecnologici comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo.

- Deve essere garantita la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua valorizzandola attraverso opere di ingegneria naturalistica.

- Nelle aree agricole adiacenti alle frange ed alle periferie urbane le espansioni e trasformazioni urbane dovranno configurarsi come riqualificazione e ricomposizione dei fronti e delle frange urbane, anche tramite il riequipaggiamento arboreo ed arbustivo del territorio. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata all'inserimento storico-paesistico ed ambientale.

- Le attrezzature, i servizi e le opere di urbanizzazione secondaria ammesse dalla pianificazione comunale o sovraccomunale devono essere caratterizzate da bassi rapporti di copertura delle superfici territoriali. In queste aree risulta prioritaria l'attivazione di progetti di rete ecologica.

ART 22.1 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE

Nell'ambito del Documento di Piano e Piano delle Regole sono segnalate, con apposita retinatura grafica, le aree che, per la loro propria caratterizzazione, si possono comprendere tra gli ambiti da riconoscere come ambiti agricoli produttivi. In tali aree è reso obbligatorio lo svolgimento dell'attività agricola come settore agricolo produttivo.

ART. 22.2 - AREE AGRICOLE INEDIFICABILI DI VALORE PAESISTICO – AMBIENTALE

Descrizione

Le zone agricole sono costituite dalle parti di territorio a prato seminativo e con coltivazioni destinato all'attività agricola strategica ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., in quanto definite aree agricole prevalenti

Sono ambiti agricoli di elevato valore da un punto di vista paesaggistico, poiché la loro caratterizzazione concorre alla definizione della percezione della visuale d'insieme di significativa bellezza.

In considerazione del ruolo che le suddette aree rivestono nel sistema paesistico e territoriale debbono essere preservate nella propria naturalità e conduzione dei fondi.

Per tali ambiti agricoli è prescritta la tutela assoluta e la salvaguardia ambientale e paesistica.

E' prescritta la tutela degli elementi vegetali che caratterizzano il paesaggio, quali i filari alberati consolidati, nonché dei coni di visuale paesaggistica e delle zone agricole meritevoli di tutela per i valori ambientali e paesaggistici, così come definiti da piani sovracomunali e provvedimenti regionali, nonché dalle fasce di rispetto ecologico previste nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole. E' fatto divieto di alterare le condizioni naturali del terreno, di alterare il deflusso naturale delle acque meteoriche, di asportare lo strato superficiale del terreno al di fuori delle normali pratiche colturali.
Le suddette aree possono concorrere, per l'imprenditore agricolo, ai fine della realizzazione di interventi edilizi in altri luoghi nel territorio comunale e/o nei comuni contermini.

Ambito di applicazione
I seguenti disposti regolamentari si applicano alle aree prative individuate con apposita simbologia grafica nelle tavole di piano.

Edificazione-Destinazione
I fondi possono essere utilizzati ai fini agricoli per la coltivazione, preservando il valore naturalistico, ambientale e paesistico dei contesti. Non è ammessa qualsiasi attività di tipo edificatoria. I titoli volumetrici generati dalle aree, secondo i parametri edificatori stabiliti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. di seguito riportati come riferimento, possono essere trasferiti, con atto di asservimento volumetrico, nell'ambito delle aree agricole del territorio comunale di comuni limitrofi e contermini.

Indici edificatori
Densità edilizia fondiaria per residenza
D = 0,06 mc./mq. sui terreni a coltura orticola o floricola specializzata.
D = 0,01 mc./mq. con un massimo di 500 mc. per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno.
D = 0,03 mc./mq. sugli altri terreni agricoli.
Nel computo dei volumi realizzati non sono computate le attrezzature e le infrastrutture produttive ammesse dalla destinazione di zona, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici, bensì alla verifica del rapporto di copertura.
Rapporto di copertura per attrezzature produttive
Rc = 40% dell'intera superficie aziendale per serre
Rc = 10% dell'intera superficie aziendale per altri casi ammessi

Ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e del rapporto di copertura, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli appartenenti al territorio di Comuni contermini.
Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto nei registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

ART. 22.3 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE – INSEDIAMENTI AGRICOLI-ATTIVITA' AGRICOLE SPECIALIZZATE

Descrizione
Le zone agricole sono costituite dalle parti di territorio ove si rileva la presenza di attività agricole (Agriturismo- Allevamento- Azienda Florovivaistica- Azienda Agricola- Vivaio) già insediate posti in continuità con ambiti territoriali agricoli, i quali possono essere destinati a nuova edificazione.

Ambito di applicazione
I seguenti disposti regolamentari si applicano alle aree prative campite con apposito retino nelle tavole di piano oltre che agli ambiti specialistici.
E' ammesso lo svolgimento dell'attività agrituristica, per la quale si applicano i disposti di cui alla L.R. n° 4/2008 e s.m.i. e Regolamento Regionale n° 7/2011

Edificazione-Destinazione
Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.G.T. è ammessa esclusivamente l'edificazione di opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo e destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nonché alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda in quanto strettamente funzionali all'esercizio della stessa secondo i criteri e modalità di seguito specificati.
La realizzazione di nuove strutture agricole dovrà essere totalmente integrate rispetto alla morfologia dei luoghi ed al contesto in cui sono inserite.

Indici edificatori

Densità edilizia fondiaria per residenza	D = 0,06 mc./mq. sui terreni a coltura orticola o floricola specializzata. D = 0,01 mc./mq. con un massimo di 500 mc. per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno. D = 0,03 mc./mq. sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzati non sono computate le attrezzature e le infrastrutture produttive ammesse dalla destinazione di zona, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici, bensì alla verifica del rapporto di copertura.

Rapporto di copertura per attrezzature produttive
Rc = 40% dell'intera superficie aziendale per serre
Rc = 10% dell'intera superficie aziendale per altri casi ammessi

Ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e del rapporto di copertura, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli appartenenti al territorio di Comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto nei registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Altezza	- residenza	H	=	6,00 m.
	- strutture agricole	H	=	7,00 m. salvo maggiori altezze per strutture tecnologiche, compatibili con l'ambiente circostante.
Piani fuori terra		Pft	=	n° 2

Distanze

- dai confini	Dc	=	5,00 m.
- tra edifici	De	=	10,00 m.
- dal ciglio strada	Ds	=	5,00 m.

fatti salvi maggiori arretramenti indicati nella tavola del Piano delle Regole o prescritti dal D.M. 1.4.1968, modificato con D.P.R. 16.12.1992 n° 495

Tipologie edilizie

Edifici rurali tipici dell'attività agricola, stalle, magazzini, silos, essiccatoi, ricoveri automezzi, edifici per allevamento, tettoie, ecc., nel rispetto dell'ambiente in cui si inseriscono.

Edifici residenziali isolati e accorpati agli edifici principali, con caratteristiche tipologiche e materiali di finitura tipici dell'ambiente rurale e della tradizione locale.

ART.22.3 a – AMBITO AGRICOLO ANTROPIZZATO – EDIFICI ESISTENTI

Per gli edifici esistenti, adibiti ad attività diverse da quella agricola, ed individuati sulla tavola del piano delle regole con apposita simbologia grafica (asterisco), sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia senza modifica del sedime e sagoma e dai volumi esistenti, nonchè adeguamento igienico e funzionale, con ampliamento, una tantum, non superiore al 20% del volume esistente, per edifici a destinazione residenziale e simile, ovvero al 20% della superficie coperta ed s.l.p., per gli edifici destinati alle attività produttive e simili.

Per gli ampliamenti di edifici esistenti, successivi alla data di entrata in vigore del P.G.T., deve essere formalizzato apposito atto di asservimento volumetrico registrato e trascritto.

E' inoltre ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, in applicazione dei disposti contenuti nella L.R. 12/2005 e s.m.i.

Ai fini dell'ampliamento di cui sopra non sono da computarsi, quale volume/superficie di pavimento esistente, le porzioni di fabbricato eventualmente oggetto di condono edilizio e l'ampliamento ammesso deve intendersi al lordo della volumetria già realizzata in sanatoria. In ogni caso gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche e tipologie originarie oltre che nel rispetto dell'ambiente circostante.

Gli interventi suddetti devono essere realizzati nel rispetto degli indici di altezza e distanza e dei parametri, con esclusione del volume, previsti per gli ambiti di tessuto consolidato R2 – Residenziale di completamento ed espansione

E' ammessa la realizzazione di edifici accessori con destinazione box quali pertinenze delle abitazioni esistenti con presentazione al comune di vincolo di pertinenza. E' inoltre possibile la realizzazione di accessi carrai funzionali al raggiungimento dei box auto negli ambiti di pertinenza delle abitazioni nelle aree agricole antropizzate.

