Comune di Caronno Pertusella
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n. 12 e s.m.i.

piano delle regole

Norme

Oggetto:

integrate con le modificazioni previste dalla Variante 2017

COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA

Sindaco: **Marco Giudici**

Assessore all'Urbanistica: **Walter Milanesi**

Segretario Comunale: **Susanna Pecorella**

Autorità Procedente: **Maria Anna Tropia**

Autorità Competente: **Michele Beretta**
Paola Fretta

GRUPPO DI LAVORO PGT

Coordinamento e progettazione: **BCG Associati**
Arch. Massimo Giuliani

Analisi ecosistemiche e ambientali, Rapporto Ambientale: **NQA srl**
Giovanni Luca Bisogni

Note sulla redazione del Piano delle Regole:
La serie di elaborati 3.1. "Quadro ricognitivo del territorio comunale" è stata redatta dall'arch. Antonio Locati con la collaborazione dell'arch. Luciano Saino. La serie di elaborati 3.2. "Prescrizioni di Piano" è stata redatta dall'arch. Antonio Locati con la collaborazione dell'arch. Luciano Saino e modificata ed integrata a seguito della delibera di annullamento del C.C. num. 1 del 19/04/2012 e della delibera del C.C. num. 85 del 02/07/2012.

Scala: **1:5.000**

Data: **Luglio 2019**

Elaborato: **3.2.4**

INDICE

TITOLO I - DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE 6

Art. 1. Riferimenti legislativi 6
Art. 2. Ambito di applicazione 6
Art. 3. Finalità e obiettivi del Piano 6
Art. 4. Facoltà di deroga 6
Art. 5. Prevalenza 7

TITOLO II - DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE 8

Art. 6. Disposizioni generali 8
Art. 7. Gli elaborati del Piano delle Regole 8
Art. 8. Attuazione del PdR 9
Art. 9. Rapporti con altri strumenti normativi comunali 9
Art. 10. Disposizioni e norme vigenti 9
Art. 11. Glossario 9
11.1. Indici e grandezze 9
Art. 12. Le destinazioni d'uso 16
Art. 13. La disciplina degli interventi del Piano delle Regole 19
Art. 14. Norme generali 20
14.1. Piani attuativi in esecuzione 20
14.2. Lotti soggetti a convenzione e Permesso di Costruire Convenzionato 21
14.3. Orti urbani privati 23
14.4 Parcheggi pubblici e privati 23
24
14.4.1 - Parcheggi privati 24
14.4.2 - Parcheggi privati (direttamente accessibili da spazio pubblico) 25
14.4.3 – Monetizzazione parcheggi 26
14.4.4 – Parcheggi nella Città Storica 26
14.4. Parcheggi pubblici e privati 26
14.5. Box auto 28
14.6. Le recinzioni 29
14.7. Interventi di demolizione e ricostruzione 29
14.8. Edifici esistenti con Slp maggiore di quella dell'ambito di appartenenza 30
14.9. Edifici esistenti in lotti saturi 30
14.10. Edifici esistenti con destinazione d'uso diversa da quella dell'ambito di appartenenza 30
14.11. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti 30
14.12. Fabbricati oggetto di condono edilizio 30
14.13. Trasferimento della capacità edificatoria 30
14.14. Mutamento delle destinazioni d'uso 31
14.15. Cambio d'uso negli ambiti residenziali 31
14.16. Conservazione del verde 31
14.17. Salvaguardia ambientale e paesaggistica 31

TITOLO III – AZZONAMENTO DEL PIANO DELLE REGOLE 33

Art. 15. La città storica – Zona A 33
15.1. Struttura della città storica 33
15.2. Tessuti edilizi all'interno dei nuclei storici 34
15.3. Prescrizioni di carattere generale 35
15.4. Prescrizioni di carattere particolare 36
15.5. Gli elementi di arredo urbano 39
15.6. Ambiti di riqualificazione degli spazi pubblici interni ai nuclei storici 40
15.7. Nuovi collegamenti pedonali interni ai nuclei storici 40
15.8. Ambiti di riqualificazione degli spazi pubblici esterni ai nuclei storici 41
Art. 16. La città consolidata 42
16.1. Zona B1 - Residenziale di uniformità tipologica 42

16.2. Zona B2 - Residenziale di difformità tipologica 42
16.3. Zona B3 - Plurifunzionale....43
16.4. Zona D1 - Produttivo consolidato....44
16.5. Zona D2 - Commerciale consolidato....44
16.6. Aree da adibire a parcheggi specializzati 45
16.7. Vp - Il verde privato....45
16.8. Gli Ambiti di trasformazione....45
16.9. I servizi pubblici....46
16.10. Gli impianti tecnologici....46
16.11. Gli impianti di distribuzione carburante 46
16.12. Aree iscritte all'anagrafe dei siti da bonificare....47
16.13. Impianti produttivi a rischio di incidente rilevante....47
16.14. Istituzione dell'anagrafe delle aree con vincoli provvisori....47
Art. 17. Conservazione e incremento del verde privato 47
Art. 18. Ambiti di consolidamento ecologico e riqualificazione ambientale 47
Art. 19. Il territorio agricolo.... 49
19.1. Ambiti destinati all'agricoltura – E....49
19.2. Fasce di protezione ambientale e paesaggistica 50
19.3. Edifici con destinazione d'uso non compatibile in ambito agricolo....50
19.4. Ambiti destinati all'agricoltura di interesse strategico – E1....51
Art. 20. Ambiti compresi all'interno del Parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) Parco del Lura 51
20.1. Area di competenza fluviale e di vulnerabilità idrogeologica....51
20.2. Ambiti agricoli interni al Parco del Lura, di consolidamento ecologico, riqualificazione ambientale e valorizzazione naturalistica – E2....52
20.3. Ambiti verdi non agricoli per parco Urbano e Territoriale....57
20.4. Ambiti attrezzati a servizi 58
20.5. Ambiti naturali boscati 59
20.6. Edifici con destinazione d'uso non compatibile negli ambiti agricoli del Parco....62
20.7. Aree di interesse paesistico....62
TITOLO IV – DISPOSIZIONI PER IL COMMERCIO E AREE DI RISPETTO.... 64
Art. 21. Disposizioni per il commercio al dettaglio in sede fissa.... 64
21.1. Ambito di applicazione e definizioni....64
21.2. Insediamento attività commerciali....65
21.3. Procedimenti relativi alle medie strutture di vendita....66
21.4. Disposizioni sulla compatibilità urbanistica viabilistica ed ambientale....67
21.5. Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico....68
21.6. Attività di somministrazione di alimenti e bevande....68
21.7. I centri di telefonia in sede fissa 68
Art. 22. Fasce di rispetto.... 68
TITOLO V – DISPOSIZIONI PER IL REGOLAMENTO EDILIZIO.... 71
Art. 23. Documentazione a corredo delle domande di intervento.... 71
Art. 24. Documentazione richiesta a corredo dei piani attuativi.... 73
Art. 25. Norme speciali.... 74

TITOLO I - DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE

Art. 1. Riferimenti legislativi

Le presenti Norme regolano il governo del territorio nel comune di Caronno Pertusella in applicazione e nel rispetto dei principi fondamentali dettati dall'ordinamento statale e regionale.

Per quanto non esplicitamente previsto nel presente testo si rinvia, in ragione dei principi di semplificazione ed economicità dell'attività amministrativa, alle disposizioni statali e regionali vigenti nonché, in quanto compatibile, alla regolamentazione comunale in materia edilizia.

Art. 2. Ambito di applicazione

Il Piano di governo del territorio definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale di Caronno Pertusella e risulta articolato nei seguenti atti: i) Documento di piano, ii) Piano dei servizi; iii) Piano delle regole. Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche che, in base alla vigente legislazione, richiedano titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso devono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del territorio.

Art. 3. Finalità e obiettivi del Piano

Il Piano di governo del territorio si ispira ai principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale con particolare attenzione:

a) alla minimizzazione del consumo di suolo, favorendo la riqualificazione di parti di tessuto urbano consolidato e/o limitatamente utilizzato;

b) alla tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale, anche attraverso il recepimento delle previsioni del Piano territoriale di coordinamento provinciale;

c) alla sostenibilità ambientale del processo insediativo e delle modalità della riqualificazione urbana;

d) alla salvaguardia e valorizzazione del residuo patrimonio storico e paesaggistico, enfatizzando i luoghi della memoria e salvaguardando le aree a più alta sensibilità;

e) all'incremento dell'offerta di servizi alla popolazione residente e gravitante, con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita degli utenti di Caronno Pertusella.

Art. 4. Facoltà di deroga

Ai sensi dell'art. 40 della Lr. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. la deroga alle presenti Norme è consentita esclusivamente per edifici e impianti pubblici o d'interesse pubblico, e può essere assentita all'esclusivo fine di abbattere le barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti prescritti dall'art. 19 della Lr. 20 febbraio 1989, n. 6.

Art. 5. Prevalenza

Il presente documento integra le indicazioni contenute negli elaborati grafici. In caso di discordanza tra elaborati diversi prevalgono:

- fra tavole di scala diversa quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di Piano e Norme queste ultime.

In caso di difformità tra previsioni contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del Pgt prevale la previsione contenuta nel Piano dei servizi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle regole in caso di contrasto tra questo e il Documento di piano stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute

TITOLO II - DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 6. Disposizioni generali

Il Piano delle regole disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato e gli ambiti non insediati, identificando i corrispondenti criteri di riqualificazione storico – paesaggistica, e trova applicazione sull'intero territorio comunale tranne negli ambiti soggetti a trasformazione, definiti ai sensi dell'art. 8 della Lr. 12/2005 e s.m.i., per i quali si rinvia alle Norme del Documento di piano.

Art. 7. Gli elaborati del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole si compone dei seguenti elaborati:

a) Elenco degli elaborati del Piano delle Regole

3.1.	**Quadro conoscitivo del territorio comunale**	
	Il sistema urbano	
3.1.1.	Carta di disaggregazione della struttura del tessuto urbano consolidato	1:5.000
3.1.2.	Carta di classificazione del tessuto urbano consolidato per percentuale di superficie edificata	1:5.000/1:10.000
3.1.3.	Carta di classificazione del tessuto urbano consolidato per consistenza volumetrica	1:5.000/1:10.000
3.1.4.	Carta del grado di uniformità dell'isolato rispetto al grado di scostamento dell'altezza e delle volumetrie dalla media dell'isolato	1:5.000/1:10.000
3.1.5.	Carta di classificazione del tessuto urbano consolidato per percentuale di superficie verde pertinenziale	1:5.000/1:10.000
3.1.6.	Carta del grado di saturazione urbana del tessuto urbano consolidato	1:5.000
3.1.7.	Carta del grado di uniformità dell'isolato rispetto alla funzione prevalente dell'edificato	1:8.000
3.1.8.	Carta di classificazione del tessuto urbano consolidato per densità abitativa	1:5.000/1:10.000
3.1.9.	Carta di classificazione del tessuto urbano consolidato per disponibilità dello spazio residenziale rispetto agli abitanti residenti	1:5.000
3.1.10.	Carta di individuazione degli spazi residenziale potenzialmente disponibili all'interno del tessuto urbano consolidato	1:5.000
	I centri storici	
3.1.11.	Carta del tessuto storico per datazione e tipologia	1:1.000
3.1.12.	Carta del tessuto storico per altezza e funzione prevalente	1:1.000
3.1.13.	Carta del tessuto storico per utilizzo, stato di conservazione e relazione con il contesto	1:1.000
3.2.	***Prescrizioni di Piano***	
3.2.1.	Carta di azzonamento del tessuto urbano consolidato e del sistema agricolo e ambientale	1:5.000
3.2.1A	Carta di azzonamento del tessuto urbano consolidato e del sistema agricolo e ambientale – quadrante nord/ovest	1:2.000
3.2.1B	Carta di azzonamento del tessuto urbano consolidato e del sistema agricolo e ambientale – quadrante nord/est	1:2.000
3.2.1C	Carta di azzonamento del tessuto urbano consolidato e del sistema agricolo e ambientale – quadrante sud/ovest	1:2.000
3.2.1D	Carta di azzonamento del tessuto urbano consolidato e del sistema agricolo e ambientale – quadrante sud/est	1:2.000

3.2.2.	Carta di progetto della città storica	1:1.000/1:2.000
3.2.3.	Relazione	--
3.2.4.	Norme	--

Art. 8. Attuazione del PdR

Il piano delle regole si attua:

- mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire, denuncia di inizio attività o altro titolo abilitativo equipollente)
- mediante permesso di costruire convenzionato
- mediante Piani Attuativi

A scomputo totale o parziale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione, il titolare del permesso di costruire può obbligarsi, mediante stipula di convenzione o sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale, a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

Gli interventi su immobili soggetti a vincolo sono regolati dal D.lgs 42/2004 e successive modificazioni.

Art. 9. Rapporti con altri strumenti normativi comunali

Il PdR, insieme al Documento di Piano e al Piano dei servizi, costituisce il Piano di Governo del Territorio e completa le loro previsioni.

Il PdR si integra con i Piani di settore del Comune (rumore, mobilità, orari, commercio).

Art. 10. Disposizioni e norme vigenti

Con l'entrata in vigore del PdR sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastano con il Piano stesso.

Art. 11. Glossario

11.1. Indici e grandezze

11.1.1 Grandezze urbanistiche

S t (mq) **– superficie territoriale**: superficie complessiva degli ambiti soggetti a pianificazione esecutiva comprendente sia le aree edificabili (**Sf**) sia quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non sono computabili all'interno della **St** le sedi stradali pubbliche esistenti alla data di adozione del PGT, anche se non ancora di proprietà comunale.

Sf (mq) **– superficie fondiaria**: superficie di suolo edificabile al netto delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sc (mq) **– superficie coperta**: è la porzione di terreno coperta dall'edificio e dalle costruzioni accessorie.

Nel caso di fabbricati multipiani la superficie coperta si misura all'interno del perimetro che contiene la proiezione della Slp di tutti i piani.

Alla superficie coperta come sopra definita non si sommano le sporgenze in aggetto dai fronti dell'edificio quali gronde, balconi, ballatoi, tettoie e comunque tutti gli elementi non chiusi, quali le logge, che non superano la profondità di mt. 1,50; nel caso di sporgenze maggiori entra nel calcolo della superficie coperta la porzione che supera la misura di mt. 1,50.

Dal calcolo della Sc sono esclusi i volumi completamente interrati anche se esterni al perimetro del fabbricato.

Sfil (mq) **– superficie filtrante**:

È la superficie scoperta con caratteristiche di permeabilità adeguate alla naturale infiltrazione dell'acqua nel terreno.

Sono considerate filtranti:

- le superfici non interessate da costruzioni interrate;
- le superfici non pavimentate e le superfici pavimentate con materiali permeabili fino a un massimo del 50% della Sfil.

Negli ambiti di trasformazione il calcolo va verificato sui singoli lotti edificabili.

11.1.2 Grandezze edilizie

Slp (mq) **– superficie lorda di pavimento**: superficie di una serie di vani chiusi computata separatamente per ciascun piano al lordo delle pareti perimetrali ivi compresi eventuali soppalchi, all'interno dei quali sono esercitabili le destinazioni d'uso ammesse.

Per vano chiuso si intende un vano definito da pareti perimetrali o da serramenti per una lunghezza superiore al 75% del suo perimetro.

Sono comprese nella SLP le superfici definite dai "teloni copri-scopri", nella loro massima estensione.

Nella città storica, la slp può essere definita anche dagli spazi delimitati dai pilastri.

Nel caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione senza vincolo di sagoma (RE4) la Slp ricostruibile è pari alla Slp esistente; nel caso di ristrutturazione edilizia all'interno della sagoma esistente ovvero di demolizione e ricostruzione all'interno della stessa sagoma (RE2) la Slp è data dal volume/3 per i soli edifici residenziali, mentre per le altre tipologie si dovrà fare riferimento alla Slp esistente.

Non rientrano nel computo delle superfici lorde di pavimento:

Per la residenza

- i vani scala e scale in genere, gli ascensori, i corridoi di distribuzione e i vani comuni d'ingresso degli edifici con più unità immobiliari e i vani scala interni ai singoli alloggi, misurati alla mezzeria delle murature di separazione con i locali abitabili;
- le cantine, i locali interrati e seminterrati con una altezza interna massima di mt. 2,50 e con rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20; per i locali seminterrati la sporgenza massima ammessa all'estradosso del solaio del piano rialzato è di mt. 1,50 determinata con riferimento al piano medio originale di campagna;
- I sottotetti con altezza media ponderale inferiore a m. 2.50 e in ogni caso purchè tali spazi siano accessibili solamente dal piano sottostante, non dovranno essere suddivisi internamente e potranno essere dotati esclusivamente di locale lavanderia, all'interno del

quale non potrà essere installato un numero di sanitari superiore a 3, tali da configurare un locale bagno;

- gli edifici accessori, come definiti al successivo art. 11.1.4, fino a un massimo di 30 mq. per i soli edifici esistenti alla data di adozione del PGT.