ART.22.3 b – AREE AGRICOLE ANTROPIZZATE

Sono ambiti agricoli fortemente compromessi per la presenza di strutture, edifici o per caratterizzazione ambientale di vicinanza rispetto al tessuto consolidato che devono essere ripianificati e in cui si devono meglio organizzare le aree di pertinenza in funzione di una salvaguardia paesistica ed ambientale con riconduzione delle aree verso la destinazione agricola a cui appartengono.
Gli interventi sull'edificazione esistente debbono essere di riqualificazione edilizia paesaggistica ed ambientale. La progettazione degli interventi di riqualificazione deve coinvolgere sia l'architettura e la composizione degli edifici, con eventuale ridistribuzione dei volumi e delle sagome (nell'ambito degli interventi di ristrutturazione), che le aree di pertinenza degli stessi compresi gli accessori, manufatti e recinzioni.
Una particolare attenzione deve essere posta agli interventi di salvaguardia delle aree verdi di valore paesistico poste in prossimità del tessuto consolidato, per i quali si deve predisporre un progetto del verde al fine di amalgamare il costruito con gli ambiti a verde in rete ecologica provinciale.
In tali ambiti gli edifici con destinazioni residenziali e le aree di pertinenza contigue rispondono alle norme degli edifici isolati in zona agricola e le relative aree di pertinenza debbono essere ricondotte alle caratteristiche delle aree agricole; mentre le strutture o aziende agricole presenti hanno come riferimento la normativa di cui all'art. 15 della L.R. 12/2005 e s.m.i. delle aree agricole di interesse strategico.

ART.22.3c –EDIFICAZIONE ACCESSORIA PER LA COLTIVAZIONE ORTOFRUTTICOLA NEGLI AMBITI PRATIVI E AGRICOLI PREVALENTI

E' ammessa la realizzazione di manufatti accessori con le caratteristiche di seguito meglio precisate, per la coltivazione ortofrutticola negli ambiti agricoli prativi e agricoli prevalenti. E' consentita la realizzazione di un solo accessorio per ogni fondo, il quale non dovrà essere allacciato a sottoservizi pubblici, con la funzione di ricovero degli attrezzi.
L'area non potrà essere recintata. Il manufatto, il quale dovrà mantenere la distanza di 1,50 m dal confine con altre proprietà, potrà avere una superficie massima pari a 10,00 mq., un'altezza massima pari a 2,50 m. e dovrà rispondere alle seguenti caratteristiche morfologico- costruttive:
le pareti dovranno essere in legno verniciato color noce; è escluso l'uso di eternit
la copertura dovrà essere a falde inclinate in lamiera pre - verniciata nei colori testa di moro e/o color cotto escluso l'uso di eternit
platea dovrà essere in piastroni di cemento removibili non ancorati a terra
aperture: è ammessa la realizzazione di una porta di ingresso in legno ed una finestra con serramento interno semplice, priva di serramento esterno con la finalità di areare il locale
Nell'area ad orto vi potranno essere dei contenitori per la raccolta dell'acqua piovana, da utilizzarsi ai fini dell'irrigazione. Al cessare dell'utilizzo del manufatto per lo svolgimento della coltivazione ortofrutticola, lo stesso dovrà essere rimosso, poiché la sua realizzazione è strettamente connessa alla conduzione dei fondi agricoli con la suddetta funzione, e pertanto, viene meno la titolarità della presenza, nel contesto di appartenenza.
Modalità di intervento: Autorizzazione paesaggistica semplificata e/o Esame di Impatto Paesistico e Permesso di Costruire ai fini della localizzazione planimetrica del manufatto del lotto e della qualificazione morfologica- ambientale degli interventi edificatori, nonché della determinazione della validità del titolo edificatorio.

ART. 22.3 d –AREE DI RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICO- AMBIENTALE

Trattasi di contesti territoriali, in taluni aree di pertinenza di aree industriali dismesse, poste in adiacenza di ambiti territoriali appartenenti alla rete ecologica sovralocale quali ambiti boscati o corsi d'acqua.
Per i suddetti ambiti si prescrive, qualora lo si renda necessario, l'esecuzione dei piani bonifica e la redazione di un progetto del verde, redatto da esperto in materia volto alla rinaturalizzazione delle aree, avendo come riferimento l'ambite e gli habitat naturali che circondano il compendio.

ART. 22.3 e –AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Si identifica in contesti territoriali fortemente compromessi sotto il profilo ambientale ubicati in prossimità di ambiti territoriali appartenenti alla rete ecologica sovralocale quali ambiti boscati, ambiti prativi oppure corsi d'acqua.
Per i suddetti ambiti si prescrive la redazione di una indagine ambientale preliminare volta ad individuare gli interventi da eseguire per la riqualificazione ambientale dei contesti.
Dovrà successivamente essere redatto un progetto del verde, redatto da esperto in materia volto alla rinaturalizzazione delle aree, avendo come riferimento l'ambite e gli habitat naturali che circondano il compendio, ed un progetto ambientale paesaggistico nel caso in cui il piano preveda la possibilità di realizzare della nuova edificazione.

ART. 23.1- AMBITI BOSCATI

Descrizione
Gli ambiti boscati comprendono la parte del territorio comunale, caratterizzato dalla presenza di aree boschive, che presenta caratteri e valori ambientali e naturalistici che si ritiene utile ed opportuno tutelare da interventi che possano alterarli.
Il P.G.T. persegue la salvaguardia e riqualificazione degli ambiti boscati come ecosistema ambientale e forestale.

Destinazione d'uso
La zona è destinata alla coltura del bosco ceduo o perenne e alla coltivazione produttiva del legno.

Interventi ammessi
Sono ammessi gli interventi di forestazione, le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle specifiche normative di settore.
Sono inoltre ammesse le attività escursionistiche del tempo libero, compatibili con la finalità di tutela naturalistica e paesaggistica, nonché la realizzazione di percorsi vita realizzati con elementi precari ed amovibili, privi di superficie coperta e ingombro volumetrico.
E' ammessa la realizzazione di reti idriche, elettriche, fognarie, telecomunicative, distribuzione gas metano, con le necessarie precauzioni per la tutela ambientale e paesaggistica dei luoghi.
Sono esclusi gli allevamenti di animali e non è ammessa alcuna nuova edificazione.
E' ammessa la manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti e delle disposizioni particolari per il recupero del patrimonio edilizio.
Le aree ricadenti in zona boscata concorrono alla verifica dell'indice di sfruttamento pari a 0,01 mc./mq., ai fini della edificabilità relativa agli interventi edificatori da realizzare nelle aree ricadenti in zona agricola edificabile.
Le aree boscate rappresentate negli elaborati del Piano delle Regole trovano riferimento nel Piano di Indirizzo Forestale PIF della Provincia di Varese.
Gli intenti su suddetti ambiti ed i parametri di perequazione, ove possibile, per interventi di disboscamento trovano riferimento nelle norme attuative del suddetto piano di settore sovraordinato i cui dispositivi regolamentari costituiscono parte integrante delle presenti norme.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- **SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

E' vietato il mutamento di destinazione delle aree con riduzione della superficie boscata, salvo casi motivati e previa autorizzazione al cambio d'uso da parte dell'autorità competente. Sono ammessi interventi selvicolturali finalizzati alla manutenzione, rinnovo, miglioramento del bosco stesso, sia per la funzione produttiva, sia per la funzione sociale ed ecologica. Gli interventi dovranno garantire la puntuale salvaguardia dell'ambiente, senza alterazione della morfologia e delle condizioni naturali del terreno, né alterazioni del deflusso naturale delle acque meteoriche.
E' vietata la chiusura dei percorsi e sentieri esistenti; gli stessi dovranno essere salvaguardati e riqualificati nel rispetto delle loro caratteristiche originarie.

- **Edifici esistenti**

Per gli edifici esistenti, adibiti ad attività diversa da quella agricola, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico sanitario senza ampliamento del volume esistente, nel rispetto dei criteri per il recupero del patrimonio edilizio.

ART. 23.2- AMBITI BOSCATI NON SOTTOPOSTI A PIF

Descrizione

Si identificano negli ambiti territoriali che non sono individuati dal piano di indirizzo forestale come ambiti boscati ma che per consistenza ed estensione si possono qualificare, ai sensi di legge, come ambiti boscati.

Nei suddetti ambiti valgono i disposti normativi di tutela di cui all'art. 24.1 delle presenti norme, con esclusione delle previsioni contenute nel PIF della Provincia di Varese.

ART. 24 - PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE PLIS "RILE-TENORE- OLONA"

Una importante porzione del territorio comunale di valore paesistico ed ambientale è interessato dalla presenza del Parco Locale di interesse sovraccomunale del RILE-TENORE -OLONA, unitamente alla realtà territoriale di altri comuni contermini e che costituisce una rete verde e di habitat della rete ecologica provinciale e regionale.

Nelle aree appartenenti al PLIS si applicano i disposti normativi delle singoli ambiti urbanistici di appartenenza.