Non rientrano inoltre nel computo delle superfici lorde di pavimento:

- i locali tecnici contenenti le apparecchiature per i vari tipi di impianti al servizio della residenza e i locali di raccolta rifiuti;
- le autorimesse poste al piano terra degli edifici con h massima interna pari a m. 2,50, e con altezza libera se posta al piano seminterrato o interrato.

Per l'industria e il commercio

- i vani scala e scale in genere, ascensori, i balconi e le logge, computati come per la residenza;
- i piani interrati destinati a deposito e a locali di servizio con una altezza massima di mt. 2,50;
- le autorimesse al servizio della attività;
- i soppalchi, anche chiusi, compresi all'interno degli edifici produttivi esistenti alla data di approvazione del PGT (con esclusione degli edifici a destinazione commerciale) nella misura massima del 20% della Slp esistente. A tale fine essi si intendono in deroga alle prescrizioni di cui all'art. 14.4 in tema di parcheggi.

Su (mq) **– superficie utile abitabile**

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi.

Snr (mq) **– superficie non residenziale**

È la superficie per servizi ed accessori alla residenza misurata con le stesse modalità della Su.

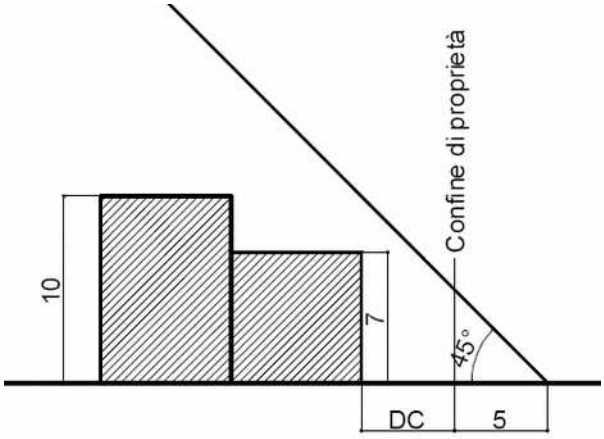
Sono considerati servizi e accessori:

- le cantine, le soffitte, i locali motore ascensore, le cabine idriche, i lavatoi comuni, le centrali termiche, i locali raccolta rifiuti ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- le autorimesse singole o collettive, con esclusione di quelle a cielo aperto;
- gli androni di ingresso, i porticati liberi, i vani scala comuni e gli ascensori misurati una sola volta sulla loro proiezione in pianta, i pianerottoli di ingresso ai vari piani;
- le logge e i balconi.

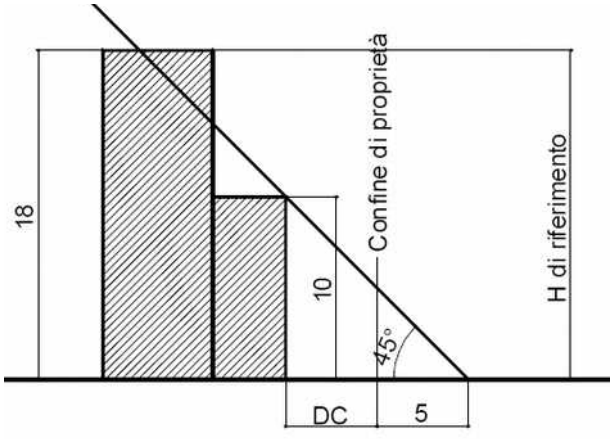
Dc (mt) **– distanza dai confini**: è la distanza misurata perpendicolarmente dalla base degli edifici ai confini di proprietà e non può essere inferiore a mt. 5; non rientrano nel calcolo delle distanze tutte le sporgenze del fronte quali gronde, balconi, ballatoi, tettoie e comunque tutti gli elementi non chiusi che non superano la profondità di mt. 1,50; nel caso di sporgenze superiori entra nel calcolo della distanza la porzione che supera mt. 1,50. Nei casi di ristrutturazione di edifici esistenti senza demolizione e ricostruzione, non sono inoltre considerate ai fini delle distanze le canne fumarie e/o gli impianti tecnologici necessari al condizionamento sia estivo che invernale purché cassonati e di dimensione max. 40x40 cm.

Nel caso in cui le nuove costruzioni superino i 10 mt. di altezza, la distanza da confine è pari all'altezza dell'edificio diminuita di 5,00 mt. Nel caso di edifici composti da differenti altezze,

la sagoma dell'edificio dovrà comunque essere compresa all'interno della linea di 45° come da schema allegato.



CASO 1 – Distanza dai confini = 5 mt



CASO 2 – Distanza dai confini = 18-5 = 13 mt

La distanza minima degli edifici, e relativi accessori, dai confini di proprietà può essere ridotta fino a 0,00 mt se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato, o se preesiste edificio con pareti a confine.

Per gli impianti tecnologici ed in particolare le cabine di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas e del telefono, è ammessa deroga al rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

Ds (mt) **– distanza dalle strade**: è la distanza del fronte dell'edificio, ivi compreso il piano seminterrato, misurata perpendicolarmente dalla base degli edifici al ciglio stradale; le sporgenze del fronte sono regolate come la distanza dai confini.

Per le cabine elettriche e i locali raccolta rifiuti o altra tipologia di "servizi pubblici" di cui è dimostrata la necessità di collocazione lungo i limiti stradali, si deroga la distanza dalle strade come definita dal DM 1444/68.

Gli ingressi carrai devono essere arretrati di almeno mt 5,00 dal ciglio stradale salvo casi di dimostrata impossibilità.

Df (mt) **– distanza tra fabbricati**:

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

Nuclei storici: per gli interventi di ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

E' prescritto che la distanza minima tra edifici sia pari all'altezza dell'edificio più alto. In caso di pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) tale distanza non può essere inferiore a metri 10,00. Una parete è considerata finestrata quando in essa sono praticate aperture atte a garantire il rapporto aeroilluminante prescritto dalla regolamentazione edilizia per i locali dell'edificio. Il limite di 10 metri si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Gli edifici accessori esistenti a confine, come definiti al successivo art. 11.1.4, non sono considerati agli effetti della determinazione della distanza per i nuovi –fabbricati da edificare

sui lotti limitrofi, solo se esistenti alla data di entrata in vigore del presente PGT e nel caso in cui l'altezza massima all'estradosso della copertura non ecceda i metri 2,50.

Nelle zone soggette a pianificazione esecutiva, con previsioni planivolumetriche, la distanza minima tra gli edifici potrà essere definita dai singoli piani attuativi.

Le sporgenze del fronte sono regolate come per la distanza dai confini.

H max (mt, n°) **– altezza degli edifici**: è la distanza verticale misurata tra la base e la sommità dell'edificio o in numero di piani.

Per gli edifici allineati su strada la base si misura a partire dalla quota media del piano stradale; per gli edifici arretrati dal ciglio stradale la base si misura dalla quota media del piano di campagna originale; nel caso in cui la quota media di campagna sia inferiore a quella del ciglio stradale, l'altezza si misura dalla quota media del piano stradale.

La sommità degli edifici si misura all'estradosso del solaio di copertura più alto; nel caso di coperture inclinate si misura all'estradosso del punto di incontro tra l'estradosso della falda e la parete verticale.

V (mc) **– volume dei fabbricati**

Il volume dei fabbricati corrisponde al prodotto della Slp di ciascun piano entro e fuori terra per l'altezza reale, compreso lo spessore dei solai, nel caso di edifici residenziali, terziari e a servizi in genere. Per le altre destinazioni (produttive, commerciali, ecc.) si fa riferimento all'altezza reale sino ad un massimo di 4.50 metri.

11.1.3 Indici degli interventi sul territorio

It (mq/mq) **– indice di edificabilità territoriale**: indica la potenzialità edificatoria di un ambito o di un area di trasformazione così come definiti dal Documento di Piano; si esprime in unità di superficie lorda di pavimento per ogni unità di superficie territoriale (mq/mq).

I f (mq/mq) **– indice di edificabilità fondiaria**: indica la potenzialità edificatoria di un comparto e si esprime in unità di superficie lorda di pavimento per ogni unità di superficie fondiaria (mq/mq).

Rc (%) **– rapporto di copertura**

E' la quantità massima ammessa di **Sc** ed è espressa in percentuale sulla **Sf o St** nel caso degli ambiti di trasformazione con destinazione produttiva.

Ip (%) **– indice di permeabilità**

E' la quantità minima ammessa di **Sfil** ed è espressa in percentuale sulla **Sf**

11.1.4 Definizioni edilizie

Edificio accessorio

Per edificio accessorio si intende un edificio al servizio di fabbricati esistenti, a contatto o separato dal corpo principale, la cui altezza massima, nel caso di copertura inclinata, non superi i 2,50 m misurati all'intradosso della falda con colmo non superiore a mt. 3,00, nel caso di copertura piana non superi l'altezza massima di mt. 2,50.

Edificio esistente

Per edificio esistente si intende qualsiasi edificio costruito o regolarmente autorizzato alla data di adozione del PGT.

Linea di colmo

E' la linea orizzontale più alta del sistema di copertura dell'edificio derivante dalla intersezione delle falde inclinate.

Linea di gronda

E' la linea orizzontale che delimita la parte più bassa delle falde di copertura; in caso di copertura piana coincide con il perimetro del solaio di copertura.

Loggia

Spazio aperto generato dall'arretramento totale o parziale dell'involucro esterno dell'edificio e delimitato da almeno due pareti.

Piano marciapiede

Corrisponde alla quota del marciapiede ove esistente o previsto ovvero, in mancanza di questo, alla quota del piano strada.

Piano interrato

Piano avente la quota superiore del solaio di copertura pari o inferiore al piano stradale o dal piano medio di campagna.

Piano seminterrato

Piano avente la quota superiore del solaio di copertura a non più di mt. 1,50 dal piano stradale o dal piano medio di campagna.

Piano terra

Piano avente la quota di pavimento a non più di cm. 15 dal piano stradale o dal piano medio di campagna.

Piano rialzato

Piano avente la quota di pavimento a non più di mt. 1,50 dal piano stradale o dal piano medio di campagna

Piano sottotetto

E' lo spazio ricompreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo spazio abitabile o agibile e il solaio piano o inclinato che sostiene il manto di copertura

Soppalco

Piano intermedio posto all'interno di uno spazio principale come meglio definito nel R.C. I.

Spazi residenziali accessori

Spazi collocati all'interno delle costruzioni non aventi i requisiti della abitabilità e destinati a funzioni accessorie alla residenza quali cantine, cantinole e simili; non sono considerati spazi accessori quelli posti ai piani fuori terra direttamente accessibili dagli spazi residenziali.

Spazi residenziali abitabili

Spazi che hanno i requisiti della abitabilità o agibilità e caratterizzati dalla permanenza continuativa di persone, dove si svolgono le funzioni ammesse nei diversi ambiti.

Tettoie e Pensiline

Sono definite tettoie tutte le coperture di spazi esterni aventi almeno due lati contigui aperti.

Sono definite pensiline le coperture di spazi esterni sostenute su un solo lato da una struttura a sbalzo e aperte su tre lati.

Superfetazioni

Si intendono per superfetazioni le aggiunte agli edifici esistenti autorizzate o non autorizzate, di carattere precario o definitivo, che non hanno un corretto rapporto con la tipologia dell'edificio principale quali tettoie, depositi attrezzi, baracche, prefabbricati ad uso autorimessa, servizi igienici esterni, etc.

Volumi tecnici

Sono gli spazi che contengono le apparecchiature e le dotazioni tecniche dell'edificio per il riscaldamento, il condizionamento, elettriche, idrauliche, di sollevamento, di sicurezza, telefoniche, etc. e, in senso verticale, il vano corsa degli ascensori e le canne di ventilazione. Lo spazio destinato ai diversi impianti deve avere la superficie minima indispensabile per il loro corretto utilizzo.

Sede stradale

Spazio destinato al traffico dei veicoli e dei pedoni, che comprende i marciapiedi e gli spazi per la sosta in linea degli autoveicoli ricavati direttamente sulla carreggiata, oltre che tutte le eventuali dotazioni accessorie quali fossi, banchine, etc.

Ciglio stradale

E' la linea continua che delimita sui due lati la sede stradale così come definita al punto precedente; nei casi in cui il PGT prescrive l'allargamento di una sede stradale esistente o un nuovo tracciato stradale, il ciglio è definito dai nuovi allineamenti indicati sulle tavole grafiche in scala 1:2000, fatte salve le eventuali limitate variazioni che il progetto esecutivo può comportare.

Allineamenti prevalenti:

Allineamenti delle cortine edilizie esistenti per i quali si individua l'esigenza di mantenimento o ricostituzione, allo scopo di salvaguardare l'assetto morfologico di carattere storico esistente e/o per confermarne il disegno urbano. In questi casi è ammessa deroga alle disposizioni sulle distanze minime.

Nelle tavole di azzonamento del centro storico gli allineamenti da mantenere e le parti da ricostituire sono individuati e disciplinati all'art.15.4.9.

Nei casi di cortine edilizie esterne al centro storico potrà essere ammesso il sopralzo di un piano degli edifici esistenti in deroga alle disposizioni sulle distanza dalle strade e dai confini.

Entro il termine di 6 mesi dall'entrata in vigore del presente PGT l'Amministrazione si farà carico di predisporre uno schema d'intervento complessivo relativo agli allineamenti prevalenti da sottoporre al parere vincolante della commissione per il paesaggio.

E' in ogni caso disposto che i fabbricati di nuova realizzazione debbano essere realizzati in allineamento a quello prevalente definito dagli edifici esistenti, anche se a distanza inferiore a quella stabilita dal DM 1444/68, alle seguenti condizioni:

- siano già presenti, alla data di approvazione del presente PGT, un numero di edifici prospicienti una strada pubblica interna al centro abitato, a distanza da questa inferiore a quella minima prescritta, superiore al 50% del totale dei fabbricati;
- che venga preventivamente effettuata una verifica della natura della strada e della sua strategicità per la viabilità locale e sovra locale, in funzione della quale potrebbe esserne prefigurata una esigenza di ampliamento.

Lotto

Area edificabile appartenente per intero ad un solo ambito.

La sua forma e la sua dimensione devono essere dimostrate da rilievo che rappresenti anche tutte le infrastrutture pubbliche adiacenti.

Area di pertinenza

Si intende come tale l'area di proprietà asservita al fabbricato in relazione alle normative vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo, indipendentemente da eventuali frazionamenti e/o passaggi di proprietà intervenuti successivamente.

Negli interventi che interessano aree parzialmente edificate, la parte già asservita rimane quella individuata in base alle norme dello strumento urbanistico in vigore al momento della sua realizzazione.

Per le aree costruite in assenza di strumenti urbanistici il calcolo dell'area asservita dovrà essere definito sulla base del Piano di Fabbricazione del 1961 considerando un minimo di m. 1,50 attorno al sedime del fabbricato.

Nucleo storico

Per nucleo storico si intende lo stato del territorio costruito, così come risulta dalla levata IGM del 1888.

Città storica

La città storica si compone dei nuclei storici delle frazioni di Caronno, di Pertusella e di Bariola.

Art. 12. Le destinazioni d'uso

Nei diversi ambiti le destinazioni d'uso indicate come prevalenti sono quelle che ne definiscono l'identità attraverso la funzione prevalente nell'ambito stesso; quelle indicate come compatibili, sono quelle complementari o comunque ammesse in presenza della destinazione principale; le destinazioni non ammesse hanno carattere prescrittivo.

Le destinazioni d'uso sono suddivise in 6 classi funzionali.

P1 – Residenziale

P1 1 Residenza
P1 2 Abitazioni collettive, pensioni, affittacamere
P1 3 Abitazioni di servizio ad altre attività, nella misura definita per ogni zona

P2 – Produttiva

P2 1 Attività industriali
P2 2 Uffici al servizio della attività produttiva
P2 3 Logistica
P2 4 Spacci aziendali per prodotti legati e complementari alla produzione
P2 5 Depositi e magazzini
P2 6 Distribuzione di carburanti
P2 7 Attività di ricovero e riparazione autoveicoli, *deposito/ricovero caravan e lavaggio autoveicoli,* con esclusione delle carrozzerie
P2 8 Commercio all'ingrosso
P2 9 Attività artigianali

P3 – Terziaria a servizi

P3 1 Pubblici esercizi (Bar, ristoranti, tabaccai ecc..)

P3 2 Terziario diffuso (uffici, assicurazioni ecc..)
P3 3 Studi professionali, servizi alla persona, attività di ricerca
P3 4 Sedi istituzionali e per la cultura
P3 5 Banche e uffici postali
P3 6 Servizi sociosanitari
P3 7 Artigianato di servizio(parrucchieri, piccole falegnamerie, fornai ecc..)
P3 8 Attrezzature per il tempo libero e lo sport
P3 9 Complessi direzionali

P4 – Terziaria commerciale

P4	1	Esercizio di vicinato **(VIC)**	fino a 250 mq
P4	2	Medie strutture di vendita di prossimità **(MSP)**	da 251 a 600 mq
P4	3	Medio piccola struttura di vendita di rilevanza locale **(MSL 1)**	da 601 a 1.200 mq
P4	4	Media strutt. di vendita di rilevanza locale **(MSL2)**	da 1.201 a 2.500 mq
P4	5	Grande struttura di vendita **(GS)**	maggiore di 2.500 mq fino a 4.000 mq.
P4	6	Centro commerciale **(CC)**	pluralità di singoli esercizi con un massimo di 4.000 mq

P5 – Terziaria turistico ricettiva

P5 1 Alberghi
P5 2 Ostelli
P5 3 Centri congressi

P6 – Agricola

P6 1 Residenza per il conduttore
P6 2 Deposito di prodotti e attrezzi per l'agricoltura e di ricovero di animali
P6 3 Attività florovivaistiche
P6 4 Attività di agriturismo con spaccio e ristorazione

Nella tabella che segue sono riepilogate tutte le funzioni prevalenti e compatibili in ogni zona del territorio comunale.

Nelle Aree di Trasformazione le destinazioni compatibili alle funzioni principali sono omogenee a quelle individuate nel Piano delle Regole, fatte salve le diverse indicazioni contenute nelle relative Schede delle Aree di Trasformazione.

DESTINAZIONE D'USO	SIGLA AZZONAMENTO													
	A Art. 15	B1 Art. 16.1	B2 Art. 16.2	B3 Art. 16.3	D1 Art. 16.4	D2 Art. 16.5	Vp Art. 16.7	E Art. 19.1	E1 Art. 19	E2♦ Art. 20.2	Aree Trasformazione Art. 16.8			
											ATC	ATC3	ATP	ATR
P1 Residenziale														
1. Residenza	■	■	■	■										■
2. abitazioni collettive …..	■	■	■	■										■
3. Abitazioni di servizio ad altre attività *					■	■					■	■	■	
P2 Attività produttive														
1. Attività industriali					■								■	
2. Uffici al servizio dell'attività**				■	■								■	
3. Logistica					■								■	
4. Spacci aziendali					■								■	
5. Depositi e magazzini					■								■	
6. Distribuzione carburanti					■	■					■	■	■	
7. Ricovero e riparazione autoveicoli e caravan ***				■	■								■	
8. Commercio all'ingrosso					■	■					■		■	
9. Attività artigianali ****			■	■	■								■	
P3 Terziaria a servizi														
1. Pubblici esercizi	■	■	■	■	□	■					■	■		■
2. Terziario diffuso	■	■	■	■	□	■					■	■		■
3. Studi professionali servizi alla persona	■	■	■	■	□	■					■	■		■
4. Sedi istituzionali e per la cultura	■	■	■	■	□	■					■	■		■
5. Banche e uffici postali	■	■	■	■	□	■					■	■		■
6. Servizi sociosanitari	■	■	■	■	□	■					■	■		■
7. Artigianato di servizio	■	■	■	■	□	■					■	■		■
8. Attrezzature sportive e tempo libero		■	■	■	□	■					■	■		■
9. Complessi direzionali				■	□	■					■	■		
P4 Terziaria commerciale														
1. Esercizi di vicinato (VIC)	■	■	■	■	□	■					■	■		■
2. MSV di prossimità (MSP)			■	■		■					■			■
3. MSV locale piccola (MSL1)				■°		■					■			
4. MSV locale (MSL2)						■					■			
5. GSV (GS)														
6. Centro commerciale (CC)														
P5 Terziaria turistica ricettiva														
1. Alberghi			■	■								■		■
2. Ostelli			■	■								■		■
3. Centri congressi				■								■		
P6 Agricola														
1. Residenza per il conduttore								■	■	■				
2. Deposito attrezzi e ricovero animali								■	■	■				
3. Attività florovivaistiche								■	■	■				
4. Agriturismo								■	■	■				

destinazione d'uso consentita
destinazione d'uso consentita solo nei casi individuati in cartografia
destinazione d'uso non consentita

■
□

* La residenza e gli spacci aziendali sono ammessi fino al 30% della SLP e con un massimo di 150 mq calcolati con riferimento ad ogni singola unità produttiva.

** Gli uffici di pertinenza delle attività produttive sono considerati tali fino ad un massimo del 25% della SLP; *se superiori a tale quantità sono comunque ammessi, ma in termini di oneri di urbanizzazione e altri adempimenti di legge e/o previsti dal presente PGT sono da considerare come destinazione terziaria/direzionale*.

*** Le attività di deposito/ricovero caravan e lavaggio autoveicoli potranno avere luogo solo ad una distanza dalle abitazioni di almeno 70 metri.

**** Nelle zone B2 e B3 le attività di produzione artigianale sono ammesse con il limite di mq. 200 di Slp.

° Nelle zone B3 le MSL1 sono ammesse solo se non alimentari.

! Nel parco del Lura, fatte salve le destinazioni agricole nelle zone agricole, vale quanto disposto nel Piano particolareggiato di attuazione in ogni singola tipologia di zona.

Art. 13. La disciplina degli interventi del Piano delle Regole

Le categorie di intervento sono quelle definite ~~dall'art. 27 della LR 12/2005~~. all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e succ. modd..

Città Storica

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia **RE** il presente PdR introduce le specificazioni che seguono:

R E 1 – ristrutturazione edilizia senza aumento della Slp; comprende anche la parziale demolizione con ricostruzione che, negli edifici di Tipologia 1/1 dell'art. 14.2 del nucleo storico, è ammessa solo per fabbricati di pertinenza dell'edificio principale.

RE2 – ristrutturazione edilizia con aumento della Slp contenuta all'interno della sagoma esistente o con trasporto di volumi all'interno della stessa proprietà.

RE3 – ristrutturazione edilizia con aumento della Slp realizzata all'esterno della sagoma esistente.

RE4 – ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con vincolo di sagoma nei nuclei storici e senza vincolo di sagoma nel tessuto consolidato.

a) interventi di nuova costruzione – NC

quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- costruzione di nuovi edifici su aree libere
- demolizione e ricostruzione di edifici con variazioni di Slp, sagoma e sedime
- ampliamento di edifici all'esterno della sagoma

b) interventi di ristrutturazione urbanistica – RU

quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi,anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale

c) interventi di demolizione delle superfetazioni – D

quelli intesi a restituire all'edificio e/o allo spazio asservito la struttura morfologica e planimetrica iniziale.

Art. 14. Norme generali

14.1. Piani attuativi in esecuzione

Sono tutti gli ambiti soggetti a Piano Attuativo per i quali, alla data di adozione del presente PGT, sia stato approvato il progetto in Consiglio Comunale.

Per questi ambiti valgono gli indici, le prescrizioni e le norme con i quali sono stati definiti; per eventuali varianti non sostanziali che non incidano sul dimensionamento e che dovessero intervenire durante la loro attuazione, continuano a valere i riferimenti normativi del PRG previgente.

Dopo la loro attuazione, nel caso di interventi di sostituzione edilizia, valgono le norme degli ambiti entro i quali essi ricadono, definiti sulla base della destinazione prevalente assentita.

Nel caso di Piani attuativi approvati, ma non convenzionati, con la convenzione scaduta, o altri casi come di seguito indicato vale quanto segue:

a) Nel Caso di Piani attuativi la cui convenzione dovesse risultare scaduta, entro 12 mesi dall'entrata in vigore del PGT è possibile presentare una nuova convenzione, all'interno della quale sarà verificata la differenza tra oneri pagati e quelli aggiornati, mentre resteranno invariati i parametri urbanistici ed edilizi contenuti nel piano Attuativo.

b) Qualora a seguito della convenzione fosse stato dato avvio alla cessione delle aree e/o alla realizzazione delle opere pubbliche, fatto salvo il conguaglio degli oneri con i valori vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo, sarà possibile procedere con la realizzazione dei lotti privati tramite titolo abilitativo, che dovrà fare riferimento alle prescrizioni e volumetrie originariamente assegnate.

c) Nel caso di Piani Attuativi approvati ma non convenzionati o di porzioni di PL stralciate ma non approvate, dovrà essere presentato un Piano attuativo entro 12 mesi dall'entrata in vigore del PGT, i cui parametri urbanistici ed edilizi saranno quelli originariamente previsti per i PL stessi. Oltre tale termine i Piani potranno essere presentati nel rispetto delle indicazioni contenute nel presente articolo e in particolare:

   - Piani attuativi residenziali su aree libere: *- Piani attuativi residenziali su aree libere: gli indici e i parametri di edificabilità sono quelli originariamente previsti per i PL delle aree limitrofe compreso l'obbligo di acquisizione di diritti volumetrici provenienti dalle aree soggette a perequazione (fissato in 0,05 mq/mq). Le aree a servizi da cedere dovranno essere pari al 30% delle aree.*

   - Piani attuativi residenziali su aree già costruite: l'indice è quello originariamente previsto ma una quota dello stesso (pari a 0,05 mq/mq) dovrà essere reperito tramite l'acquisizione di diritti volumetrici provenienti dalle aree soggette a perequazione. le aree a servizi originariamente previste saranno incrementate del 20%.

- Piani attuativi produttivi su aree libere: gli indici e i parametri di edificabilità sono quelli delle aree ATP del Documento di Piano, compreso l'obbligo di acquisizione di diritti volumetrici provenienti dalle aree soggette a perequazione (fissato a 0,07 mq/mq). Le aree a servizi da cedere dovranno essere pari al 30% delle aree.
- Piani attuativi produttivi su aree già costruite: l'indice è quello originariamente previsto ma una quota dello stesso (pari a 0,07 mq/mq) dovrà essere reperito tramite l'acquisizione di diritti volumetrici provenienti dalle aree soggette a perequazione. le aree a servizi originariamente previste saranno incrementate del 15%.
- Piani attuativi commerciali su aree libere: gli indici e i parametri di edificabilità sono quelli delle aree ATC del Documento di Piano, compreso l'obbligo di acquisizione di diritti volumetrici provenienti dalle aree soggette a perequazione (fissato a 0,1 mq/mq). Le aree a servizi da cedere dovranno essere pari al 40% delle aree.
- Piani attuativi commerciali su aree già costruite: l'indice è quello originariamente previsto ma una quota dello stesso (pari a o,1 mq/mq) dovrà essere reperito tramite l'acquisizione di diritti volumetrici provenienti dalle aree soggette a perequazione. le aree a servizi originariamente previste saranno incrementate del 20%.

d) Le medesime disposizioni di cui al precedente punto c sono valide anche per le convenzioni non rinnovate nell'arco di 12 mesi dall'entrata in vigore del PGT come disposto al precedente punto a).

14.2. Lotti soggetti a convenzione e Permesso di Costruire Convenzionato

Il Piano individua aree da Sottoporre a permesso di costruire convenzionato con l'applicazione degli indici e delle norme degli ambiti in cui essi ricadono; l'indice di edificabilità fondiaria dell'ambito e da considerarsi come territoriale.

In tutte le aree della città consolidata, per la complessità dell'intervento, per la dimensione, per la particolare delicatezza del contesto considerato o per l'impatto che i cambi di destinazione d'uso possono determinare, è comunque previsto che gli interventi debbano essere sottoposti a:

- permesso di costruire convenzionato, nel caso di lotti compresi tra 1.000 e 3.000 mq;
- piano Attuativo, nel caso di lotti superiori a 3.000 mq

In sede di negoziazione con l'Amministrazione, di cui all'art. 11 del Documento di Piano, potranno essere valutate specifiche problematiche che impongano prescrizioni ulteriori con riguardo a:

- fasce di mitigazione
- recinzioni
- quantità delle monetizzazioni possibili
- localizzazioni delle aree a servizi
- arretramenti

Nel caso di edifici industriali dismessi compresi nel tessuto plurifunzionale, è previsto il ricorso a permesso di costruire convenzionato o piano attuativo come di seguito stabilito:

- permesso di costruire convenzionato nel caso di lotti fino a 3.000 mq;
- piano Attuativo nel caso di lotti superiori a 3.000 mq

L'indice It è pari a 0,5 mq/mq.

In sede di negoziazione con l'Amministrazione, di cui all'art. 11 del Documento di Piano, potranno essere valutate specifiche problematiche che impongano prescrizioni ulteriori con riguardo a:

- fasce di mitigazione
- recinzioni
- quantità delle monetizzazioni possibili
- localizzazioni delle aree a servizi
- arretramenti

In tutti i casi sopra individuati, le cessioni dovranno essere cosi dimensionate:

- per le destinazioni residenziali: mq 25/abitante, calcolati con il parametro di 83 mc/ab
- per le destinazioni produttive: il 20% della SLP edificabile
- per le destinazioni commerciali: il 100% della SLP edificabile

Il piano può individuare ambiti preferenziali di localizzazione delle aree di cessione. L'efficacia di tale individuazione è indicativa e non ha valore prescrittivo.

In tutti i casi è possibile individuare aree di cessione esterne al lotto d'intervento, anche per interventi compresi all'interno del Centro Storico, nel caso sia dimostrata l'impossibilità di reperirle all'interno del lotto stesso o quando tale eventualità risponda ad uno specifico interesse dell'Amministrazione. E' inoltre possibile monetizzare le aree stesse per un minimo del 20% fino ad un massimo del 60%, sulla base della valutazione dell'A.C.

Negli ambiti assoggettati a P.d.C. convenzionato gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- ristrutturazione edilizia che non comportino variazione della S.l.p. e variazione delle destinazioni d'uso,
- sistemazioni esterne ai capannoni,
- recinzioni e piccole costruzioni accessorie, ecc..,

sempre che non contrastino con previsioni di opere pubbliche o di pubblica utilità, possono essere realizzate con titolo abilitativo, ove previsto per legge dalla tipologia dell'intervento.

In taluni casi, di seguito identificati, sono previste le seguenti prescrizioni:

P.A. A

- la revisione del sistema degli accessi con conseguente disposizione dei parcheggi
- la sistemazione del sistema incrocio/semaforo di Bariola
- la definizione di precondizioni da sottoporre alle rappresentanze sindacali volte alla tutela della mano d'opera già impiegata nelle attività oggetto di intervento, con una attenzione alle esigenze lavorative dei residenti nel Comune.

P.A.B.

La determinazione della Slp esistente del fabbricato "ex cinema" viene determinata come volume geometrico/3. Di tale Slp il 50% può essere ricollocata direttamente nell'ambito di intervento, mentre il rimanente 50% diviene Diritto Volumetrico utilizzabile negli Ambiti di

Trasformazione del Documento di Piano e negli altri ambiti soggetti a pianificazione attuativa di cui all'art.14.1.
Le cessioni dovranno essere così dimensionate:
-per le destinazioni residenziali: mq.18/abitante, calcolati con il parametro di 83mc/ab;
-per le destinazioni commerciali: l'80% della Slp edificabile;
Gli aspetti di carattere progettuale e quelli attinenti alle destinazioni funzionali sono definiti dalla convenzione e dai conseguenti titoli abilitativi relativi alla realizzazione degli interventi.

P.A."C"- S.U.A.P. Società CANNON

L'area in questione è assoggettata agli indici ed alle prescrizioni di cui al procedimento S.U.A.P. Approvato con Del. CC N. 15 del 16/03/2017.

14.3. Orti urbani privati

Il PdR individua gli ambiti esistenti destinati ad orti privati e ne riconferma la destinazione d'uso.

E' ammessa la costruzione di piccoli fabbricati di deposito attrezzi per i quali, al fine di assicurare un sufficiente livello di omogeneità formale tra lotti contigui, si richiede la esecuzione in muratura con intonaco strollato di finitura colore bianco e la copertura a falde inclinate con manto in coppi o marsigliesi

La superficie lorda di pavimento non potrà superare a 12 mq. con una altezza massima di mt. 2,5.

I nuovi fabbricati potranno essere costruiti a confine con gli orti confinanti.

~~14.4~~ Parcheggi pubblici e privati

I parcheggi si distinguono in:

- privati
- pubblici
- parcheggi privati direttamente accessibili da spazio pubblico per la residenza
- parcheggi privati direttamente accessibili da spazio pubblico per le attività economiche

Sono parcheggi privati quelli destinati ai fruitori diretti dei nuovi interventi ovvero a coloro che ci abitano o ci lavorano.

Sono parcheggi pubblici quelli oggetto di cessione nell'ambito di interventi soggetti a piano di lottizzazione o di permesso di costruire convenzionato.

Sono parcheggi privati direttamente accessibili da spazio pubblico per la residenza quelli dovuti (come da tabella) da realizzare all'esterno dell'eventuale recinzione e con la possibilità di limitarne l'uso. I parcheggi privati dovranno essere specificatamente segnalati in modo da non poter essere confusi con quelli pubblici.