Gli interventi devono perseguire le seguenti finalità:
- promuovere la fruizione degli ambienti naturali nell'ambito del rispetto dei valori ambientali e paesaggistici
- incentivare, secondo le agevolazioni introdotte dal piano, il recupero ambientale e funzionale dei siti e dei manufatti abbandonati.
- l'individuazione di particolari contesti che si distinguono sotto gli aspetti naturali ed ambientali e degli habitat da sottoporre ad eventuale maggior tutela e che possono divenire luoghi di attrattività
- utilizzo dei suoli e del sottosuolo in modo compatibile con le caratteristiche e la naturalità dei luoghi
- tutela e salvaguardia degli elementi orografici ed idrogeologici

Negli ambiti territoriali appartenenti al PLIS è fatto divieto di:
- adottare qualsiasi iniziativa che comporti il degrado ambientale, l'impoverimento del suolo e l'inquinamento delle acque
- depositare materiali di qualsiasi genere o natura
- effettuare reinterri e scavi, asportare terra di coltura in genere ed effettuare interventi modificativi del suolo e del sottosuolo che non siano giustificati da necessità colturali o silvo- pastorali o connesse ad attività edilizie regolarmente assentita e/o necessaria per fini di problematiche di natura idraulica
- effettuare taglio a raso di boschi ad alto fusto
- eseguire opere di urbanizzazione che non siano di pubblica utilità e coerenti con il raggiungimento degli obbiettivi di tutela e valorizzazione degli ambiti naturali del PLIS.

ART. 25 - IL PROGETTO DELLA RETE VERDE E DEL PAESAGGIO

Il progetto urbanistico della rete verde e del paesaggio definisce delle connessioni tra la rete ecologica sovralocale (regionale e provinciale) e gli ambiti appartenenti alle rete ecologica comunale, valutando non solo gli aspetti strettamente connessi con gli habitat e l'ambiente ma anche quelli strettamente connessi con la percezione del paesaggio.

ART. 25.1 - LA RETE ECOLOGICA SOVRALOCALE

La rete ecologica sovralocale è in prevalenza caratterizzata dalla presenza di vaste aree boscate che si alternano ad ampie aree verdi coltivate e dai due principali assi fluviali dell'Olone e del Tenore che attraversano il territorio comunale da nord a sud, oltre che dai diversi corsi d'acqua di carattere minore, lungo i quali vi sono delle lingue boscate.
L'importanza degli ambiti naturali è stata riconosciuta a livello sovralocale attraverso l'istituzione del PLIS del "Rile- Tenore ed Olona"

ART. 25.1 a - COLLEGAMENTO MORFOLOGICO FLUVIALE

Negli elaborati di piano vengono indicati come collegamenti morfologico fluviali il fiume Olona ed il torrente Tenore nel tratto di attraversamento del territorio comunale.
Le due aste fluviali hanno costituito sin dai secoli scorsi un importante risorsa per il territorio comunale soprattutto per l'economia del paese, un esempio sono gli insediamenti delle Cartiere Mayer e Vita – Mayer, con le case degli operai e la scuola, lungo il fiume Olona, attualmente vaste aree dismesse, nella contemporaneità costituiscono una problematica sotto l'aspetto idraulico per i vincoli dettati dal PGRA e dal PAI.
Il progetto urbanistico ha rivolto una particolare attenzione al recupero del patrimonio dismesso ed alle problematiche derivanti dai vincoli dettati dalla pianificazione idraulica sovraordinata.
L'identificazione del corridoio morfologico – fluviale vuole integrare le indicazioni del progetto urbanistico attraverso delle indicazioni rivolte a riqualificare le aree prossime agli assi fluviali la naturalità e gli habitat dei contesti nell'ambito di finalità piu' ampie di connessioni con la rete ecologica sovralocale dei comuni contermini e della fruizione dei luoghi anche attraverso le percorrenze dei sentieri.
Quanto sopra può avvenire attraverso dei progetti di natura idraulica, di ingegneria naturalistica ed agronomica oltre che paesaggistica così da contemperare la multidisciplinarità e competenze necessarie per la valorizzazione degli ambienti naturali.
Le risorse integrative degli interventi edilizi per il sistema delle aree verdi e/o gli interventi di compensazione per l'applicazione dei disposti speciali nei diversi ambiti finalizzate dal P.G.T. ad interventi di natura ambientale possono essere impiegati per la riqualifica e la valorizzazione dei collegamenti morfologico- fluviali.

ART. 25.1 b - CONNESSIONE DI RETE ECOLOGICA

Il progetto di interconnessione della rete ecologica vede il collegamento tra gli ambiti appartenenti alla rete ecologica sovralocale, le aree verdi di connessione, gli ambiti di valore ambientale interni al tessuto urbano consolidato che fungono da appoggio della rete ecologica, fino a giungere a contesti a verde in zona agricola.

Al fine di preservare la funzione di collegamento ambientale le aree verdi debbono essere preservate nei propri connotati di naturalità ed in particolare le essenze arboree presenti nei contesti a verde debbono essere manutenute e il loro reimpianto deve avvenire attraverso un progetto del verde delle aree coinvolte.
La eventuale nuova edificazione o ampliamenti, e le recinzioni devono preservare il corridoio verde di interconnessione.

ART. 25.1 c - CONNESSIONE DISCONTINUA

Negli elaborati di P.G.T. viene individuato negli ambiti territoriali posti sul confine tra Cairate e Cassano Magnano un ambito di discontinuità della rete ecologica determinata dalla continuità dell'edificazione esistente che non consente di percepire il termine di un' entità territoriale e l'inizio dell'altro comune.

Il progetto della rete ecologica comunale indica anche attraverso una progettualità lineare di siepi, filari alberati e aree verdi e/o barriere verdi negli ambiti di rigenerazione urbana, nonché i giardini nei compendi di edificazione rada, definisce una continuità di verde e un collegamento con gli ampi contesti di rete ecologica sovralocale posti a nord e a sud.

ART. 25.1 d - CONI DI VISUALE PAESAGGISTICA

Negli elaborati del P.G.T. sono individuati i coni di visuale paesaggistica che debbono essere salvaguardati da percorrenze in ambiti agricolo e/o dei punti di visuale significativi in ambito di tessuto consolidato che devono essere preservati.

I punti panoramici significativi e le percorrenze panoramiche sono stati evidenziati nel piano con una specifica simbologia con la dicitura "coni di visuale paesaggistica" per cui il P.G.T. prevede la salvaguardia della visuale del paesaggio che si percepisce da quella posizione.

Pertanto la nuova edificazione, ma anche la vegetazione nelle adiacenze di tali coni visuali, dovrà prestare una particolare attenzione e non dovrà in alcun modo porre ostacoli alla percezione del paesaggio ed alla tutela delle visuali.

ART. 25.1 e - BELVEDERE- PUNTO PANORAMICO

Nell'ambito della tavola del P.G.T. sono individuati un Belvedere nel centro di Cairate ed un Belvedere alla Chiesa di San Calimero a Peveranza.
I Belvedere quali punti panoramici debbono essere valorizzati e nella realizzazione della nuova edificazione debbono essere preservate le visuali.

ART. 25.2 - LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

Il progetto urbanistico rappresenta negli elaborati di piano quegli elementi lineari (viali alberati) le aree verdi (orti e parchi e giardini negli ambiti ad edificazione rada), barriere verdi esistenti ed in progetto che concorrono a definire dei punti di appoggio della rete ecologica oltre ad un drenaggio urbano.
Gli elementi della rete ecologica urbana sono essenziali per definire dei collegamenti con la rete ecologica sovralocale.

ART. 25.2 a - VERDE DI TUTELA – FASCIA VERDE DI PROTEZIONE

Le aree a verde di tutela sono rappresentati perlopiù dagli spazi verdi posti attorno al centro storico. La loro identificazione ha lo scopo e si pone la finalità di preservare l'identità e la lettura sul territorio dell'impianto dell'edificazione storica, oltre che di preservare una fascia a verde di protezione attorno all'edificazione storica.

ART. 25.2 b - FASCIA VERDE DI MITIGAZIONE

Le fasce di mitigazione a verde sono per la maggior parte delle aree da destinare a barriera verde in progetto tra gli ambiti con destinazione residenziale e le aree con destinazione industriale.
Il progetto delle suddette aree deve essere redatto da tecnico esperto in materia e per densità, profondità e tipologia di essenza deve assolvere alla funzionalità conferita alle medesime rispetto al sistema della rete verde.

ART. 25.2 c - ORTI E GIARDINI

Negli elaborati di piano vengono identificate le aree utilizzate come orti e giardini, quale utilizzo delle aree verdi con valore storico- simbolico e culturale proprio della tradizione locale che deve essere mantenuto, oltre a costituire elemento caratterizzante della rete verde.

ART. 25.2 d - VIALI ALBERATI ED ALBERATURE DI PREGIO ESISTENTI
Negli elaborati di piano sono rappresentati i viali alberati esistenti ed in progetto posti lungo i tracciati viari o all'interno di parchi pubblici e giardini privali.
Gli elementi arborei costituiscono parte integrante del disegno del verde urbano che funge da interconnessione con le aree agricole e la rete ecologica.
Gli interventi sulle piantumazioni esistenti e il progetto dei nuovi impianti devono essere correlati da apposita relazione agronomica.