Sono parcheggi privati direttamente accessibili da spazio pubblico per le attività economiche quelli dovuti (come da tabella) da destinare agli utenti delle attività svolte all'interno di edifici

che hanno relazioni dirette con il pubblico. Le modalità di realizzazione e di utilizzo di tali parcheggi se previsti all'interno della recinzione dovranno essere concordate con il Comune.

La dotazione degli spazi a parcheggio si intende comprensiva delle aree di manovra, che non dovrà superare la superficie effettiva di parcamento. Tale dotazione per le diverse destinazioni d'uso è espressa in rapporto alla SLP così come riportato nelle relative tabelle.

Salvo che per dimostrata impossibilità, i parcheggi pubblici e quelli privati direttamente accessibili da spazio pubblico dovranno essere attrezzati con un albero di alto fusto ogni 3 posti auto.

La dotazione di parcheggi per le attività economiche non è computabile in conto standard urbanistici.

14.4.1 - Parcheggi privati

La dotazione di parcheggi privati va verificata negli interventi di:

- nuova costruzione e/o ampliamento (in proporzione all'incremento della SLP)
- ristrutturazione
- Recupero sottotetto – in caso di creazione nuova unità immobiliare (come previsto dall'art.64 comma 3 della L.R.12/2005).
- frazionamento di singole U.I.
- mutamento destinazioni d'uso (nel caso di edifici con più di una destinazione d'uso, il calcolo va eseguito separatamente per le quantità riferite ad ogni destinazione)

		PRIVATO
P1	**P1 residenziale**	
	Fino a 250 mq di SLP	4 mq/10 mq Slp
	Oltre 250 mq. di Slp	4 mq/10 mq Slp
P2	**P2 produttiva**	2 mq/10 mq Slp
	P3 – Terziaria	3 mq/10 mq Slp
P3.8	Attrezzature per il tempo libero e lo sport che si svolgono all'interno di apposite tipologie di edifici	3 mq/10 mq Slp

	Attrezzature per il tempo libero e lo sport che si svolgono all'aperto	
P3.9	Complessi direzionali	3 mq/10 mq Slp
	P4 Commerciale	
P4.1	Esercizi commerciali di vicinato	2 mq/10 mq Slp
P4.2	Medie strutture di vendita di prossimità	2 mq/10 mq Slp
P4.3	Grandi strutture di vendita – Centri e parchi commerciali	2 mq/10 mq Slp
P4.4	Commerciale all'ingrosso	2 mq/10 mq Slp
	P5 – Funzioni turistico ricettive	
P5.1	Alberghi	2 mq/10 mq Slp
P5.2	Ostelli	1 mq/10 mq Slp
P5.3	Centri congressi	2 mq/10 mq Slp

14.4.2 - Parcheggi privati (direttamente accessibili da spazio pubblico)

La dotazione di parcheggi privati direttamente accessibili da spazio pubblico va verificata negli interventi di:

- nuova costruzione
- ristrutturazione con demolizione e ricostruzione

Salvo che per dimostrata impossibilità, i parcheggi privati direttamente accessibili da spazio pubblico dovranno essere attrezzati con un albero di alto fusto ogni 3 posti auto.

		PRIVATI DIRETTAMENTE ACCESSIBILI DA SPAZIO PUBBLICO
P1	**P1 residenziale**	
	Fino a 250 mq di SLP	
	Oltre 250 mq. di Slp	2 mq/10 mq Slp
P2	**P2 produttiva**	2 mq/10 mq Slp
	P3 – Terziaria	6 mq/10 mq di Slp
P3.8	Attrezzature per il tempo libero e lo sport che si svolgono all'interno di apposite tipologie di edifici	12 mq/10 mq Slp
	Attrezzature per il tempo libero e lo sport	

	che si svolgono all'aperto	il 40% della St
P3.9	Complessi direzionali	12 mq/10 mq Slp

	P4 Commerciale	
P4.1	Esercizi commerciali di vicinato	4 mq/10 mq Slp
P4.2	Medie strutture di vendita di prossimità	10 mq/10 mq Slp
P4.3	Grandi strutture di vendita – Centri e parchi commerciali	20 mq/10 mq Slp
P4.4	Commerciale all'ingrosso	4 mq/10 mq Slp

	P5 – Funzioni turistico ricettive	
P5.1	Alberghi	6 mq/10 mq Slp
P5.2	Ostelli	4 mq/10 mq Slp
P5.3	Centri congressi	16 mq/10 mq Slp

14.4.3 – Monetizzazione parcheggi

La monetizzazione degli spazi a parcheggio potrà essere concessa, dall'Amministrazione Comunale, qualora fosse dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità urbanistica di reperimento di quanto dovuto.

Tale possibilità potrà essere richiesta nei seguenti casi:

- parcheggi privati direttamente accessibili da spazio pubblico;
- parcheggi privati nella città storica (ad esclusione degli interventi di nuova costruzione);
- recupero a fini abitativi del sottotetto (come previsto dall'art.64 comma 3 della L.R.12/2005).

14.4.4 – Parcheggi nella Città Storica

All'interno del perimetro della città storica e nel caso in cui la singola U.I. soggetta a reperimento di area a parcheggio come da tabella abbia una Su superiore a 40 mq, il posto auto dovrà essere recuperato all'interno del volume esistente, fatte ovviamente salve situazioni in cui si verifichi l' impossibilità fisica ad assolvere al presente punto.

14.4. ~~Parcheggi pubblici e privati~~

~~I parcheggi si distinguono in:~~

- ~~privati~~
- ~~pubblici~~
- ~~parcheggi privati direttamente accessibili da spazio pubblico per la residenza~~
- ~~parcheggi privati direttamente accessibili da spazio pubblico per le attività economiche~~

~~Sono parcheggi privati quelli destinati ai fruitori diretti dei nuovi interventi ovvero a coloro che ci abitano o ci lavorano.~~

~~Sono parcheggi pubblici quelli oggetto di cessione nell'ambito di interventi soggetti a piano di lottizzazione o di permesso di costruire convenzionato.~~

~~Sono parcheggi privati direttamente accessibili da spazio pubblico per la residenza quelli dovuti (come da tabella) da realizzare all'esterno dell'eventuale recinzione e con la possibilità di limitarne l'uso.~~

~~Sono parcheggi privati direttamente accessibili da spazio pubblico per le attività economiche quelli dovuti (come da tabella) da destinare agli utenti delle attività svolte all'interno di edifici che hanno relazioni dirette con il pubblico. Le modalità di realizzazione e di utilizzo di tali parcheggi se previsti all'interno della recinzione dovranno essere concordate con il Comune.~~

~~La dotazione di parcheggi privati va verificata negli interventi di:~~

- ~~nuova costruzione e/o ampliamento (in proporzione all'incremento della SLP)~~
- ~~ristrutturazione~~
- ~~frazionamento di singole U.I.~~
- ~~mutamento destinazioni d'uso (nel caso di edifici con più di una destinazione d'uso, il calcolo va eseguito separatamente per le quantità riferite ad ogni destinazione)~~

~~La dotazione di parcheggi privati direttamente accessibili da spazio pubblico va verificata negli interventi di:~~

- ~~nuova costruzione~~
- ~~ristrutturazione con demolizione e ricostruzione~~

~~Salvo che per dimostrata impossibilità, i parcheggi pubblici e quelli privati direttamente accessibili da spazio pubblico dovranno essere attrezzati con un albero di alto fusto ogni 3 posti auto.~~

~~Qual'ora fosse dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità urbanistica, l'Amministrazione Comunale può concedere, in caso di dimostrata impossibilità, la monetizzazione degli spazi pubblici o il versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi privati da reperire, ai sensi dell'art.64 comma 3 della L.R.12/2005.di dette aree di sosta nei seguenti casi:~~

- ~~parcheggi privati direttamente accessibili da spazio pubblico;~~
- ~~parcheggi privati nella città storica (ad esclusione degli interventi di nuova costruzione);~~
- ~~recupero a fini abitativi del sottotetto;~~

~~All'interno del perimetro della città storica e nel caso in cui la singola U.I. soggetta a reperimento di area a parcheggio come da tabella abbia una Su superiore a 40 mq il posto auto dovrà essere recuperato all'interno del volume esistente, fatte ovviamente salve situazioni in cui si verifichi l' impossibilità fisica ad assolvere al presente punto.~~

~~La dotazione di parcheggi per le attività economiche non è computabile in conto standard urbanistici.~~

~~La dotazione degli spazi a parcheggio si intende comprensiva delle aree di manovra, che non dovrà superare la superficie effettiva di parcamento. Tale dotazione per le diverse destinazioni d'uso è espressa in rapporto alla SLP così come riportato nella seguente tabella:~~

		~~PRIVATO~~	~~PUBBLICO USO PUBBLICO~~
~~P1~~	~~**P1 residenziale**~~		
	~~Fino a 250 mq di SLP~~	~~4 mq/10 mq Slp~~	
	~~Oltre 250 mq. di Slp~~	~~4 mq/10 mq Slp~~	~~2 mq/10 mq Slp~~
~~P2~~	~~**P2 produttiva**~~	~~2 mq/10 mq Slp~~	~~2 mq/10 mq Slp~~
	~~**P3 – Terziaria**~~	~~3 mq/10 mq Slp~~	~~6 mq/10 mq di Slp~~
~~P3.8~~	~~Attrezzature per il tempo libero e lo sport che si svolgono all'interno di apposite tipologie di edifici~~	~~3 mq/10 mq Slp~~	~~12 mq/10 mq Slp~~
	~~Attrezzature per il tempo libero e lo sport che si svolgono all'aperto~~		~~il 40% della St~~
~~P3.9~~	~~Complessi direzionali~~	~~3 mq/10 mq Slp~~	~~12 mq/10 mq Slp~~
	~~**P4 Commerciale**~~		
~~P4.1~~	~~Esercizi commerciali di vicinato~~	~~2 mq/10 mq Slp~~	~~4 mq/10 mq Slp~~
~~P4.2~~	~~Medie strutture di vendita di prossimità~~	~~2 mq/10 mq Slp~~	~~10 mq/10 mq Slp~~
~~P4.3~~	~~Grandi strutture di vendita – Centri e parchi commerciali~~	~~2 mq/10 mq Slp~~	~~20 mq/10 mq Slp~~
~~P4.4~~	~~Commerciale all'ingrosso~~	~~2 mq/10 mq Slp~~	~~4 mq/10 mq Slp~~
	~~**P5 – Funzioni turistico ricettive**~~		
~~P5.1~~	~~Alberghi~~	~~2 mq/10 mq Slp~~	~~6 mq/10 mq Slp~~
~~P5.2~~	~~Ostelli~~	~~1 mq/10 mq Slp~~	~~4 mq/10 mq Slp~~
~~P5.3~~	~~Centri congressi~~	~~2 mq/10 mq Slp~~	~~16 mq/10 mq Slp~~

14.5. Box auto

Nei nuovi interventi,esclusi gli ampliamenti, i box auto dovranno essere inseriti nel fabbricato principale.

E' ammessa la costruzione di box **anche** a confine per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT con una Slp massima di mq. 30,00 e un'altezza massima di mt. 2,5, a condizione che sia intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato.Fatto salvo quanto previsto dal D.M. 1444/68 e nel rispetto degli altri indici di zona (Sfil / Sc) Sono esclusi da questo articolo quelli realizzati mediante Piano Attuativo.

E' fatto salvo quanto disposto all'art. 15.4.7 per i nuclei storici.

14.6. Le recinzioni

a) Centro storico

Le recinzioni sono ammesse in tutto il Centro Storico, ad esclusione delle corti, secondo le modalità consentite negli ambiti del tessuto consolidato a destinazione residenziale di cui al punto b).

Le proposte di recinzione dovranno essere sottoposte al preventivo parere della commissione del paesaggio

b) Residenziale di uniformità tipologica

Residenziale di difformità tipologica

Plurifunzionale

Produttivo consolidato

Fabbricati rurali e abitazioni in zona agricola

Le recinzioni su spazi pubblici devono essere di tipo aperto con zoccolo di di altezza massima di cm. 60 e con altezza massima di mt. 2,00, preferibilmente con siepe sempreverde retrostante.

Le recinzioni interne tra diversi lotti possono essere chiuse e di altezza massima di mt. 2,50; non è consentito l'uso di lastre prefabbricate in cemento.

c) Il territorio agricolo

In questo ambito sono consentite solo recinzioni formate da tre assi orizzontali e paletti di sostegno in legno di altezza massima di mt. 1,30, atte a permettere il transito della fauna.

Nei terreni destinati a coltura florovivaistica specializzata e in caso di allevamento di piccoli animali in campo pieno, è possibile realizzare recinzioni con paletti e rete metallica a maglia piccola, per un'altezza massima di 1,60 m.

d) Edifici esistenti in ambito agricolo

Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e di ampliamento i nuovi tratti di recinzione e quelli esistenti dovranno essere affiancati da siepi sempreverdi.

e) Gli Ambiti di trasformazione

Negli ambiti di trasformazione le recinzioni saranno definite all'interno del Piano Esecutivo, in analogia con gli ambiti di cui sopra.

14.7. Interventi di demolizione e ricostruzione

Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno rispettare gli indici, i parametri e le destinazioni d'uso dell'ambito in cui ricadono; sono fatti salvi gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali vale quanto stabilito al punto **11.1.2, "**grandezze edilizie, definizione di Slp."

Nei casi di demolizione totale e successiva ricostruzione, con o senza vincolo di sagoma, le distanze da rispettare sono quelle minime definite per le nuove costruzioni dalla presente normativa nelle diverse zone.

14.8. Edifici esistenti con Slp maggiore di quella dell'ambito di appartenenza

Negli edifici esistenti con Slp maggiore di quella dell'ambito di appartenenza sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione RE1 e RE2, restauro e risanamento conservativo.

14.9. Edifici esistenti in lotti saturi

E' ammesso un ampliamento una tantum di mq. 60 per i soli edifici residenziali mono o bifamiliari, con esclusione delle tipologie a schiera, ma solo nel caso in cui essi non abbiano già usufruito della presente prerogativa in passato, con il ricorso ad altri strumenti di pianificazione comunale.

14.10. Edifici esistenti con destinazione d'uso diversa da quella dell'ambito di appartenenza

Negli edifici esistenti con destinazione d'uso diversa da quella dell'ambito di appartenenza sono consentiti solo gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione RE1 e RE2, restauro e risanamento igienico; sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso nel rispetto delle norme e delle prescrizioni dell'ambito di appartenenza.

14.11. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è regolato dagli artt. 63, 64, 65 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni.

Il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali è disciplinato dall'art 14.4.

~~Gli interventi volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di cui all'art 14.4, ovvero, in caso di dimostrata impossibilità, al versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire, ai sensi dell'art.64 comma 3 della L.R.12/2005.~~

14.12. Fabbricati oggetto di condono edilizio

Nei fabbricati oggetto di condono edilizio, per le parti oggetto di condono sono consentiti solo interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione, ristrutturazione RE1 e RE2 e demolizione.

14.13. Trasferimento della capacità edificatoria

Il trasferimento della capacità edificatoria è consentito all'interno di ogni ambito funzionale (Residenziale: zone B1 e B2; Plurifunzionale: zona B3; Produttivo: zona D1; Terziario e Commerciale: zona D2) con atto registrato e trascritto, nel rispetto delle norme vigenti nell'ambito stesso, e anche tra lotti non limitrofi.Nel caso di trasferimento di capacità edificatoria derivante dal P.R.G. e non ancora utilizzata, è possibile la localizzazione in tutte le sottozone B del presente PGT.

Nel Centro Storico il trasferimento della volumetria derivante dalla demolizione di fabbricati non coerenti con il contesto, comprese le superfetazioni, che non può superare il 50% della volumetria demolita, può essere effettuato in qualunque ambito del tessuto consolidato purchè la volumetria trasferita abbia destinazione omogenea a quella oggetto di intervento. Il progetto dovrà essere presentato corredato dalle indicazioni relative alla volumetria residua non utilizzata ed alle indicazioni relative alle possibilità di utilizzo delle stesse, e dovrà essere sottoposto a preventivo parere della Commissione Paesaggio. In assenza di una indicazione precisa circa l'allocazione delle volumetrie residue non utilizzate, tali volumetrie saranno notificate al proprietario e potranno essere commercializzate in seguito dietro autorizzazione comunale e parere della Commissione paesaggio.

14.14. Mutamento delle destinazioni d'uso

Il mutamento della destinazione d'uso connesso alla realizzazione di opere edilizie o senza opere è sempre possibile all'interno di quelle ammesse anche come accessorie in ciascun ambito; sono escluse le funzioni indicate come non ammissibili all'interno di ciascun ambito.

La destinazione d'uso in atto è quella risultante dal titolo abilitativo alla data di adozione del PGT; in mancanza di tale riferimento vale la classificazione catastale dell'edificio; in mancanza di entrambi i riferimenti è ammessa l'attestazione mediante autocertificazione.

Il mutamento della destinazione d'uso senza opere conforme alle previsioni del PGT è soggetto esclusivamente alla preventiva comunicazione dell'interessato al Comune.

Nei casi in cui il cambiamento della destinazione d'uso comporti un aumento della dotazione di parcheggi privati o pubblici di cui all'art. 14.4 è fatto obbligo di adeguarsi ai nuovi parametri ovvero qualora, a giudizio della Amministrazione Comunale, se ne ravvisi l'impossibilità, è ammessa la loro monetizzazione.

14.15. Cambio d'uso negli ambiti residenziali

In tutti gli ambiti con destinazione prevalente residenziale, gli edifici esistenti destinati all'attività produttiva possono richiedere il cambio d'uso in residenziale o in altre funzioni accessorie nel rispetto delle norme dell'ambito in cui ricadono e delle normative igienico sanitarie vigenti.

14.16. Conservazione del verde

Al fine di tutelare e incrementare il patrimonio verde nel tessuto consolidato, in tutti gli interventi che non siano di manutenzione è prescritto di piantumare un albero di alto fusto ogni 60 mq. di superficie filtrante – **Sfil,** così come specificato all'17 delle presenti norme.

14.17. Salvaguardia ambientale e paesaggistica

Nelle fasce di protezione ambientale e paesaggistica di cui al successivo art. 19.2 e nelle aree di consolidamento ecologico e riqualificazione ambientale di cui all'18 è prescritta la tutela degli elementi vegetali che caratterizzano il paesaggio, quali i filari alberati consolidati, fatto comunque salvo il rispetto di quanto previsto nel PIF della Provincia di Varese oltre che dalla legge regionale 31/2008.

In tutti gli ambiti agricoli è fatto divieto di alterare le condizioni naturali del terreno, di alterare il deflusso naturale delle acque meteoriche, di asportare lo strato superficiale del terreno fuori dalle usuali pratiche colturali.

In relazione a quanto premesso, il Documento di Piano definisce le seguenti classi di sensibilità paesaggistica:

1. Sensibilità bassa

Gli ambiti	Le zone produttive
I sistemi	Gli elettrodotti La SS 233 Varesina

2. Sensibilità medio bassa

Gli ambiti	Plurifunzionali di difformità tipologica

3. Sensibilità media

Gli ambiti	Monofunzionali di difformità tipologica Plurifunzionali con modesta difformità tipologica

4. Sensibilità medio alta

Gli ambiti	Monofunzionali di uniformità tipologica
I sistemi	Corso della Vittoria Viale 5 Giornate Viale Italia Viale Europa

5. Sensibilità alta

Gli ambiti	Le aree agricole I centri storici
I sistemi	Il Plis del Lura
Gli elementi	Villa Cabella

TITOLO III – AZZONAMENTO DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 15. La città storica – Zona A

15.1. Struttura della città storica

La città storica è costituita dai nuclei storici di Caronno, Pertusella e Bariola che comprendono il territorio edificato al 1888, e da due ambiti esterni ai nuclei storici.

a) Destinazione d'uso prevalente

P1 – Residenziale

Le destinazioni d'uso compatibili e quelle non ammesse sono individuate all'12 delle presenti norme.

b) Le modalità di intervento ammesse

Intervento edilizio diretto per RC, RE1, RE2

Piano di Recupero per RE4 e RU

c) I parametri di edificabilità

If – Uguale all'esistente nel caso di intervento edilizio diretto e per RE4

If/It – Uguale o inferiore all'**If** medio dell'isolato di appartenenza, calcolato al netto dell'ambito di intervento, degli edifici di tipologia 2 e delle superfetazioni negli interventi di ristrutturazione urbanistica RU.

Rc – Uguale o inferiore all'esistente nel caso di intervento edilizio diretto e RE4 uguale o inferiore all'**Rc** medio dell'isolato di appartenenza, calcolato al netto dell'ambito di intervento, degli edifici di tipologia 2 e delle superfetazioni negli interventi di ristrutturazione urbanistica RU.

H max – 2 piani f. t. con possibilità di elevazione a 3 piani f. t. per i corpi su spazio pubblico a contatto con edifici del tessuto storico di uguale numero di piani.

In considerazione delle particolarità dei due casi di seguito evidenziati sono individuate le seguenti disposizioni:

1) Data la specificità dell'edificio posto a confine del perimetro del centro storico, appositamente individuato in cartografia, il progetto dell'intervento previsto dovrà individuare una soluzione architettonica che consenta, nello spazio occupato in pianta dall'edificio oggetto di intervento, di realizzare altezze variabili a partire dalla parte adiacente all'edificio esistente più alto esterno al centro storico, da diminuire con terrazze degradanti verso l'edificio interno al centro storico disposto lunga la via Trieste, in modo da garantire il rispetto delle distanze come definite al precedente articolo 11.1.2. Le altezze massime dovranno variare fra 6 piani e 3 piani.

   Nel caso in cui non fosse possibile individuare una soluzione architettonica adeguata a contemperare tutti i parametri dati, potranno essere realizzati al massimo 4 piani fuori terra.

2) Data l'esigenza di mantenere ampi spazi pubblici aperti e condensare la volumetria disponibile, l'altezza massima può essere aumentata fino a 3 piani fuori terra previa valutazione della commissione del Paesaggio in sede di P.A.

15.2. Tessuti edilizi all'interno dei nuclei storici

a) Gli edifici monumentali

Comprendono gli edifici vincolati ai sensi del D.lgs, 42/2004, che ne definisce le modalità di intervento.

b) Il tessuto storico

Il tessuto storico è così suddiviso:

Tipologia 1/1

Comprende gli edifici tipologicamente coerenti con il tessuto storico che non hanno subito alterazioni, in buono o sufficiente stato di conservazione:

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro e il risanamento conservativo – RC
- la ristrutturazione edilizia – RE1

Modalità di intervento:

- intervento edilizio diretto

Prescrizioni particolari

- Il recupero dei sottotetti è ammesso solo a condizione che non sia aumentata l'altezza.

Tipologia 1/2

Comprende gli edifici parzialmente coerenti con il tessuto storico, in buono o sufficiente stato di conservazione:

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro e il risanamento conservativo – RC
- la ristrutturazione edilizia – RE1 – RE2

Modalità di intervento:

- intervento edilizio diretto

Tipologia 1/3

Comprende gli edifici parzialmente coerenti con il tessuto storico, in precario stato di conservazione:

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro e il risanamento conservativo – RC
- la ristrutturazione edilizia – RE1 – RE2 – RE 4

Modalità di intervento:

- intervento edilizio diretto per RC, RE1, RE2
- Piano di Recupero per RE4

Negli interventi di ristrutturazione RE4 sono ammesse solo modifiche marginali al sedime e alla sagoma dell'edificio preesistente.

Nel caso specificamente individuato, l'intervento di ristrutturazione dovrà essere preceduto da un Piano Particolareggiato di iniziativa comunale, che avrà il compito di specificare alcuni

criteri prestazionali minimi, finalizzati a definire una adeguata omogeneità dell'intervento stesso e in particolare:

- altezze, coperture, sporgenze e tutto ciò che definisce l'involucro dell'edificio, compresi i tipi di materiali da utilizzare;
- fronti dell'edificio, intesi come partitura delle aperture, materiali di finitura, colore, decorazioni ecc..

Tipologia 2

Comprende gli edifici recenti tipologicamente incoerenti con il tessuto storico, in buono, sufficiente e precario stato di conservazione:

Sono ammessi i seguenti interventi:

- la ristrutturazione edilizia – RE1 – RE2

Gli edifici compresi nella presente tipologia possono aumentare l'altezza degli edifici esistenti, allineandosi all'edificio adiacente, per un massimo di un nuovo piano abitabile con altezza di metri 3. Il progetto dovrà in ogni caso essere sottoposto al parere della commissione paesaggio. Tale facoltà è ammissibile solo in funzione dello stato dei luoghi all'atto dell'approvazione del PGT.

E' inoltre ammessa, sulle facciate interne ai cortili, la realizzazione di balconi ai singoli piani se presenti negli edifici adiacenti, di sporgenze uguali o inferiori a quelli esistenti, nel rispetto delle vedute e distanze dai confini. Anche in questo caso il progetto dovrà essere sottoposto al parere della commissione paesaggio.

Modalità di intervento:

- intervento edilizio diretto

Tipologia 3

Comprende le aree libere o sottoutilizzate o occupate da edifici dismessi tipologicamente incoerenti.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- la ristrutturazione edilizia – RE1 – RE2
- la ristrutturazione urbanistica – RU

Modalità di intervento:

- intervento edilizio diretto per RC, RE1,RE2
- Piano di Recupero per RU

15.3. Prescrizioni di carattere generale

15.3.1 Gli interventi dovranno essere indirizzati al recupero nel loro insieme degli edifici e degli spazi comuni.

15.3.2 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica RU dovranno rispettare nella collocazione e nella dimensione dei corpi di fabbrica i rapporti tra suolo costruito e spazi aperti che caratterizzano il tessuto storico, attraverso il contenimento della profondità dei corpi di fabbrica e la valorizzazione degli spazi comuni.

15.3.3 È ammessa la ristrutturazione edilizia RE 2 con trasporto dei volumi all'interno della stessa proprietà solo a condizione che i nuovi volumi siano collocati in continuità e

mantengano la stessa sagoma di quelli esistenti ai quali si affiancano nel rispetto delle distanze da confine e tra fabbricati.

15.3.4 La profondità dei corpi di fabbrica nei nuovi interventi dovrà essere il più possibile contenuta in analogia con quelli del tessuto storico, anche al fine di ricavare spazi interni a corte che abbiano una dimensione adeguata alla loro funzione originaria.

15.3.5 Non è consentito realizzare tipologie con piani seminterrati; è consentita la realizzazione di piani completamente interrati.

15.3.6 In tutti gli interventi sul tessuto storico esistente le opere esterne di rinnovamento e sostituzione di elementi morfologici costitutivi dell'edificio dovranno essere eseguite con materiali, forma, colore e dimensione identici a quelli originari o fare riferimento a quelli originari di edifici confinanti o prospettanti su spazi comuni.

15.4. Prescrizioni di carattere particolare

15.4.1 Le coperture

- le coperture dovranno essere a falde inclinate
- il manto di copertura dovrà essere in cotto con tegole marsigliesi, coppi o portoghesi. Nel caso di dimostrata impossibilità di posa in opera di tegole tradizionali, sono inoltre ammessi altri materiali (rame o lamiera verniciata; non sono ammessi pannelli in finto coppo).
- è ammessa la posa in opera di pannelli fotovoltaici e solari termici solo se inseriti nelle falde interne dei cortili; si dovrà avere particolare cura nella loro collocazione
- è ammessa la realizzazione di lucernari tipo Velux
- in tutti gli interventi in cui è previsto il rifacimento e la formazione di una nuova copertura posti a contatto con edifici o parti di edifici preesistenti, l'inclinazione della falda dovrà essere uguale a quelle delle falde adiacenti e lo sporto di gronda dovrà avere le stesse dimensioni e richiamare gli stessi sistemi costruttivi.
- Sono ammessi terrazzi a pozzo purché arretrati di 1,5 m. dalla linea di gronda.

15.4.2 I fronti degli edifici

- I fronti dovranno essere realizzati in intonaco rustico tirato a frattazzo fino o a civile, anche colorato in pasta; sono ammessi i rivestimenti a cappotto purché l'intonaco di finitura abbia una granulometria che richiama quella degli intonaci tradizionali
- è ammesso in superficie solo l'impiego di pitture e intonachini a base di calce, silicati e di prodotti con finitura analoga purché traspiranti;
- gli interventi sul paramento esterno devono essere volti alla restituzione del disegno originario e alla ricomposizione delle aperture, con possibile ripristino di quelle occluse, compatibilmente con la necessità di migliorare la condizione igienica dei locali.

15.4.3 I colori

i colori dei paramenti esterni, dei serramenti esterni, degli oscuramenti e di tutte le parti in ferro devono essere omogenei e/o integralmente definiti in ogni fabbricato, anche se suddiviso in diverse proprietà.

15.4.4 Gli oscuramenti

Gli oscuramenti devono essere costituiti da persiane apribili a ventola o scorrevoli; le persiane apribili a ventola non sono ammesse ai piani terreni sugli spazi pubblici, dove possono essere sostituite da inferriate o da antoni interni.

15.4.5 I fienili

Per fienili si intendono quei corpi di fabbrica che erano sorti al servizio della attività agricola, caratterizzati da un piano terra chiuso e da un primo piano aperto, con cadenze regolari delle strutture verticali in mattoni.

I fienili possono essere correttamente recuperati ad altre funzioni senza che si verifichi aumento della Slp esistente; il solaio di copertura del piano terra potrà essere rialzato al fine di garantire corrette condizioni di abitabilità.

Gli interventi sui fienili dovranno mantenere in evidenza la struttura originaria del corpo di fabbrica.

Per ogni alloggio ricavato nei fienili dovrà essere previsto un posto macchina, salvo dimostrata impossibilità. In tale caso occorrerà provvedere alla ricollocazione in altra area dei posti macchina necessari o alla loro monetizzazione pari al costo di costruzione per mq di spazio per parcheggi.

15.4.6 Le superfetazioni

In tutti gli interventi che non siano di manutenzione è prescritta la demolizione delle superfetazioni direttamente asservite alla proprietà.

Può essere avanzata proposta di recupero delle superfici derivanti dalla demolizione delle superfetazioni mediante sopraelevazione dei corpi di fabbrica esistenti a condizione che, per i corpi su spazio pubblico, non si superi l'altezza degli edifici adiacenti e, all'interno, non si superi l'altezza dei corpi su strada. Tale proposta dovrà essere sottoposta al Parere della Commissione per il Paesaggio.

15.4.7 I box auto

Rientrano tra le superfetazioni i box auto ricavati all'interno delle corti, che ne limitano la fruibilità e sono costruiti con materiali e tipologie non coerenti con quelli prevalenti nei nuclei storici.

La collocazione dei nuovi box auto dovrà essere ricavata all'interno dei corpi di fabbrica esistenti o ricostruiti con la stessa superficie, con un massimo di 15 mq. ciascuno, a contatto dei corpi di fabbrica esistenti anche sulle proprietà confinanti, con materiali e finiture coerenti con quelli prevalenti; in particolare:

- le coperture dovranno essere inclinate con manto in tegole o coppi, o in lamiera in lastre metalliche lisce o grecate (preferibilmente rame o lamiera verniciata; non sono ammessi pannelli in finto coppo) in caso di dimostrata impossibilità per la posa di manto in tegole tradizionali.

- I box potranno essere realizzati anche a confine solo in adiacenza a corpi di fabbrica esistenti e non dovranno superare al colmo l'altezza di mt. 3,50.

E' ammessa la ricollocazione in altra area dei box auto, e/o il versamento al Comune di una somma pari al costo di costruzione per mq di spazio per parcheggi da reperire, solo quando sia dimostrata l'impossibilità della loro collocazione all'interno della stessa proprietà.

15.4.8 Gli allineamenti stradali

Nella Tav. 3.2.2 sono indicati gli allineamenti su spazio pubblico lungo i quali Il PdR prescrive il mantenimento delle cortine edilizie su strada pubblica e nei percorsi privati di uso pubblico nel caso di interventi di ampliamento, ricostruzione o nuova costruzione.

Gli allineamenti stradali comprendono anche degli arretramenti all'interno delle proprietà private in ampliamento alla viabilità pubblica; negli interventi di trasformazione su queste aree l'indice di fabbricabilità di riferimento è quello territoriale (**It**), compatibilmente con l'osservanza delle norme che regolano l'ambito di intervento.

15.4.9 Ricostruzione Cortine Edilizie e disposizioni sugli allineamenti prevalenti

Là dove specificamente individuato in cartografia, è possibile ricostruire le cortine edilizie eventualmente interrotte da demolizioni e crolli antecedenti la data di adozione del PGT. Le caratteristiche edilizie e tipologiche dell'edificio da ricostruire, ove non desumibili dall'edificio originario, devono essere omogenee agli altri edifici della cortina, con altezza massima equivalente all'edificio più alto. Gli interventi saranno attuabili anche in deroga alla normativa sulle distanze.

Modalità di intervento

- Intervento edilizio diretto, tranne nei casi in cui nella medesima cortina abbiano luogo contemporaneamente interventi di ricostruzione e/o ristrutturazione relativi ad almeno 2 fabbricati distinti. In tali casi è richiesto un Piano di Recupero.