ART. 25.2 e - VIALI ALBERATI IN PROGETTO
Negli elaborati di piano sono rappresentati i viali alberati in progetto, i quali a volte risultano essere una integrazione dei viali alberati esistenti, in altri casi hanno funzioni di mascheratura e/o di interruzione dell'edificato e di rafforzamento della rete verde urbana
Il progetto.
Gli interventi sulle piantumazioni esistenti e il progetto dei nuovi impianti devono essere correlati da apposita relazione agronomica.

ART. 26.1 -ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE

Descrizione
Le zone comprendono gli spazi riservati alle attrezzature collettive di interesse generale comunali, in conformità a quanto prescritto dal piano dei servizi, oltre alle aree e gli edifici privati di uso pubblico e generale e delle strutture che rivestono un interesse sovraccomunale.
In apposito fascicolo, che costituisce parte integrante del piano dei servizi, è stata redatta puntuale schedatura dei servizi comunali esistenti ed in progetto.
Vi è inoltre un apposito elaborato che costituisce parte integrante dello studio del traffico, con la schedatura degli spazi destinata alla sosta pubblica e privata afferente alla funzione residenziale, commerciale ed industriale.

Destinazione
Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

A - attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali;
- insediamenti scolastici: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
- attività ed insediamenti di carattere religioso, sanitario, di pubblica amministrazione, mercati;
- biblioteche, centri di quartiere, centri civici;
- parcheggi pubblici ed attrezzature per il verde di zona, parchi pubblici;
- attività sportive, ricreative e per il tempo libero;

B - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali per parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

Le suddette destinazioni sono specificate, per gruppi di funzioni, nelle singole aree con apposita simbologia riportata nella tavola del piano dei servizi

Nell'ambito delle aree pubbliche o di uso pubblico o generale sono inoltre individuate, con apposita simbologia AR, riportata sulla tavola del piano dei servizi, le aree destinate alle attrezzature di interesse religioso.

E' possibile dei cambi di destinazioni tra le diverse funzioni, così come indicate negli elaborati di piano, senza che la modica costituisca variante urbanistica.

Edificazione
Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.G.T., è ammesso realizzare interventi a mezzo di progetti specifici che siano conformi alle rispettive leggi vigenti in materia ed a seguito di regolare autorizzazione o concessione.

Indici edificatori

Densità edilizia	D	=	3,00 mc./mq.
Altezza	H	=	10,50 m. salvo speciali attrezzature tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante.
Piani fuori terra	Pft	=	max n° 3
Rapporto di copertura	Rc	=	50%.

Sono fatti salvi gli indici edificatori esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

Le schede dei servizi esistenti ed in progetto e le indicazioni contenute rispetto alle funzioni dei singoli ambiti di interesse pubblico e generale, individuato negli elaborati del piano dei servizi e nel piano delle regole, riportano la situazione esistente.
L'Amministrazione Comunale, in funzione delle esigenze proprie per l'attuazione delle previsioni contenute nel piano dei servizi e nel piano delle regole, ha la facoltà di disporre l'attuazione degli interventi negli ambiti classificati in "aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale" all'interno delle destinazioni sopra descritte, indipendentemente dalla sigla riportata negli elaborati di piano.
E' ammessa la realizzazione di interventi edilizi su aree di proprietà comunale con destinazione "Aree ed Attrezzature di Interesse Pubblico e Generale" da parte di soggetti privati e/o società previa stipula di apposita convenzione tra il privato e pubblico.

Tipologie Edilizie
Tipologie correnti in ordine alle specifiche destinazioni, con forme, materiali, finiture e colori che garantiscano un valido e armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Quantificazione e consistenza degli standard
Ai fini della dotazione di standard possono essere conteggiati i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o cedute all'amministrazione comunale, nonché servizi ed attrezzature anche private, di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati. Essi sono computati in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superficie lorde di pavimento, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluripiano, e relative aree di pertinenza.
Sono escluse dal computo degli spazi pubblici a parco, gioco e sport, le fasce di rispetto stradale e cimiteriale, fatte salve quelle poste in continuità ad ambiti di verde pubblico.

Zone a parcheggio
La tavola del Piano dei Servizi riporta, con apposito simbolo, l'individuazione delle aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici. Su dette aree possono essere realizzati parcheggi in superficie, interrati o multipiano, in relazione alle esigenze ed alla compatibilità ambientale. Dette aree devono essere pubbliche o asservite ad uso pubblico con apposito atto, ai sensi della L.R. 12/2005 e successive integrazioni.
Su dette aree possono inoltre essere realizzati, nel sottosuolo o in costruzioni multipiano, parcheggi privati con apposita convenzione che definisca le finalità, le modalità di realizzazione e di manutenzione, la durata dell'uso privato o del diritto di superficie e le modalità di cessione al Comune.
Le aree a parcheggio di uso pubblico, funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e terziari, possono essere delimitate da recinzione con accesso a chiusura controllata, per esigenze di sicurezza, previa stipula di apposita convenzione tra le aziende interessate ed il comune, ove cio' non contrasti con le esigenze di pubblico interesse.

Piani esecutivi

Il parametro da utilizzare, nei piani attuativi, per il calcolo delle aree standard di competenza degli insediamenti residenziali è pari a 18,00 mq./abitante, dei quali una quota minima pari a 3 mq./abitante per verde e parcheggi deve essere localizzata all'interno del piano stesso, fatte salve eventuali indicazioni del P.G.T. per aree standard di maggiori dimensioni.

I parametri da utilizzare nel caso di funzioni diverse dalla residenza sono quelli prescritti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. paria al 20% della superficie del lotto per le funzioni industriali ed il 100 % della s.l.p. per le funzioni commerciali e similari . La dotazione minima per la destinazione residenziale è di 18 mq/ab

Ai fini della verifica della dotazione di servizi e attrezzature standard sono computabili le superfici lorde di pavimento, realizzate anche nel sottosuolo e con tipologia pluriplano e relative aree di pertinenza.

Per la quota non reperita all'interno del P.A. e necessaria al raggiungimento dei parametri suddetti, si procederà alla monetizzazione o al reperimento della stessa nelle zone previste dal P.G.T. per attrezzature collettive -standard urbanistici.

Nei piani attuativi di recupero del patrimonio edilizio, la localizzazione di aree pubblico o di uso pubblico o generale è subordinata alla verifica in sede progettuale della possibilità ed opportunità di tale previsione, in relazione alla dimensione e conformazione dell'area, alle esigenze tecnico-costruttive della edificazione ed ai vincoli di carattere ambientale.

Nei piani attuativi, le aree destinate a standard urbanistici, spazi ed attrezzature pubbliche indicati nella tavola del piano dei servizi, potranno, in sede di progettazione, essere ubicate diversamente da come indicato, purchè all'interno del perimetro del piano attuativo stesso e nel rispetto dei limiti quantitativi e di destinazione previsti; qualora le aree standard siano indicate nell’azzonamento in adiacenza ai P.A. la progettazione del piano attuativo potrà essere estesa anche alle stesse aree, quando cio’ si renda opportuno per un piu’ razionale assetto dell’intero comparto e per una miglior qualità dell’intervento.

Regime delle aree

Le aree pubbliche e di interesse pubblico o generale sono di proprietà comunale o destinate a diventare tali con l'attuazione del P.G.T. ovvero ad essere assoggettate a servitù di uso pubblico, ad eccezione delle aree per le attrezzature religiose, essendo le stesse aree riservate in proprietà e in gestione agli Enti di culto e religione istituzionalmente competenti. Su dette aree viene confermata l’utilizzazione specifica e la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli Enti di culto e religione già forniscono alla comunità in adempimento ai propri fini di Istituto. E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio e/o le attrezzature a proprie spese su area pubblica di interesse pubblico o generale e su progetto conforme alle esigenze collettive, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, con le modalità e per una durata temporale che l'Amministrazione Comunale provvederà a definire con apposita convenzione.

Aree ed attrezzature private al servizio degli insediamenti
Negli elaborati di piano dei servizi e piano delle regole sono state rappresentate con apposita retinatura grafica e apposizione delle sigle di seguito indicate: le aree destinate a parcheggio privato e funzionali agli insediamenti residenziali (Ppr), artigianali (Ppa) e commerciali (Ppc). L'inserimento delle suddette aree tra le aree di interesse pubblico e generale non costituisce vincolo preordinato all'esproprio; pur restando di proprietà privata le aree hanno una fruizione da parte di terzi e pertanto costituiscono parte del sistema dei servizi comunali.

Parcheggi pubblici e parcheggi privati di uso pubblico
I parcheggi pubblici e parcheggi privati ad uso pubblico individuati negli elaborati del piano dei servizi e nel piano delle regole possono essere oggetto di monetizzazione, nel caso si rilevi l'esigenza di creazione di un nuovo accesso dalla viabilità pubblica al lotto edificato e/o di completamento. Qualora vi siano degli spazi a parcheggio pubblico non rappresentati nelle tavole di piano e qualificati come tali negli elaborati allegati ai titoli abilitativi edilizi dovranno essere assimilati alla conformità dei luoghi conferita alle suddette aree e potranno avvalersi del succitato disposto regolamentare.

NORMA SPECIALE
Ai sensi dell'art. 8 punto2 e ter) della L.R. 12/2005 e s.m.i. si esclude la possibilità di insediamento di campi di sosta o di transito per i nomadi sull'intero territorio comunale di Cairate, poiché non vi sono luoghi idonei.

ART. 26.2 -AREE ED ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE IN PROGETTO NEGLI AMBITI VERDI DI VALORE NATURALISTICO ED AMBIENTALE

Il compendio interessa l'area denominata "IL LAGHETTO" in località Bolladello, area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, finalizzata alla migliore fruizione del luogo e della bellezza naturalistica, con riperimetrazione ai fini di sicurezza lungo il lato ovest sulla strada comunale delle Candie.
Nel comparto si prevede la riqualifica dei contesti a verde attraverso il ripristino dell'anello (sentiero ciclopedonale) lungo il perimetro del bacino idrico in materiale lapideo permeabile (calcestre) con messa in sicurezza e protezione delle sponde del laghetto mediante staccionata in paletti in legno di castagno ed il rifacimento, ex novo della recinzione lungo la strada vicinale e l'installazione di un cancello carraio motorizzato con comando a distanza
Si prevede altresì il ridisegno degli accessi con area libera a parcheggio sempre con pavimentazione in calcestre e l'installazione di panchine, tavoli da pic-nic e cestini portarifiuti.
In relazione all'impianto arboreo si prevede la regolazione della piantumazione esistente, con abbattimento di alcune essenze, lo sfrondamento di altre, il rinfoltimento della siepe a ridosso della sede stradale e piantumazione di nuova siepe, il tutto a seguito di una valutazione da parte di un agronomo;

ART.27 - PARAMETRI DA UTILIZZARSI PER LE MONETIZZAZIONI DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

I parametri da applicarsi ai fini delle compensazioni per la mancata cessione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, in funzione delle differenti destinazioni urbanistiche sono i seguenti:

- residenza: volume residenziale: 150 mc/ab = n° abitanti x 18 mq./ab = superficie a cui deve essere applicata la compensazione economica
- commerciale - alberghiero: 100% della s.l.p. dichiarata come superficie utile commerciale
- artigianale/ industriale: 20% della s.l.p. oggetto dell'intervento

ART. 28 -IT - IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO

Descrizione - Destinazione

Le zone IT sono costituite da parti del territorio occupate o destinate ad impianti tecnologici di interesse pubblico (serbatoi e attrezzature dell'acquedotto comunale, impianti di depurazione acque, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, attrezzature telefoniche, raccolta differenziata rifiuti , ecc.).

Modalità di intervento

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento degli impianti esistenti, nonchè costruzione di nuovi impianti sulla base di comprovate esigenze tecnologiche o di pubblica utilità.

Nel caso di intervento di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione devono essere previste opere a verde od interventi atti al mascheramento ed all'attenuazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dei manufatti.

ART. 29 AMBITI SPECIALI

ART. 29.1 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE

Queste zone comprendono le aree destinate a costituire l'area di rispetto cimiteriale e le aree di rispetto per l'allontanamento delle costruzioni dalle linee di traffico.
In dette zone è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione; è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Le aree di rispetto devono essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi, discariche, cimiteri di automezzi e quant'altro non confacente al decoro urbano.

Nelle stesse è prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente, fatti salvi gli interventi di manutenzione e avvicendamento delle alberature: esse potranno essere soggette coattivamente a piantumazione.

Il vincolo di zona di rispetto che si sovrapponga ad altre destinazioni è da intendersi come vincolo superiore.

Nella zona di rispetto cimiteriale, ove non contrastino con il rispetto dei servizi cimiteriali, può essere consentita la realizzazione di attrezzature di interesse generale, quali parcheggi, chioschi, ecc., purchè realizzate in materiale leggero e facilmente amovibile, imponendo in ogni caso il vincolo di precarietà.

Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali ai sensi del testo unico sulle leggi sanitarie, modificato dall'art. 28 della L. n° 166 del 1. 08.2002 (G.U. n° 181 S.O. del 03.08.02) è vietata la nuova edificazione e per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell' art. 27 della legge regionale 12/2005.

Le attrezzature di interesse generale possono essere realizzate solo in ambiti non appartenenti alla rete ecologica provinciale.

ART. 29.2 - IMPIANTO DI DEPURAZIONE E FASCIA DI RISPETTO

Negli elaborati di piano è individuato l'impianto di depurazione esistente, di cui recentemente sono stati effettuati degli interventi di potenziamento, con la relativa fascia di rispetto secondo i disposti della delibera interministeriale del 21 febbraio 1977 e nel decreto legge n.152 dell'11 maggio 1999.
La fascia di rispetto determina un vincolo di inedificabilità per abitati, residenziali ed industriali di 100 m, calcolata dalla delimitazione dell'impianto di depurazione, così come meglio rappresentato negli elaborati di piano.
Gli interventi debbono verificare la compatibilità con i venti dominanti ed un corretto inserimento ambientale.

ART. 29.3 - ZONE DI RISPETTO DELLA VIABILITA'

Per le zone di rispetto relative alla viabilità e per le linee di arretramento dell'edificazione vedesi apposito capitolo.
Ove un lotto edificabile abbia una porzione ricadente in zona di rispetto stradale, la stessa può essere conteggiata ai fini della verifica della densità edilizia, del rapporto di copertura e della percentuale del lotto a verde; nel caso di piani attuativi, tale criterio si applica solo alle aree comprese nel perimetro del P.A..

ART. 29.4 - ZONE DI RISPETTO DELLA FERROVIA - IMPIANTI FERROVIARI

L'ambito impianti ferroviari è destinato alla sede delle linee ferroviarie, alle relative opere d'arte, quali sovrappassi, sottopassi ecc..edifici ed attrezzature delle stazioni, degli scali merci e di servizio dell'esercizio ferroviario (sottostazioni elettriche, case cantoniere ecc..), strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità connessi alle stazioni.

Lungo la linea ferroviaria devono essere osservate le disposizioni del D.P.R. 11.07.1980 n° 753 e le fasce di rispetto previste dall'art. 49 , pari a 30 metri dalla piu' vicina rotaia a destra ed a sinistra della linea ferroviaria come meglio rappresentato nelle cartografie di piano.

Le aree non ancore edificate devono rispettare quanto previsto dall'art. 3, comma 2 del DPR 18/11/1998 n° 459 in merito all'obbligo del titolare del titolo abilitativo di porre in atto, a proprio carico, tutti quegli interventi per il rispetto dei limiti stabiliti per l'inquinamento da rumore avente origine dall'esercizio dell'infrastruttura ferroviaria all'interno delle fasce di pertinenza individuate al comma 1 del precitato art. 3.

Si richiama altresì l'art. 25 della Legge n° 210/85, per quanto attiene gli accertamenti urbanistici e per le intese riguardanti l'inserimento nel tessuto urbanistico delle opere stesse.

ART. 29.5 - ZONE DI RISPETTO DEI PUNTI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUA POTABILE

Alle aree circostanti i punti di captazione dell'acqua potabile si applicano le specifiche norme di cui all'art. 21, comma 5 e 6, del D. Lgs. n° 152/2006 e s.m.i., nonché dalla delibera G.R. n° 7/12693 del 10.04.2003 e successive modifiche e integrazioni.

E' considerata zona di tutela assoluta l'area compresa nel raggio di 10 m. dal punto di captazione; essa deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e alle infrastrutture di servizio.
Alla zona di rispetto si applicano le prescrizioni contenute all'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n° 258/2000.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del D. Lgs. n° 258/2000 entro la zona di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti alla riperimetrazione di tale zona secondo il criterio temporale o idrogeologico, o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.
Le normative relative alla classe di fattibilità geologica degli ambiti in fascia di rispetto vengono dettate dallo studio geologico e del reticolo idrico minore comunali.

ART. 29.6- ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI E STUDIO GEOLOGICO

Sulla tavola dei vincoli sono indicate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua presenti sul territorio comunale, per i quali è prevista la tutela ai fini ambientali, naturali ed idrogeologici.

Nelle fasce di rispetto classe 4 non è ammessa alcuna edificazione, né alterazione dello stato dei luoghi, salvo gli interventi previsti da progetti connessi alla tutela idrologica o alla valorizzazione naturalistica.