15.4.10 La collocazione degli esercizi pubblici

Le seguenti funzioni:

P3.1 Pubblici esercizi

P3.3 Studi professionali, servizi alla persona, attività di ricerca

P3.4 Sedi istituzionali e per la cultura

P3.7 Artigianato di servizio

possono essere collocate sia sulla viabilità pubblica che all'interno delle corti.

15.4.11 Prescrizioni per l'edificio individuato nella tavola 3.2.2. Centri Storici con la lettera A

A seguito dell'approvazione della variante 2017 di seguito sono riportate i parametri urbanistici ed edilizi a cui dovrà attenersi il lotto individuato nella tavola 3.2.2.Centri Storici:

-L'area individuata con la lettera A assumerà la Tipologia Edilizia 3;

-possibilità di presentre un progetto concentrando la volumetria a lato dell'edificio esistente che presenta un fronte cieco visibile dal Centro al fine di chiudere una quinta su strada e di mitigare l'impatto sul fronte. L'altezza ammissibile è aumentata a 6 piani da diminuire con terrazze degradanti. In caso contrario sono confermati i 4 piani;

-parametri urbanistici ed edilizi:

Gli interventi consentiti sono quelli individuati nelle NTA del Piano delle regole con i parametri urbanistici ed edilizi ivi definiti. La volumetria ammessa è quella definita dall'indice medio dell'isolato.

15.5. Gli elementi di arredo urbano

15.5.1 Le pavimentazioni

Le pavimentazioni delle aree scoperte, salvo diverse prescrizioni nei progetti di opere pubbliche, devono essere eseguite in:

- lastre di granito posate modularmene o a mosaico secondo vari schemi
- masselli di porfido posati secondo disegni tradizionali
- rizzata in ciottoli con carreggiate in lastroni di granito
- mattonelle grigie di cemento sp. 6 – 10 cm.

15.5.2 Targhe stradali e insegne

Le targhe stradali e i numeri civici devono essere in marmo con caratteri incisi

e le insegne dovranno inserirsi organicamente nel disegno di facciata; non sono ammesse:

- le scritte fluorescenti
- le insegne a bandiera

sono ammesse le insegne collocate sulla parte superiore fissa delle vetrine, anche illuminate con fari esterni a bassa intensità.

15.5.3 Paracarri e paraspigoli

Devono essere in pietra a base arrotondata altezza da 70 a 110 cm diametro 30/40 cm.

15.5.4 Vetrine e ingressi agli esercizi commerciali

Le vetrine e gli ingressi agli esercizi commerciali dovranno essere ricavati nell'ambito delle aperture originarie; per le vetrine è ammessa ove possibile la ripetizione in sequenza dei moduli dei piani superiori per ricavare nuove aperture.

E' ammesso l'uso di telai verniciati a colore, in ferro e in alluminio con colori scuri.

La protezione può essere assicurata con serrande a maglie o preferibilmente con cristalli di sicurezza.

Nel caso di rifacimento di vetrine già esistenti si dovrà:

- eliminare qualsiasi tipo di rivestimento o decorazione di facciata che non rientri nei materiali ammessi per gli interventi di recupero
- usare i materiali elencati ai punti precedenti.

15.5.5 Separazioni

Non sono ammesse separazioni all'interno delle corti.

15.6. Ambiti di riqualificazione degli spazi pubblici interni ai nuclei storici

A Caronno

- Via Dante Alighieri - Via Cesare Battisti

A Pertusella

- La Piazza Vittorio Veneto:

Gli interventi in questi ambiti dovranno essere indirizzati alla riqualificazione dello spazio pubblico con particolare attenzione alla fruibilità pedonale e alla valorizzazione dei valori storici ancora presenti.

Gli interventi si attuano mediante progetti di iniziativa pubblica

15.7. Nuovi collegamenti pedonali interni ai nuclei storici

A Caronno:

- Il collegamento di Via Pola con Via Adua:
- Il collegamento di Via Isonzo con Via Adua:
- Il collegamento di Corso della Vittoria con Via Adua e la sua prosecuzione verso Via Dante Alighieri
- Il collegamento di Via Santa Margherita con Viale Europa

A Pertusella:

- Il collegamento di Piazza Vittorio Veneto con i parcheggi e le aree pubbliche adiacenti alla ferrovia:

I percorsi pedonali individuati dovranno avere la duplice funzione di collegare con tratti brevi i parcheggi pubblici con i punti nodali dello spazio urbano e quella di facilitare l'insediamento di nuove funzioni commerciali e artigianali di servizio ai piani terra delle corti, favorendo il loro recupero come spazio collettivo.

Gli interventi si attuano mediante progetti di iniziativa pubblica e privata.

I collegamenti individuati dal PdR possono essere proposti anche su altri percorsi.

15.8. Ambiti di riqualificazione degli spazi pubblici esterni ai nuclei storici

- Via Isonzo – Corso della Vittoria – Viale Italia,
- Via San Bernardino – Via Carducci

Questi ambiti, caratterizzati dalla presenza di edifici pubblici e privati di rilevante valore architettonico e/o che rappresentano i luoghi più significativi della memoria storica locale, dovranno essere oggetto di interventi volti a dare maggiore continuità funzionale e di immagine allo spazio pubblico mediante connessioni di verde e di percorsi prevalentemente pedonali che migliorino anche l'accessibilità alle funzioni pubbliche.

Gli interventi si attuano mediante progetti di iniziativa pubblica.

Art. 16. La città consolidata

Al'interno della città consolidata sono individuati i seguenti ambiti.

16.1. Zona B1 - Residenziale di uniformità tipologica

Gli interventi si attuano con titolo abilitativo semplice.

a) Destinazione d'uso prevalente

P1 – Residenziale

Le destinazioni d'uso compatibili e quelle non ammesse sono individuate all' 11.4 delle presenti norme.

b) I parametri di edificabilità

If	0,35 mq/mq
Rc	≤ 35%
H max	≤mt. 9,00
Dc	≥mt. 5,00
Ds	≥mt. 5,00
Df	≥mt. 10,00
Ip	≥ 30%

Nelle zone residenziali del tessuto consolidato si applica quanto previsto all'art. 11.1.4 in materia di allineamenti prevalenti.

Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione dovranno verificare la possibilità di assumere gli accorgimenti tecnici finalizzati al risparmio dell'acqua potabile e al contenimento del consumo delle risorse idriche come indicato dal Regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 2.

16.2. Zona B2 - Residenziale di difformità tipologica

Gli interventi edificatori sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

a) Destinazione d'uso prevalente

P1 – Residenziale

Le destinazioni d'uso compatibili e quelle non ammesse sono individuate all'12 delle presenti norme.

b) I parametri di edificabilità

If	0,35 mq/mq
Rc	≤ 35%
H max	≤mt. 12,00
Dc	≥mt. 5,00
Ds	≥mt. 5,00
Df	≥mt. 10,00
Ip	≥ 30%

Nelle zone residenziali del tessuto consolidato si applica quanto previsto all'art. 11.1.4 in materia di allineamenti prevalenti.

Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione dovranno verificare la possibilità di assumere gli accorgimenti tecnici finalizzati al risparmio dell'acqua potabile e al contenimento del consumo delle risorse idriche come indicato dal Regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 2.

16.3. Zona B3 - Plurifunzionale

Il mantenimento delle strutture edilizie esistenti destinate al settore produttivo è previsto solo fino alla cessazione del loro uso con possibilità di intervenire solo per lavori di straordinaria manutenzione e di adeguamento tecnologico

In caso di subentro di nuova attività dovrà essere presentata una richiesta di autorizzazione corredata da una descrizione del ciclo produttivo atta a dimostrare la compatibilità ambientale con il tessuto circostante.

Gli interventi si attuano con titolo abilitativo semplice.

a) Destinazione d'uso prevalente

P1 – Residenziale

Le destinazioni d'uso compatibili e quelle non ammesse sono individuate all'12 delle presenti norme.

b) I parametri di edificabilità

If	0,35 mq/mq
If	0,50 mq/mq per i lotti con permesso di costruire convenzionato o piano attuativo
Rc	≤ 35%
H max	≤mt. 11.00
Dc	≥mt. 5,00
Ds	≥mt. 5,00
Df	≥mt. 10,00
Ip	≥ 30%

Nelle zone residenziali del tessuto consolidato si applica quanto previsto all'art. 11.1.4 in materia di allineamenti prevalenti.

Nei casi di immobili industriali da sottoporre a dismissione si rimanda all'art. 14.2.

16.4. Zona D1 - Produttivo consolidato

Gli interventi si attuano con titolo abilitativo semplice.

a) Destinazione d'uso prevalente

P 2 – Produttiva

Le destinazioni d'uso compatibili e quelle non ammesse sono individuate all'12 delle presenti norme.

b) I parametri di edificabilità

If	0,65 mq/mq
Rc	≤ 60%
H max	≤mt. 12,00 salvo deroga per comprovate esigenze tecnologiche
Dc	≥mt. 5,00
Ds	≥mt. 5,00
Df	≥mt. 10,00
Ip	≥ 15%

All'interno del tessuto produttivo consolidato sono individuate aree marginali potenzialmente funzionali allo svolgimento delle attività di aziende produttive adiacenti. Tali aree, denominate AREE DI PERTINENZA DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE" sono prive di volumetria e possono essere impiegate per la realizzazione di parcheggi, viabilità di servizio, stoccaggio merci e materiali e relative recinzioni, funzionali alle attività esistenti, con un utilizzo massimo pari al 50% della superficie dell'area stessa.

16.5. Zona D2 - Commerciale consolidato

Gli interventi si attuano con Permesso di costruire convenzionato.

a) Destinazione d'uso prevalente

P4 – Commerciale

Le destinazioni d'uso compatibili e quelle non ammesse sono individuate all'12 delle presenti norme.

b) I parametri di edificabilità

If	0,50 mq/mq
Rc	≤ 40%
H max	≤mt. 9,00
Dc	≥mt. 10,00
Ds	≥mt. 10,00
Df	≥mt. 10,00
Ip	≥ 30%

16.6. Aree da adibire a parcheggi specializzati

In questo ambito gli interventi si attuano con titolo abilitativo semplice.

a) Destinazione d'uso prevalente.

P2 – Produttiva

P2 7 Attività di ricovero e riparazione autoveicoli – caravan

Destinazioni compatibili (U.T.)

P2 2 Uffici al servizio dell'attività produttiva

Non Ammesse

P1 P2.1 P2.3 P2.4 P2.5 P 2.6 P2.8 P2.9 P3 P4 P5 P6

b) I parametri di edificabilità

If	0,05 mq/mq
Rc	≤ 5%
H max	≤mt. 8,00
Dc	≥mt. 10,00
Ds	≥mt. 10,00
Df	≥mt. 10,00
Ip	≥ 70%

16.7. Vp - Il verde privato

1. All'interno delle pertinenze di alcuni edifici il PdR individua le parti con_destinazione a verde privato.
2. Al loro interno è prescritto l'obbligo della conservazione e della manutenzione del verde esistente.
3. Queste parti di proprietà mantengono gli stessi indici fondiari dell'ambito al quale appartengono e la loro capacità edificatoria può essere trasferita sulla parte non vincolata.
4. Gli ampliamenti delle costruzioni esistenti e i nuovi interventi potranno essere realizzati in adiacenza alle parti destinate a verde privato. E' possibile inoltre la traslazione della volumetria non utilizzabile nei lotti all'interno degli isolati di competenza
5. Nelle parti destinate a verde non sono ammessi fabbricati accessori. Gli interventi edilizi relativi ai manufatti esistenti sono limitati alla ordinaria manutenzione ed alla straordinaria manutenzione.
6. Non è possibile realizzare costruzioni nel sottosuolo.

16.8. Gli Ambiti di trasformazione

Le norme che regolano gli ambiti di trasformazione sono definite dal Documento di Piano.

16.9. I servizi pubblici

Il Piano dei Servizi disciplina le seguenti categorie di servizi pubblici:

AIC - I - IP - SR	Attrezzature di interesse comune, per l'istruzione e per lo sport
P	Parcheggi pubblici e di uso pubblico – infrastrutture stradali
V	Attrezzature per aree verdi

Le specifiche norme di attuazione sono riportate all'art. 13 delle NTA dello stesso Piano dei servizi.

16.10. Gli impianti tecnologici

Sono assentiti con titolo abilitativo semplice, all'occorrenza convenzionato. (Permesso di costruire convenzionato).

I parametri di edificabilità e le distanze sono definiti dal Permesso di Costruire e dalla Convenzione.

In occasione del rilascio del titolo abilitativo si dovrà porre grande attenzione ad un corretto rapporto con l'ambiente e il paesaggio.

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili strettamente funzionali alla tipologia dell'impianto.

16.11. Gli impianti di distribuzione carburante

L'apertura di nuovi punti di distribuzione carburanti è regolata dalla Legge n. 133/2008 e dalle successive disposizioni regionali.

I nuovi impianti dovranno rispettare le seguenti distanze:

Dc	≥mt. 10,00
Ds	≥mt 10,00 per le colonne di distribuzione ≥mt 5,00 per le pensiline
Df	≥mt. 10,00

La realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione è ammessa in tutte le aree del territorio a funzione produttiva, commerciale e impianti tecnologici.

L'apertura di nuovi punti di distribuzione di gas metano e di GPL è ammessa anche sul nuovo tracciato che collega Lainate con Caronno Pertusella e Cesate.

16.12. Aree iscritte all'anagrafe dei siti da bonificare

Le aree iscritte all'anagrafe dei siti da bonificare sono regolate dal D.lgs. n. 22/97 all'art. 17 comma 10.

Nelle aree industriali dismesse è vietata qualsiasi attività che non sia connessa alla bonifica del sito fino al raggiungimento degli obiettivi di cui al DGR n. VI/17252 del 1996 e al rilascio di certificazione di avvenuta bonifica da parte della Provincia.

16.13. Impianti produttivi a rischio di incidente rilevante

Gli impianti e le aree a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs 334/1999 sono individuati alle tavv. 3.2.1 e 1.4.10, e sono soggette al rispetto delle disposizioni legislative vigenti.

16.14. Istituzione dell'anagrafe delle aree con vincoli provvisori

Gli Entro sei mesi dall'approvazione della Variante denominata "Variante 2017" l'Amministrazione Comunale istituisce l'anagrafe delle aree con vincoli provvisori derivanti da quanto previsto dal Catasto delle aree percorse dal fuoco ai sensi della legge 21/11/2000 N. 353 e dal D.g.r. 10 febbraio 2010 n°8/11348- Linee guida in materia di bonifica dei siti contaminati. L'anagrafe è aggiornata in relazione al modificarsi dei vincoli tramite approvazione in Consiglio Comunale.tale anagrafe costitisce parte integrante dell'azzonamento del Piano delle regole.

Art. 17. Conservazione e incremento del verde privato

In considerazione dell'elevata percentuale di copertura del suolo, è fatto obbligo di tutelare e incrementare il verde privato negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e ristrutturazione con l'indicazione delle alberature esistenti, dell'impegno alla loro conservazione ovvero della loro sostituzione con essenze equivalenti, e delle previsioni di incremento mediante l'impianto di un albero di alto fusto ogni 60 mq, con essenze da individuare sulla base del regolamento del verde comunale, in tutte le parti (**Sfil**) prescritte come filtranti nei diversi ambiti.

E' inoltre incentivato, negli edifici a destinazione produttiva e commerciale con superficie coperta superiore a 1.000 mq, la realizzazione di coperture con manto verde (tetto verde).

Art. 18. Ambiti di consolidamento ecologico e riqualificazione ambientale

Descrizione

Gli ambiti di consolidamento ecologico e riqualificazione ambientale, che riguardano aree verdi non agricole interne all'urbanizzato, non coltivate o in abbandono, assumono funzione di cuscinetto interno al paesaggio urbano, e sono funzionali alla riduzione delle interferenze–connessioni tra le parti del Tessuto Urbano Consolidato.

Prescrizioni particolari

In tali ambiti gli interventi devono essere indirizzati al mantenimento e al miglioramento dello stato dei luoghi.

Art. 19. Il territorio agricolo

19.1. Ambiti destinati all'agricoltura – E

Descrizione

Gli ambiti agricoli (E), individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola **3.2.1** "Carta di azzonamento del tessuto urbano consolidato e del sistema agricolo e ambientale", sono costituiti da aree destinate all'attività agricole e al mantenimento dell'ecosistema in essere.

Le tavole di azzonamento individuano gli Insediamenti in ambiti agricoli – destinazione d'uso compatibile, che corrispondono alle strutture rurali esistenti.