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, inseriti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. art. 2 comma 1 del d.p.r. 238/99, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n° 523/1904.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n° 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.
Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste agli artt. 97 e 98 del citato R.D. n° 523/1904.
Le normative relative alla classe di fattibilità geologica degli ambiti in fascia di rispetto vengono dettate dallo studio geologico e del reticolo idrico minore comunali.

Ai sensi dell'art. 57, comma1, lettera a) della L.R. 12/05 e s.m.i. lo Studio Geologico del territorio comunale costituisce parte integrante del Documento di Piano del P.G.T. e come definito dalla D.G.R. n° 8/1566/2005 e n° 8/7374/2008, le cartografie di sintesi, dei vincoli e della fattibilità geologica e del quadro di dissesto del PAI, nonché le relative prescrizioni sono parte integrante delle presenti norme.

ART. 30 - VIABILITA'

Il P.G.T. definisce nella tavola della Viabilità le strutture esistenti ed in progetto al servizio della mobilità sul territorio.
Su dette aree è vietata qualsiasi edificazione.

ART. 30.1 - AREE PER LA VIABILITÀ

Le aree interessate alla viabilità comprendono:
- le sedi stradali e relative pertinenze;
- i nodi stradali.

Le aree comprese in tali zone non possono essere computate nel calcolo delle volumetrie edificabili.

Per le nuove strade o per gli adeguamenti di quelle esistenti, il tracciato esatto, gli allineamenti e la puntuale indicazione delle aree di ingombro, comprese quelle relative alle intersezioni, potranno subire lievi modifiche in sede di progettazione esecutiva.

La viabilità secondaria esistente alla data di adozione del P.G.T., e non indicata nella planimetria di Piano, si intende confermata; eventuali adeguamenti saranno oggetto di specifici progetti esecutivi, con possibilità di rettifica degli allineamenti e dei calibri stradali in relazione alle particolari esigenze riscontrate.

Nell'attuazione del P.G.T. l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la modifica o la soppressione delle immissioni e degli accessi carrai esistenti che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.G.T.
Si richiama inoltre la disposizione della L. 28.6.1991 n° 208 relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali, nonchè le disposizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 30.2 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE

Oltre alle indicazioni riportate sulla tavola del Documento di Piano - Piano delle Regole, le caratteristiche della viabilità sono definite dalla previsioni viabilistiche rappresentate nella tavola del Piano delle Regole e dai progetti esecutivi.

L'arretramento della edificazione dalle strade è determinato dalle fasce di rispetto indicate sulla tavola di piano del governo del territorio oltre che dal D.M. 1 aprile 1968.

Negli altri casi l'edificazione dovrà risultare arretrata dal confine stradale,come di seguito indicato, in conformità al D.M. 2 aprile 1968 :

strada con larghezza	arretramento
sino a 7,00 m.	m. 5
oltre 7,00 m. sino a 15,00 m.	m. 7,50
oltre 15,00 m.	m. 10

A – VIABILITÀ DI INTERESSE SOVRALOCALE

Decreto Legislativo N. 285 del 30/04/1992 Nuovo codice della strada
emessa da: Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti - Pubblicazione della norma sulla G.U. n. 114 del 18/05/1992 - articolo 2 - Definizione e classificazione delle strade
B - Strada extraurbana principali

A1- VIABILITA' SOVRALOCALE ESISTENTE

- Strada Provinciale – S.P. n° 2 "Strà Pidica": dall'innesto con S.P. 12 in via Dante al confine con il Comune di Lonate Ceppino, e dall'innesto su S.P. 12 Via Monterosa fino al confine sud con il comune di Fagnano Olona, che attraversa il territorio comunale in direzione sud – nord est e collega i centri di Fagnano Olona con Lonate Ceppino transitano per il centro storico di Cairate prima di scendere in Valle Olona.
- Strada Provinciale - S.P. n° 12 "di Manigunda": dall'innesto con la S.P.n°19 in prossimità della mezzeria del ponte sul fiume Olona fino al confine con il Comune di Cassano Magnago.
- Strada Provinciale – S.P. n° 19 "della Cerrina": dall'innesto con la S.P.n°12 dopo il ponte sul fiume Olona al confine con Tradate (non interessata dalla perimetrazione del centro abitato), che collega Gorla Maggiore e Locate Varesino con la SP 12 ed è posta nei pressi del confine sud est del territorio comunale.
- Strada Provinciale – S.P. n° 42 "del Seprio": dal confine a nord con il Comune di Castelseprio sino all'incrocio con via Faenza a Cairate, che in direzione nord-sud collega Castelseprio il centro di Cairate dove si collega alla SP 2 prima di confluire nella SP 12

Gli interventi di tipo viario e di tipo manutentivo rispetto alla viabilità in banchina o di arroccamento dovranno essere conformi ai disposti previsti dalla secondo le prescrizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. 16.12.1992 n° 495.

A2- VIABILITA' SOVRALOCALE IN PROGETTO

Viene indicata negli elaborati di piano la viabilità di collegamento provinciale da Castelseprio a Fagnano Olona con la relativa fascia di rispetto pari a 30 metri.

B- STRADE URBANE, DI SCORRIMENTO, LOCALI E DI QUARTIERE

Decreto Legislativo N. 285 del 30/04/1992 Nuovo codice della strada
emessa da: Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti - Pubblicazione della norma sulla G.U. n. 114 del 18/05/1992 - articolo 2 - Definizione e classificazione delle strade
C - Strada extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.
Strada locale: strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade

B1 – strade esistenti ad una corsia per senso di marcia, aventi larghezza complessiva esistente. Fatto salvo adeguamenti necessari secondo quanto previsto nelle indicazione dettate dal Piano viario e dal codice della strada.

Il progetto della nuova viabilità pubblica, degli adeguamenti stradali e le rotatorie di svincolo degli incroci stradali sono indicativamente rappresentate negli elaborati del piano del governo del territorio.

La loro esatta localizzazione e le caratteristiche dimensionali saranno quelle definite nel progetto dell'opera pubblica, oggetto di apposita approvazione da parte dell'organo comunale competente.

I nuovi tratti stradali, le riqualifiche dei tratti esistenti e gli interventi sulle intersezioni, dovranno essere progettati secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente, approvata con DGR del 27.09.2006 n° 8/3219.

ART. 30.3 . ALBERATURE STRADALI

Sono rappresentati i viali alberati esistenti ed i viali alberati in progetto.
Le alberature stradali costituiscono parte integrante delle connessioni della rete ecologica comunale (REC) con la rete ecologica sovralocale (RER e REP)

ART. 30.4 - FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ E LINEE DI ARRETRAMENTO

Le fasce di rispetto laterali alla maglia della mobilità sono definite secondo le prescrizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. 16.12.1992 n° 495, oltre che dalle indicazioni grafiche della tavola di P.G.T.

In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione, salvo la realizzazione delle recinzioni, delle opere di urbanizzazione primaria e l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante ed eventuali attrezzature ad essi connesse, nonchè recinzioni, pensiline per i pubblici servizi di trasporto, nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente. L'eventuale installazione di mezzi pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 47 e seguenti del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada D.P.R. 16.4.1992 n° 495, per quanto riguarda caratteristiche, ubicazione, modalità, ecc.

E' ammesso il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti, senza incremento di volume e/o di superficie utile.
In taluni casi, rappresentati sulla tavola del Piano delle Regole, la fascia di rispetto è sostituita dalla linea di arretramento, la quale costituisce il limite entro il quale non è ammesso edificare alcuna nuova costruzione, ricostruzione conseguente a demolizioni integrali e ampliamento fronteggiante le strade, che riducano la distanza dalle stesse rispetto gli allineamenti esistenti.

ART. 31- SPAZI PER IL PARCHEGGIO

Nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti di edifici con destinazione residenziale, nelle relative aree di pertinenza delle stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Nel caso di cambio di destinazione d'uso sia della destinazione residenziale che di altre destinazioni gli spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione risultano già essere stati verificati e non sono dovuti.

In generale, in presenza di cessione di aree standard, la dotazione dovuta di parcheggi privati, esterna alla recinzione, viene verificata nell'ambito dell'area standard ceduta.

<u>In presenza di edifici con destinazione d'uso residenziale:</u>

Una dotazione di spazi a parcheggio in misura non inferiore al 30% della dotazione di 1/10 dovuta per legge, deve essere ubicata all'esterno della recinzione in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa, salvo i casi in cui la conformazione del lotto e la sua ubicazione rispetto alla viabilità di accesso non lo rendano possibile. All'interno dei predetti spazi deve inoltre essere garantito 1 posto auto esterno ogni nuova unità immobiliare.
Il presente disposto è da applicarsi per comparti in presenza di n° 4 nuove unità abitative.

Per la realizzazione degli spazi a parcheggio si applicano le disposizioni di cui alla legge 24.3.1989 n° 122 e successive modifiche e integrazioni.

La superficie minima di ogni posto auto non deve essere inferiore per stalli aperti m. 2,50 x m.5,00 e per stalli chiusi m.6,00 x m. 3,00, al netto degli spazi di manovra.

I suddetti spazi a parcheggio devono essere indicati con apposita simbologia nei progetti edilizi e dovranno rimanere vincolati a tale funzione, senza modifica di destinazione d'uso, per il rispetto della dotazione minima prevista dalle leggi e dalla presenti norme.

Essi possono essere anche multipiano, realizzati sia fuori che nel sottosuolo.

<u>In presenza di edifici con destinazione diversa dalla residenza</u>

Una dotazione di spazi a parcheggio in misura non inferiore al 30% della dotazione di 1/10 dovuta per legge, deve essere ubicata all'esterno della recinzione in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa, salvo i casi in cui la conformazione del lotto e la sua ubicazione rispetto alla viabilità di accesso non lo rendano possibile.

Ai fini del dimensionamento degli spazi di cui al comma precedente, il volume di vani per attività produttive e/o terziarie aventi altezza utile interna superiore a 3,50 m. potrà essere calcolato moltiplicando la superficie di pavimento per un'altezza virtuale pari a 3,50 m.

In presenza di destinazioni d'uso diverse dalla residenza e che comportano l'accesso da parte del pubblico, gli spazi esterni alla recinzioni, devono garantire le seguenti dotazioni di aree per parcheggio di uso pubblico:

- Commerciale/ ricettivo/ ristorazione / bancarie/ negozi /uffici / studi professionali
  1 posto auto ogni 50 mq. di s.l.p.
- Edifici per attività artigianali- direzionali :
  20% della s.l.p.
  uffici negli spazi destinati all'attività industriale.
  1 posto auto ogni 20 mq. di s.l.p.
- edifici per attività ricreative teatri- sale polifunzionali - sale giochi e circoli privati
  200 % della s.l.p.
- edifici per attività ricettiva- alberghiera- sanitaria (cliniche e similari)
  1 posto auto ogni posto letto
  1 posto auto ogni 2 dipendenti
  50 posti per ambulatori medici.

Le aree a parcheggio di uso pubblico esterne alla recinzione, funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e terziari, possono essere delimitate da recinzione con accesso a chiusura controllata per esigenze di sicurezza, previa stipula di apposita convenzione tra le aziende interessate ed il Comune, ove ciò non contrasti con le esigenze di pubblico interesse.

Nel caso di cessione di aree per parcheggio pubblico e/o in ambiti sottoposti a P.L. e/o Pdc non si applica la verifica della dotazione dei parcheggi privati di uso pubblico al di fuori della recinzione dei lotti.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, all'interno delle zone di recupero, qualora non sia possibile reperire gli spazi a parcheggio, nella misura sopra indicata, negli edifici interessati o nelle relative aree di pertinenza, detti spazi dovranno essere previsti nella quantità massima consentita dalla situazione strutturale degli edifici, in base a comprovate esigenze tecnico-costruttive, nonchè dalla dimensione, conformazione e accessibilità dell'area di pertinenza o da eventuali vincoli di carattere ambientale.

Nel centro storico o nuclei di antica formazione, possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue a quelle oggetto dell'intervento a condizione che:

- non risultino comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'esproprio o a servitù di uso pubblico;
- vengano vincolate a tale funzione per tutta la durata del fabbricato oggetto dell'intervento mediante atto di asservimento.

Per la eventuale quota parte di area a parcheggio non reperibile come sopra indicato, si dovrà procedere mediante convenzionamento per l'utilizzo di strutture di sosta private o pubbliche, esistenti o da realizzare.

Nei piani di recupero e/o permessi di costruire convenzionati gli spazi destinati al ricovero delle autovetture sono esclusi dal calcolo del volume ai fini del computo della dotazione degli standard urbanistici.

Nelle zone del centro storico, quale incentivo per il recupero del patrimonio edilizio esistente, qualora vi sia la comprovata impossibilità di realizzazione, le aree a parcheggio sono soggette a monetizzazione.

In tutti i casi in cui non sia possibile, la localizzazione degli spazi per il parcheggio dovuti all'esterno della recinzione, per motivi di sicurezza stradale o per conformazione fisica dei luoghi, gli stessi potranno essere ubicati all'interno della recinzione o monetizzati.

Zone a parcheggio funzionali alle attività insediate

Nelle tavole di piano sono identificati gli spazi, anche di proprietà privata destinati a parcheggio e funzionali alle destinazioni insediate. In particolare Pp parcheggi privati per le destinazioni residenziali, Pc parcheggi funzionali alle destinazioni commerciali, Pi parcheggi funzionali alle destinazioni artigianali. Tali aree, seppur identificate come aree ed attrezzature di uso pubblico e generale conservano il regime giuridico dei suoli che le ha generate nell'ambito del rilascio del titolo abilitativo edilizio.
La loro identificazione, nell'ambito del Piano dei Servizi è indispensabile ai fini della verifica delle dotazioni di spazi a parcheggio delle funzioni insediate, non determina alcun vincolo preordinato all'esproprio, ma una lettura dei servizi che offre il territorio ai fruitori degli stessi relativamente alle diverse funzioni insediate.

Nell'articolo 9 delle presenti norme vengono indicate le casistiche per le quali è dovuta la verifica dell'area da destinare ad aree ed attrezzature di uso pubblico e generale. Nelle suddette aree potranno essere realizzati i parcheggi privati dovuti nel rispetto dei disposti del presente articolo.

ART. 32 - NORME SPECIALI PER ELETTRODOTTI – IMPIANTI E CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme speciali:

1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a ml. 3,50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici nei piani di lottizzazione, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. n° 227 del 13.1.1970.

In particolare dovranno essere indicati negli elaborati del P.L. anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, con un esplicito riferimento nella convenzione, di far carico ai lottizzanti dei relativi oneri di realizzazione, previ accordi con l'E.N.E.L. in merito alla loro dislocazione.

Nel caso in cui si renda necessario, nel quadro di ristrutturazione o potenziamento della rete elettrica, attraversare zone boschive o comunque di tutela ambientale, con conseguente abbattimento di alberi o alterazione della situazione dei luoghi, l'Amministrazione Comunale potrà concedere l'autorizzazione alla costruzione degli elettrodotti e relativi impianti e pertinenze anche in deroga alle norme di zona, dopo attenta valutazione delle motivazioni e della pubblica utilità che stanno alla base della richiesta e con le dovute garanzie per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e dei valori naturali.

ART 32.1 – ELETTRODOTTI MEDIA TENSIONE (MT)

Le aree sottoposte a Vincolo di Elettrodotto sono soggette alle norme vigenti in materia di sicurezza, fasce di sicurezza, inedificabilità e successive modifiche ed integrazioni.
Per le costruzioni ricadenti nelle vicinanze di linee elettriche di media tensione (MT) individuate dagli elaborati del P.G.T., all'atto della richiesta dell'intervento edilizio, dovrà essere dimostrato che tali costruzioni, se prevedono la presenza di più di quattro ore giornaliere, ricadono all'esterno delle fasce definite secondo la metodologia di cui ai disposti normativi vigenti in materia.
Le distanze di Prima Approssimazione dovranno essere puntualmente verificate dall'Ente Gestore delle linee e secondo la metodologia di cui al sopracitato Decreto Ministeriale. Tali verifiche condotte dovranno essere corredate dalla richiesta di parere di ARPA.

ART 32.2 - FASCE DI RISPETTO DELLE RETI TECNOLOGICHE

Per le fasce di rispetto delle reti tecnologiche (linee elettriche, telefoniche, impianti di telecominicazione e radiotelevisione) di cui agli Enti Gestori in attuazione delle specifiche Leggi e Regolamenti e rappresentate negli elaborati di piano.
In particolare la distanza di rispetto delle parti in tensione di una cabina o di una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, secondo i disposti D.P.C.M. 23/04/1992, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa.
La dimensione delle fasce di rispetto per i metanodotti è prescritta dal D.M. 24/11/1984 ed è definita, per categoria di posa:

- A distanza (m) 10,00
- B distanza (m) 5,00
- C distanza (m) 3,50
- D distanza (m) 1,50–3,50 * (*= distanza dipendente dal diametro dei tubi) (Fonte: D.M. 24 novembre 1984)

ART. 33 - NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE

ART. 33.1 - TUTELA DELL'AMBIENTE E SVILUPPO DEL PATRIMONIO ARBOREO

Qualsiasi intervento sul territorio comunale deve avvenire senza arrecare pregiudizio ai valori dell'ambiente naturale e del paesaggio; in particolare dovranno essere tutelate le risorse naturali, edifici che costituiscono testimonianza della civiltà, tradizioni e costumi del passato.

In tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato è prescritta la sistemazione a verde delle aree di pertinenza delle costruzioni, con la collocazione a dimora di alberature costituite da essenze tipiche della vegetazione locale. Numero, quantità, dimensioni e caratteristiche delle alberature dovranno essere indicati nei progetti.