Gli interventi edificatori sono ammessi con titolo abilitativo semplice che può essere rilasciato unicamente all'imprenditore agricolo professionale o al legale rappresentante di impresa agricola, così come disposto al comma 1 dell'art. 60 della L R 12/2005.

a) Destinazione d'uso prevalente

P6 – Agricola

Le destinazioni d'uso compatibili e quelle non ammesse sono individuate all'Art. 12 delle presenti norme.

b) I parametri di edificabilità

Per la residenza

	Su terreni a coltura orticola o floricola	*Su terreni a bosco, coltivazione industriale*	*Altri terreni agricoli*
Indice fondiario	If = 0,06 mc/mq	If = 0,01 mc/mq (500 mc max)	If = 0,03 mc/mq
Altezza massima	H = 7,50 m	H = 7,50 m	H = 7,50 m
Piani fuori terra	Pft = n.°2	Pft = n.°2	Pft = n.°2

Nel computo dei volumi realizzati non si considerano le attrezzature e le infrastrutture produttive ammesse dalla destinazione d'ambito, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici bensì alla sola verifica del rapporto di copertura.

c) Rapporto di copertura e altezza per attrezzature produttive

Rc = 10% dell'intera superficie aziendale

Rc = 20% dell'intera superficie aziendale per le aziende orto florovivaistiche

Rc = 40% dell'intera superficie aziendale per le serre per le aziende orto florovivaistiche.

H = 7,00 m, salvo maggiori altezze per strutture tecnologiche, compatibili con l'ambiente circostante

Al fine della verifica degli indici di densità edilizia e di rapporto di copertura è ammesso l'utilizzo 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 "*non aedificandi*", debitamente trascritto nei registri immobiliari e modificabile in relazione alla variazione della disciplina urbanistica.

d) Distanze

Dai confini	Dc = 10,00 m
Tra fabbricati	Df = 10,00 m
Dalle strade	Ds =10,00 m, nel rispetto delle prescrizioni di cui al Dpr. 495/1992

La distanza delle nuove stalle e allevamenti di animali dalle zone edificabili (residenziali, servizi collettivi, insediamenti commerciale e produttivi) previste dal PGT non deve essere inferiore a 200 m, fatte salve disposizioni più restrittive o eventuali deroghe previste dalle vigenti Norme in materia igienico – sanitaria.

e) Disposizioni particolari per le serre

Le serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali, limitate a una sola parte dell'anno e, quindi, con copertura solo stagionale, non sono subordinate né a concessione né ad autorizzazione, e non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dalle strade a condizione che abbiano le seguenti caratteristiche:

a) altezza massima al colmo non superiore a 3,50 m;

b) struttura leggera amovibile e superficie trasparente;

Nel caso di serre di tipo fisso la distanza dai confini e dalle strade vicinali è ridotta a metri 5.00.

19.2. Fasce di protezione ambientale e paesaggistica

La tavola 1.4.6 Scenario di Piano e le tavole di azzonamento dei Servizi individuano fasce ambientali costituite da alberature e altre essenze perenni da realizzare secondo le indicazioni contenute nel Documento di Piano.

Esse hanno un valore prescrittivo esclusivamente per le parti di stretto interesse delle aree di trasformazione e per i Piani Attuativi, mentre conservano un valore indicativo in tutte le altre zone, funzionale a dare continuità agli interventi di qualificazione e protezione ambientale.

19.3. Edifici con destinazione d'uso non compatibile in ambito agricolo

Sono gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT con destinazioni prevalentemente residenziale di tipo unifamiliare e di deposito attrezzi, collocati in piccoli appezzamenti i cui proprietari non hanno titolo di imprenditore agricolo professionale e di titolari di impresa agricola.

Gli interventi edificatori sono ammessi esclusivamente con permesso di costruire convenzionato.

a) Destinazione d'uso prevalente

P1 - Residenza

Non Ammesse P1.2 P.1.3 P2 P3 P4 P5 P6 -

b) I parametri di edificabilità

Per questi edifici sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione e ampliamento fino ad un massimo del 10% dell'esistente nel rispetto dei seguenti parametri:

Rc	≤ 20%
H max	≤mt. 7,50
Dc	≥mt. 10,00
Ds	≥mt. 20,00
Df	≥mt. 10,00
Ip	≥ 40%

19.4. Ambiti destinati all'agricoltura di interesse strategico – E1

Gli ambiti agricoli di interesse strategico (E1), individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 3.2.1 "Carta di azzonamento del tessuto urbano consolidato e del sistema agricolo e ambientale", riguardano le aree agricole di interesse strategico individuate dal PTCP della provincia di Varese, di cui ai commi 4 e 5 dell'articolo 15 della legge regionale 12/2005 e s.m.i., e come tali sottoposte a quanto previsto dalla stessa legge 12/2005 e relativi criteri di cui alla DGR VIII/008059 del 19/09/2008.

Le tavole di azzonamento individuano gli Insediamenti in ambiti agricoli – destinazione d'uso compatibile, che corrispondono alle strutture rurali esistenti.

I parametri e le grandezze urbanistiche ed edilizie sono le medesime individuate a partire dal punto 19.1 fino al 19.3 compreso.

Art. 20. Ambiti compresi all'interno del Parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) Parco del Lura

Le aree comprese nel perimetro del Parco del Lura sono sottoposte a quanto stabilito dal Piano Particolareggiato di Attuazione vigente in relazione alle zone comprese nel Parco stesso.

Le norme che seguono sono coerenti con quanto contenuto nello stesso PPA oltre che con le disposizioni dello studio idrogeologico parte integrante del presente PGT.

20.1. Area di competenza fluviale e di vulnerabilità idrogeologica

La fascia comprende le aree parallele al corso del fiume che coincidono con le zone **IN1** "aree di pertinenza torrentizia frequentemente inondabili" e **IN2** "aree di pertinenza torrentizia con moderato rischio di inondazione" individuate dallo studio geologico allegato al PGT.

L'area è inedificabile e preposta primariamente alle opere di regimazione idraulica e ambientale per limitare i fenomeni alluvionali ed erosivi, nonché alla tutela dei luoghi di ricarica degli acquiferi. Gli interventi ammissibili devono essere conformi con quanto stabilito dallo studio di assetto idrogeologico.

In questa fascia gli enti preposti attuano interventi di recupero ambientale della valle del Lura per consentire una corretta laminazione delle acque in equilibrio con la conservazione degli ambienti naturali, secondo tecniche di ingegneria naturalistica. L'attività forestale e quella agricola devono essere convertite nel tempo per sostenere gli eventi alluvionali.

Sono vietate opere di tombinatura e copertura dei corsi d'acqua superficiali devono prevederne l'eliminazione almeno parziale.

I progetti di riqualificazione urbana delle aree che interessano aree in cui il torrente risulta parzialmente coperto devono prevedere interventi atti a favorire un miglioramento ambientale delle condizioni di deflusso e di qualità delle acque e delle sue sponde.

In particolare, nella parte centrale del Torrente Lura all'interno del territorio comunale, sono presenti edifici preesistenti all'istituzione del Parco che hanno determinato la presenza di argini artificiali che riducono la capacità di deflusso delle acque in caso di piena. In questa zona gli interventi di carattere edilizio, ivi compresa la straordinaria manutenzione, sono consentiti solo se sostenuti da studi di carattere idraulico in cui venga dimostrato il miglioramento, rispetto alla situazione precedente, del deflusso delle acque in caso di piena.

Nell'area di competenza fluviale e vulnerabilità idrogeologica sono ammessi:

- Conversione dei boschi cedui a boschi alluvionali di latifoglie
- Miglioramento forestale dei versanti per la protezione dal dissesto
- Creazione di aree di stagno e laminazione nel rispetto dell'ambiente naturale e con tecniche di ingegneria naturalistica
- Colture agrarie compatibili con i fenomeni alluvionali, in assenza di manufatti edilizi
- Percorsi di servizio e ciclopedonali
- Aree di sosta e svago
- Impianti di pubblico interesse in sotto-suolo

Sono fatte salve eventuali norme maggiormente restrittive stabilite dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

20.2. Ambiti agricoli interni al Parco del Lura, di consolidamento ecologico, riqualificazione ambientale e valorizzazione naturalistica – E2

Sono gli ambiti, compresi all'interno del Parco del Lura, in cui l'esercizio dell'attività agricola è in atto, ed è regolata dagli artt. 19 e 20 delle norme tecniche del PPA del Parco oltre che da quanto previsto dalle normative di settore e dalla legge 12/2005.

Le aree comprese in questa zona sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, unitamente al perseguimento degli interessi pubblici di ricostituzione ambientale e di fruizione del Parco e all'agriturismo. Gli interventi devono prioritariamente interessare il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente, con particolare attenzione alla salvaguardia delle testimonianze e delle tipologie tradizionali.

Prescrizioni particolari

In ragione del loro particolare carattere paesistico e naturale, ogni modifica dello stato attuale dei luoghi deve:

i) salvaguardare gli attuali elementi orografici e geomorfologici del terreno;

ii) conservare e riqualificare la vegetazione arboreo - arbustiva di ripa e di bordo campo;

iii) preservare le aree boscate e favorire la riforestazione a scopo naturalistico;

iv) conservare e mantenere in buono stato la viabilità poderale e interpoderale pubblica o privata per l'efficiente transito dei mezzi agricoli.

La percorribilità ciclopedonale, anche a scopo turistico e più in generale fruitivo, va incentivata in generale e in particolare laddove esplicitamente previsto nella Tavola **3.2.1** "Carta di azzonamento del tessuto urbano consolidato e del sistema agricolo e ambientale". Lungo tali percorsi è inoltre fatto divieto: porre sbarramenti, modificare il tracciato e procedere al taglio delle alberature esistenti, fatte salve le normali operazioni di pulizia e di reimpianto.

Le rogge, i canali irrigui e i relativi manufatti tecnici, devono essere tutelati e valorizzati. È ammessa la tombinatura dei corsi d'acqua solo laddove è strettamente indispensabile per l'accesso dei mezzi agricoli agli appezzamenti coltivati.

I nuclei rurali esistenti devono essere valorizzati, mantenendo i caratteri costruttivi della tradizione locale. Per quanto riguarda il loro uso, deve essere conferita la priorità a quelli agricoli, di fruizione turistica, didattica e culturale. I manufatti di nuova realizzazione per uso agricolo e zootecnico devono essere realizzati con particolare attenzione al loro inserimento paesistico.

In queste zone sono consentite le seguenti attività:

a) esercizio dell'attività di coltivazione dei fondi;

b) rimboschimento;

c) colture industriali di specie arboree a rapido accrescimento;

d) impianti di irrigazione;

e) colture in serra stagionale, in tubolare zincato e telo di polietilene o simile;

f) pascolo per l'allevamento allo stato semi brado del bestiame, eventualmente recin-tato con parapetti in legno;

g) utilizzazioni forestali come precisato al precedente articolo;

h) interventi esecutivi di iniziativa pubblica per la tutela, in ambiti delimitati, di particolari ecosistemi o specie vegetali o animali;

i) realizzazione di percorsi ciclopedonali;

j) realizzazione di servizi igienici, chioschi di informazione e assistenza al pubblico, ricovero per attrezzature forestali e antincendio, in corrispondenza dei principali accessi;

k) edilizia rurale nei limiti di cui ai successivi commi;

l) delimitazioni di frutteti e colture di piccoli frutti, mediante palificata in legno e filo a maglia non inferiore a cm 10, altezza massima cm.150 dal piano di campagna, con esclusione delle aree di interesse paesaggistico;

Le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, di rotazione agraria, di taglio colturale dei boschi e delle siepi boscate sono liberamente ammesse, secondo i procedimenti previsti dalle vigenti norme di settore. Tutti gli altri interventi sono regolati dalla convenzione di cui ai successivi commi.

Gli interventi edificatori

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

L'edificazione rurale deve essere allocata come segue:

- prioritariamente all'esterno del Parco, secondo le norme vigenti nel luogo di edificazione, potendo vincolare, ai fini dell'indice territoriale, terreni interni al Parco.
- In secondo luogo negli ambiti già edificati interni al Parco.

- In terzo luogo, qualora l'azienda non disponga delle aree suddette, anche in questo ambito, con esclusione dell'area di competenza fluviale, di cui al precedente 20.1 e delle aree di interesse paesaggistico di cui all'articolo 14 delle Norme del PPA.

Lo sviluppo delle aziende agricole, l'accesso del pubblico, le forme di incentivazione locale alle aziende sono regolati da convenzioni redatte ai sensi del Capo III del D.L.vo 18 maggio 2001 n. 228 avente per oggetto "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'art.7 della Legge 5 marzo 2001 n.57", e sottoscritte dal proprietario del fondo, dal Comune e dal Consorzio, nonché, se diverso dal proprietario, anche dal conduttore avente i requisiti di cui all'art. 60 della L.R.12/05 di governo del territorio e al Capo I del medesimo decreto legislativo. Le convenzioni sono estese a tutta la proprietà inclusa nel parco e regolano il programma di interventi strutturali, lo sviluppo rurale, l'accessibilità, la tutela delle risorse naturali, della biodiversità, del patrimonio culturale e del paesaggio agrario e forestale. Le forme di incentivazione non possono avere durata superiore al programma di sviluppo aziendale di cui al successivo comma e devono rientrare nei limiti di cui all'art.15 del citato decreto. Le convenzioni possono prevedere l'erogazione di corrispettivi economici nei limiti ammissibili al sostegno interno e di disponibilità finanziaria, per l'attuazione dei benefici ambientali e fruitivi. Il facsimile della convenzione è allegato quale parte integrante alle norme del PPA del Parco del Lura.

La convenzione prevede i seguenti contenuti e osserva i seguenti limiti, nel rispetto degli orientamenti comunitari in materia di aiuti di stato all'agricoltura:

a) Programma di sviluppo aziendale di massima per un periodo non inferiore a tre anni e non superiore a cinque, sottoscritto da un professionista del settore;

b) Planivolumetrico aziendale nel limite degli indici a seguito indicati;

c) Utilizzo e computo di terreni non vincolati per edificazioni agricole già realizzate altrove;

d) Superficie coperta territoriale massima 3% del fondo in proprietà nel Parco;

e) Superficie coperta territoriale per serre permanenti, massimo 20% del fondo agricolo di proprietà incluso nel parco;

f) Volume massimo destinabile alla residenza dell'agricoltore per indice territoriale 0,015 mc/mq; la residenza è realizzabile nel parco solo per aziende che vincolino terreni agricoli superiori a 3 ettari;

g) le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale: Qualità formale degli edifici, con utilizzo a vista dei materiali naturali, fra cui legno e laterizio, superfici intonacate con colori nelle terre naturali, coperture a falda 17-30 gradi con uso di tegole o coppi, fermo restando che gli spazi potranno essere modulati per far fronte alle sopravvenute esigenze tecnologiche e di filiera e la struttura potrà essere anche prefabbricata;

h) Allocazione dei manufatti in posizione marginale rispetto al parco e al contesto

i) paesaggistico;

j) Recinzione della stretta pertinenza edilizia aziendale e comunque non oltre 4 volte la superficie coperta; è vietata la realizzazione di recinzioni piene in calcestruzzo o in altro materiale che costituisca barriera visiva; è ammesso l'uso di zoccoli in calcestruzzo o pietra a spacco fino a cm. 50 dal piano di campagna. Materiale d'uso: metallo antiossidante eventualmente tinteggiato nei colori delle terre, legno trattato intumescente, plastica riciclata colore bruno, eventuali pilastrini in mattoni a vista; eventuale accompagnamento con siepi in specie autoctone;

k) Individuazione dei sentieri e dei percorsi nella proprietà, lungo i quali è consentito il libero transito pedonale o equestre;

l) Individuazione delle strade campestri e forestali di proprietà, nelle quali è ammesso l'accesso in bicicletta, e di cui il Consorzio si assume gli oneri di manutenzione;

m) Individuazione di eventuali programmi di attività manutentiva del Parco affidati dal Consorzio al coltivatore e indicazione delle risorse per farvi fronte;

n) Trascrizione del vincolo di inedificabilità perpetua sui fondi utilizzati per il computo planivolumetrico occorrente;

o) atto unilaterale di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola, da trascriversi nel pubblico registro della proprietà immobiliare a cura e spese del concessionario;

p) Eventuale possibilità di utilizzare il nome e lo stemma del parco nelle azioni

q) promozionali del prodotto aziendale;

r) Eventuale regolazione e incentivazione delle attività agrituristiche previste, con possibilità di inserimento promozionale nella comunicazione del Consorzio;

s) Quant'altro previsto dagli articoli 14 e 15 del citato D.L.vo 228/2001;

t) Le idonee garanzie a tutela degli impegni assunti.

Il PPA del Parco del Lura costituisce atto di indirizzo dell'Assemblea Consortile e del Consiglio Comunale, rispettivamente al Consiglio d'Amministrazione e alla Giunta Comunale, per l'approvazione delle convenzioni esecutive, redatte secondo lo schema allegato sub "A", parte integrante del piano.