Lungo le recinzioni dovrà essere preferibilmente accostata una siepe di essenze locali o tradizionali.
Il progetto dell'impianto arboreo dovrà essere esplicitato negli elaborati a corredo dei progetti dell'intervento edilizio e la piantumazione dell'area dovrà avvenire prima del rilascio della licenza d'uso dei fabbricati.

Per le aree boscate si applicano le specifiche norme di cui alla L.R. n° 3/ 2010 e s.m.i.

La regolamentazione degli interventi sul patrimonio arboreo esistente, nella diversa caratterizzazione è demandato ad apposito allegato al Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 33.2 - AMBITI SOGGETTI A VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE

Agli ambiti interessati ai vincoli paesistico - ambientale di cui alla L. n° 1497/39, D.M. 15.9.1973 e L. n° 431/85, ora D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. , si applicano le disposizioni previste dalle suddette leggi e dai provvedimenti in attuazione delle stesse.

ART. 33.3 - PROGETTO DI CONNESSIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC) ED INDICAZIONI PAESISTICHE

Il P.G.T. prevede, all’interno del documento di piano e del piano delle regole un progetto urbano di interconnessione tra gli ambiti di rete ecologica comunale (REC) e gli ambiti appartenenti alla rete ecologica sovraordinata (regionale RER e provinciale REP) quest’ultima così come declinata nell’ambito della sua miglior definizione nel progetto urbanistico della variante.

Vengono altresì introdotti dei disposti normativi puntuali per la salvaguardia dei contesti di rete ecologica sia locale che sovraccomunale, i quali rivestono anche un elevato valore di natura paesaggistica.

PARCHI URBANI ED AREE PER LA FRUIZIONE – ELEMENTI DI CONNESSIONE DEL VERDE URBANO CON AREE PUBBLICHE

Sono parchi urbani esistenti e previsti dalla pianificazione comunale i quali, per dimensione e bacino d'utenza, hanno valenza a scala sovraccomunale nonché aree private per la fruizione destinate anche ad attività sportive. Essi sono funzionali alla creazione di un sistema di connessioni, attraverso percorsi ciclopedonali, corridoi ecologici ed interventi paesistici che mettano in relazione le aree tra di loro e gli ambiti ubicati all'interno della rete ecologica provinciale.
Sono previsti interventi di manutenzione conservativa di tipo naturalistico e di sostituzione degli impianti arborei o arbustivi deperiti o morti.

PERCORSI DI INTERESSE PAESISTICO : I SENTIERI

Sono individuati e valorizzata la sentieristica che attraversano ambiti di qualità paesistica o che collegano mete di interesse storico e turistico, anche di importanza minore. Lungo tali percorsi vengono altresì individuati quei tratti o i luoghi dai quali si godono ampie viste, che permettono di cogliere in modo sintetico, i caratteri distintivo del paesaggio.
In relazione alla funzione di connessione tra la sentieristica comunale ed i percorsi di interesse sovralocale, gli stessi dovranno essere oggetto di opere di tipo manutentivo.
E' vietata la chiusura delle percorrenze. Gli interventi debbono essere effettuati con materiali che si inseriscano in modo coerente con il contesto di appartenenza e devono essere sottoposti all'esame della commissione paesaggio comunale, nonché al rilascio di titolo da parte del Comune.

ART. 33.4 INGEGNERIA NATURALISTICA

Gli interventi che interessano i laghi, gli stagni, le torbiere , corsi d'acqua, prati magri, brughiere ed altri habitat caratterizzati da delicati equilibri ecologici sul territorio dovranno essere realizzati secondo interventi di ingegneria naturalistica la Direttiva concernenti i criteri ed indirizzi per l'attuazione degli interventi di Ingegneria Naturalistica sul territorio della Regione – D.G.R. n° 6/6586 del 19.12.1995 oltre che del " Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" approvato dalla Regione Lombardia con D.G.R. 6/48740 del 27.02.2000.

ART. 33.5 RETICOLO IDRICO MINORE – STUDIO GEOLOGICO

La normativa dello Studio del Reticolo Idrico Minore e la normativa tecnica di attuazione della componente geologica- idrogeologica e sismica comunale costituiscono parte integrante delle presenti norme tecniche di attuazione anche se non materialmente riportate nel presente testo.
Gli interventi nelle differenti ambiti territoriali, identificate con apposita retinatura, nell'ambito degli elaborati di piano, trovano esplicito riferimento nei suddetti dispositivi attuativi.

ART. 33.6 - PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI

(P.G.R.A. DIRETTIVA ALLUVIONI 2007/60/CE - Revisione 2015 - BURL n° 25 del 21.06.2017)

Il PGRA, adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po con delibera n°4 del 17 dicembre 2015 e approvato con delibera n°2 del 3 marzo 2016, è stato definitivamente approvato con d.p.c.m. del 27 ottobre 2016 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n°30, serie Generale, del 6 febbraio 2017 e s.m.i. con successivo aggiornamento 2022

Il P.G.T. recepisce la delimitazione degli ambiti riportati nel Piano di Gestione Rischio Alluvioni, relativi al comune di Cairate, i cui riferimenti normativi trovano riferimento nella sopra citata deliberazione regionale.

Disposizioni per i corsi d'acqua già interessati nella pianificazione di bacino vigente dalla delimitazione delle fasce fluviali

Nei suddetti corsi d'acqua, alle perimetrazioni di fascia vigenti si sono sovrapposte nuove perimetrazioni di aree allagabili.
Le aree allagabili non sostituiscono le fasce fluviali ma rappresentano un aggiornamento e una integrazione della parte di fascia tracciata principalmente in base ai livelli idrici corrispondenti alle tre piene di riferimento considerate, utilizzando rilievi topografici di dettaglio ed aggiornando i livelli di piena e le portate.

Normativa

Fino all'adozione delle specifiche varianti PAI a scala di asta fluviale (con le relative norme di salvaguardia) che porteranno alla revisione delle fasce fluviali vigenti, entrambe le perimetrazioni restano in vigore. In caso di sovrapposizione deve essere applicata la classificazione e di conseguenza la norma più restrittiva. Come nel caso dei corsi d'acqua privi di fasce fluviali, anche per il caso presente:
a) nelle aree interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H), si applicano le limitazioni e prescrizioni previste per la Fascia A dalle norme di cui al "Titolo II – Norme per le fasce fluviali", delle N.d.A. del PAI;
b) nelle aree interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M), si applicano le limitazioni e prescrizioni previste per la Fascia B dalle norme del "Titolo II – Norme per le fasce fluviali", delle N.d.A. del PAI;
c) nelle aree interessate da alluvioni rare (aree P1/L), si applicano le disposizioni di cui all'art. 31 delle N.d.A. del PAI.

Nelle aree che risultano classificate come R4 - rischio molto elevato (ovvero entro le aree che risultano già edificate nell'Ortofoto AGEA 2015 pubblicata sul GEOPortale della Regione Lombardia) nelle more del completamento/aggiornamento della valutazione dettagliata delle condizioni di pericolosità e rischio locali di cui al precedente punto e del suo recepimento nello strumento urbanistico comunale, si applica, anche all'interno degli edificati esistenti, le norme riguardanti le aree P3/H e P2/M (fasce A e B).

Fanno eccezione gli interventi edilizi che non modificano il regime idraulico dell'area allagabile, accompagnando il progetto da opportuna asseverazione del progettista (es. recupero di sottotetti, interventi edilizi a quote di sicurezza);

ART. 34 - DEROGHE

Ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12 /2005 e s.m.i., la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita solo esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nulla osta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990 e s.m.i..

ART. 35 - NORME FINALI

L'uso del suolo e le attività edilizie sono soggette alle disposizioni del Regolamento Edilizio, del Regolamento locale d'igiene e degli altri Regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme e con le leggi successivamente emanate.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. ed in contrasto con le prescrizioni previste dallo stesso per le zone cui appartengono, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, con adeguamenti di carattere tecnologico che non modifichino il volume, la superficie utile abitabile ed il relativo peso insediativo, salvo disposizioni più restrittive contenute nella presente normativa.

Le concessioni per interventi che contemplano l'utilizzo di volumi e/o superfici ammessi "una tantum" devono essere trascritte su apposito Registro da conservare agli atti comunali.

Specifica annotazione dovrà essere riportata anche sul relativo atto di concessione.

Non è possibile usufruire di concessioni una tantum, se non per la porzione residua ammessa, ove in passato sia già stata utilizzata tale facoltà, prevista dal presente piano o da strumenti urbanistici precedenti, ovvero siano già stati attuati interventi di ampliamento oggetto di condono edilizio.

Per i progetti riguardanti interventi edilizi presentati al protocollo comunale prima dell'adozione del presente P.G.T. è ammesso utilizzare l'indice di densità edilizia previsto dal P.G.T. vigente a tale data.

Per quanto non espressamente normato, si intendono qui recepite le disposizioni della vigente legislazione statale e regionale, con particolare riferimento alla legge per il governo del territorio n 12/2005 e s.m.i.