Nella zona si applicano i seguenti divieti:

a) realizzare opere non previste dalla succitata convenzione, salvo le opere pubbliche nei modi previsti dalle vigenti leggi;

b) asportare minerali o terriccio vegetale, salve le operazioni di sovescio;

c) mantenere al pascolo brado o semibrado bestiame per carichi superiori a quelli di legge;

d) alterare o danneggiare l'ambiente forestale ed i terreni a rinnovazione spontanea come definiti dalle vigenti leggi;

e) produrre rumori o suoni molesti, tenere ad alto volume apparecchi di diffusione sonora;

f) allevare suini; sono esclusi dal divieto gli allevamenti per il solo uso familiare ed

g) agrituristico;

h) costituire nuovi fondi chiusi, salva la recinzione delle pertinenze edilizie ai sensi del precedente comma relativo alle attività consentite, nonché delimitazioni in legno, eventualmente accompagnate da siepi, a tutela di colture in serra, attività vivaistiche, recinti per il bestiame, colture ortofrutticole particolarmente vulnerabili;

Negli edifici esistenti, qualora legittimamente edificati, è sempre ammessa l'ordinaria e straordinaria manutenzione nonché l'adeguamento igienico, statico e tecnologico. Non sono ammessi i cambi d'uso per destinazione residenziale, artigianale, industriale e commerciale. La commercializzazione dei prodotti aziendali non costituisce cambio d'uso. Il cambio d'uso per destinazione residenziale di servizio al fondo è disciplinato ai sensi dei precedenti commi.

Al fine di favorire l'insediamento delle piccole imprese agricole, fuori dalle aree di competenza fluviale, di cui al precedente 20.1, e dell'area di interesse paesaggistico, di cui all'art.14 delle Norme Tecniche del Parco del Lura, per le sole aziende inferiori a un ettaro di

superficie, la superficie coperta per le infrastrutture è elevata al 3%, anche senza ricorso all'intervento convenzionato.

Gli interventi edificatori sono ammessi con titolo abilitativo semplice che può essere rilasciato unicamente all'imprenditore agricolo professionale o al legale rappresentante di impresa agricola, così come disposto al comma 1 dell'art. 60 della L R 12/2005.

a) Destinazione d'uso prevalente

P6 – Agricola

Le destinazioni d'uso compatibili e quelle non ammesse sono individuate all'12 delle presenti norme.

In particolare non è consentito:

- introdurre attività commerciali che abbiano prevalenza sull'attività produttiva primaria;
- effettuare modificazioni della destinazione d'uso per destinazioni artigianali o industriali;
- attivare allevamenti di suini; sono esclusi dal divieto gli allevamenti per il solo uso familiare ed agrituristico.

Per le attività non ammesse, esistenti alla data di adozione del presente piano, è consentita l'ordinaria e straordinaria manutenzione delle strutture, degli edifici e delle attrezzature legittimamente realizzate.

b) I parametri di edificabilità

Per la residenza:

	Su terreni a coltura orticola o floricola	*Su terreni a bosco, coltivazione industriale*	*Altri terreni agricoli*
Indice fondiario	If = 0,06 mc/mq	If = 0,01 mc/mq (500 mc max)	If = 0,03 mc/mq
Altezza massima*	H = 7,50 m	H = 7,50 m	H = 7,50 m
Piani fuori terra	Pft = n.°2	Pft = n.°2	Pft = n.°2

* da calcolarsi all'intradosso dell'ultima soletta

Nel computo dei volumi realizzati non si considerano le attrezzature e le infrastrutture produttive ammesse dalla destinazione d'ambito, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici bensì alla sola verifica del rapporto di copertura.

Qualità formale degli edifici, con utilizzo dei materiali naturali, quali legno e laterizio a

vista, superfici intonacate con colori nelle terre naturali, coperture a falda 17-30 gradi con uso di tegole o coppi.

c) Rapporto di copertura e altezza per attrezzature produttive

Rc = 10% dell'intera superficie aziendale

Rc = 20% dell'intera superficie aziendale per le aziende orto florovivaistiche

Rc = 40% dell'intera superficie aziendale per le serre per le aziende orto florovivaistiche.

H = 7,50 m, salvo maggiori altezze per strutture tecnologiche (silos, serbatoi e altri impianti), compatibili con l'ambiente circostante

H = 3,5 m per le serre

Al fine della verifica degli indici di densità edilizia e di rapporto di copertura è ammesso l'utilizzo 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 "*non aedificandi*", debitamente trascritto nei registri immobiliari e modificabile in relazione alla variazione della disciplina urbanistica.

d) Distanze

Dai confini	Dc = 10,00 m
Tra edifici	De = 10,00 m
Dalle strade	Ds =10,00 m, nel rispetto delle prescrizioni di cui al Dpr. 495/1992

Nel caso di serre di tipo fisso la distanza dai confini e dalle strade vicinali è ridotta a metri 5

La distanza delle nuove stalle e allevamenti di animali dalle zone edificabili (residenziali, servizi collettivi, insediamenti commerciale e produttivi) previste dal Pgt non deve essere inferiore a 200 m, fatte salve disposizioni più restrittive o eventuali deroghe previste dalle vigenti Norme in materia igienico – sanitaria.

La zona è dichiarata di interesse agrituristico, ai sensi della legge regionale 31/2008 e successive modifiche e integrazioni.

Le recinzioni sono ammesse fino al limite della zona definita nelle tavole 4; è vietata la realizzazione di recinzioni piene in calcestruzzo o in altro materiale che costituisca barriera visiva; è ammesso l'uso di zoccoli in calcestruzzo o pietra a spacco fino a cm. 50 dal piano di campagna.. Materiale d'uso: metallo antiossidante eventualmente tinteggiato nei colori delle terre, legno trattato intumescente, plastica riciclata colore bruno, eventuali pilastrini in mattoni a vista.

Per le cascine storiche e il patrimonio rurale storico è ammessa la redazione di uno specifico piano di recupero che indichi le modalità di valorizzazione del bene e le possibilità di edificazione di nuove strutture per far fronte all'ammodernamento dell'azienda agricola, nel rispetto delle norme del presente piano.

20.3. Ambiti verdi non agricoli per parco Urbano e Territoriale.

Si tratta di porzioni di territorio poste a nord del comune, che riguardano aree adiacenti al torrente Lura o comprese tra corso della Vittoria e la ferrovia, che contribuiscono alla formazione di un sistema di aree che, con moderate difficoltà nel superamento di ostacoli infrastrutturali, mettono in collegamento le aree naturali del torrente Lura con le zone agricole del comune di Cesate connettendosi poi con il Parco delle Groane.

La zona è destinata alla formazione di aree di parco pubblico urbano e territoriale ed al recupero ambientale. La zona è dichiarata di pubblica utilità.

In essa il Comune e il Consorzio realizzano il parco, in conformità all'art. 7 delle norme del PPA del Parco stesso, mediante interventi di ricostituzione del verde, sistemi di percorsi pedonali e ciclopedonali, aree attrezzate di supporto per lo sport, il gioco e la sosta, con particolare cura per l'arredo verde. Le aree boscate sono governate ai sensi dell'articolo 20.5; in fase transitoria, fino alla realizzazione degli obiettivi della zona, le aree agricole sono governate ai sensi dell'articolo 20.2, senza possibilità di edificare.

Prescrizioni particolari

In ragione della loro collocazione, ogni modifica rispetto allo stato attuale dei luoghi deve essere indirizzata a garantire e migliorare la percorribilità e la fruizione di tali parti di territorio che risultano intercluse ma essenziali per l'utilizzo del Parco e la connettività dello stesso.

Come disciplinato all'art. 21 del PPA del Parco del Lura, è ammessa, da parte del Comune o del Consorzio, la realizzazione di strutture di servizio alla zona, quali chioschi informativi, servizi igienici, attrezzature sportive e ricreative di supporto compatibili con il parco, strutture coperte anche di tipo stagionale quali tensostrutture o strutture reticolari, pergolati, o altre attrezzature di interesse pubblico, nel limite complessivo di Superficie coperta pari al 5% della superficie fondiaria.

E' ammessa altresì la partecipazione di soggetti privati, mediante Piano Integrato di Intervento, approvato dal Comune e dal Consorzio. Sempre mediante Piano integrato, è ammesso destinare la superficie coperta predetta all'uso residenziale: in tal caso l'85% della superficie del lotto deve essere ceduta al Comune quale standard qualitativo.

Il volume massimo residenziale ammesso è pari ad indice 0,10 mc/mq.

Negli edifici esistenti, qualora legittimamente edificati, è ammessa l'ordinaria e straordinaria manutenzione nonché l'adeguamento igienico, statico e tecnologico. Non sono ammessi, i cambi d'uso per destinazione residenziale, artigianale, industriale e commerciale.

Le aree identificate come pertinenze in parco urbano e territoriale possono essere sottoposte a regime convenzionale con il comune e il consorzio. La convenzione prevede la possibilità di gestire fino al 50% della proprietà quale parco privato recintato secondo le modalità di cui al precedente articolo 20.2. La convenzione prevede la cessione gratuita al Comune o al Consorzio di un minimo del 30% della rimanente superficie, quale standard qualitativo di rispetto ambientale lungo le sponde del torrente Lura.

20.4. Ambiti attrezzati a servizi

Riguardano prevalentemente le aree verdi non agricole interne o contigue all'urbanizzato, destinate ad accogliere attrezzature e servizi di interesse generale, compresi quelli costituenti standard urbanistico. In coerenza con quanto previsto all'art. 22 del PPA del Parco del Lura, in essa sono ammessi:

- parcheggi e aree di interscambio;
- attrezzature sportive e ricreative pubbliche o di uso pubblico, con esclusione di quelle per la pratica di sport motoristici;
- attrezzature culturali e per il tempo libero connesse alla fruizione del parco;
- impianti connessi alla depurazione delle acque ed all'acquedotto e altri impianti tecnologici;
- attrezzature di fruizione del parco;

Ricadono nella presente zona anche i cimiteri esistenti.

Gli interventi a cura di enti o società o privati sono soggetti al permesso di costruire, previo parere del Consorzio, in relazione al corretto inserimento nel Parco e all'impatto ambientale. Gli interventi a cura del Comune sono soggetti alle vigenti procedure per le opere pubbliche, previo parere del Consorzio, come sopra specificato.

Si applicano i seguenti indici fondiari, con eccezione dei cimiteri:

- Superficie coperta 30%
- Indice fondiario 0,5 mc/mq
- Superficie a verde permeabile non inferiore al 30% delle parti non coperte
- Qualità formale degli edifici, con utilizzo dei materiali naturali, quali legno e laterizio a vista, superfici intonacate con colori nelle terre naturali, coperture a falda 17-30 gradi con uso di tegole o coppi.
- Superficie a verde permeabile non inferiore al 50%

Le recinzioni sono ammesse fino al limite della pertinenza edilizia definita nelle tavole 4 del PPA; è vietata la realizzazione di recinzioni piene in calcestruzzo o in altro materiale che costituisca barriera visiva; è ammesso l'uso di zoccoli in calcestruzzo o pietra a spacco fino a cm. 50 dal piano di campagna. Materiale d'uso: metallo antiossidante eventualmente tinteggiato nei colori delle terre, legno trattato intumescente, plastica riciclata colore bruno, eventuali pilastrini in mattoni a vista.

Negli esistenti impianti privati sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento e ristrutturazione edilizia senza cambio d'uso o incremento volumetrico.

Prescrizioni particolari

In ragione della loro collocazione, ogni modifica, rispetto allo stato attuale dei luoghi, deve essere indirizzata a garantire e migliorare la percorribilità e la fruizione di tali parti di territorio essenziali per l'utilizzo del Parco. Si consente la manutenzione e il potenziamento delle attrezzature sportive pubbliche esistenti, la costruzione di nuove strutture con impianto prevalentemente verde quali campi di calcio e simili, e delle relative pertinenze e/o accessori.

20.5. Ambiti naturali boscati

Sono costituiti da ambiti alberati di limitate dimensioni posti a Nord e a Sud del territorio comunale, e sono destinati alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente naturale e forestale, anche di origine artificiale.

In questi ambiti gli interventi devono tendere alla conservazione e alla ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente, favorendo la diffusione delle specie tipiche locali e, ove possibile, la conversione dei cedui in cedui composti e boschi d'alto fusto. Alla zona si applica il vincolo di cui al titolo III del D.lgs 42/04, in materia di tutela del paesaggio.

Norme particolari di tutela:

Nella zona si applicano le disposizioni della LR 31/2008 e successive modifiche e integrazioni, oltre che quanto disciplinato all'art. 18 del PPA del Parco del Lura. I complessi boscati e le aree di rinnovazione spontanea delle specie arboree devono essere mantenuti a cura dei proprietari o dei possessori nel miglior stato di conservazione colturale. Gli interventi devono tendere alla conservazione e alla rico-struzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente, favorendo la diffusione delle specie tipiche locali e, ove possibile, la conversione dei cedui in cedui composti e boschi d'alto fusto.

Alla zona si applica il vincolo di cui al titolo III del D.lgs 42/04, in materia di tutela del paesaggio.

Il taglio delle piante nei boschi e delle piante isolate è soggetto a denuncia, nei modi di legge. La Provincia trasmette al Consorzio copia o elenco delle denunce presentate, ai fini di coadiuvare nella vigilanza.

Il territorio del Parco costituisce zona territoriale omogenea, ai sensi dell'art.1, I comma, della legge 1 marzo 1975, n. 47, ai fini della prevenzione degli incendi boschivi.

Nei boschi è vietato accendere i fuochi, durante il periodo di grave pericolosità decretato dall'organo competente. Chiunque accenda fuochi nelle aree e nei periodi in cui è consentito, deve curarne il perfetto spegnimento al termine dell'utilizzazione.

Il Consorzio, d'intesa con le Province, può costituire squadre di volontari per l'avvistamento e lo spegnimento degli incendi boschivi, dotandole delle idonee attrezzature e coperture assicurative.

E' ammessa la fruizione da parte dei cittadini, a scopo culturale ed educativo, secondo gli usi e le consuetudini.

Norme particolari di tutela della zona:

a) è vietato recintare i terreni, fatta eccezione per le delimitazioni provvisorie con staccionate in legno, a protezione delle macchie di nuova vegetazione, anche spontanea, o delle zone oggetto di intervento di riforestazione, ovvero delle aree che, a giudizio del Consorzio, debbano essere temporaneamente escluse dalla libera fruizione ai fini della loro salvaguardia, per scopi di studio o ricerca scientifica, per gli interventi previsti dalla L.R.26/93 in materia di ripopolamento faunistico, o per ragioni di pubblica incolumità, previa autorizzazione comunale;

b) è ammesso delimitare il margine del bosco lungo le strade carrozzabili asfaltate con un parapetto in legno di altezza non superiore a un metro, da posare in conformità con il vigente Codice della Strada;

c) è vietato il cambio di destinazione d'uso;

d) L'attività selvicolturale è disciplinata dall'art. 11 della LR 27/04;

e) è vietato alterare o danneggiare l'ambiente forestale ed i terreni cespugliati, o a rinnovazione spontanea;

f) è ammesso lo sradicamento delle piante, anche giovani, di Prunus serotina (ciliegio tardivo) e delle altre piante infestanti indicate nello specifico regolamento;

g) la zona è dichiarata inedificabile, fatta salva la possibilità di realizzare i manufatti tecnologici connessi con l'esercizio dell'impianto di risanamento del bacino del Lura e di altre reti tecnologiche nei limiti del presente piano;

h) è ammessa la realizzazione da parte del Consorzio o dei Comuni di percorsi ciclo-pedonali, servizi igienici, chioschi di informazione e assistenza al pubblico, ricovero per attrezzature forestali e antincendio, in corrispondenza dei principali accessi o percorsi interni al Parco avuto riguardo a non danneg-giare l'ambiente naturale e le formazioni boschive, fatti salvi i diritti di terzi;

i) è vietato costruire nuove strade, fatte salve quelle interpoderali, previa autorizzazione del Comune su conforme parere del Consorzio, e quelle previste nelle tavole 1.4.1 del Documento di Piano;

l) è vietato asportare minerali o terriccio vegetale;

m) è vietato produrre rumori o suoni molesti, tenere ad alto volume apparecchi di diffusione sonora oltre i limiti prefissati dai piani di zonizzazione acustica comunali;

n) le manifestazioni sportive e folkloristiche sono soggette a nulla osta consortile; il consorzio ne verifica la compatibilità ambientale, la compatibilità con altre iniziative eventualmente già programmate e l'avvenuto consenso del proprietario del fondo interessato.

La zona è disciplinata dal piano d'indirizzo forestale ai sensi dell'art 8 della LR 31/08; in

assenza, si applicano le seguenti disposizioni:

a) sono considerate piante autoctone le seguenti specie arboree: Quercus pedunculata (farnia), Quercus sessiliflora (rovere) e ibridazioni fra le due specie, Carpinus betulus (carpino bianco), Fraxinus excelsior (frassino), Castanea sativa (castagno), Pinus sylvester (pino silvestre), Acer pseudoplatanus (Acero di monte), Acer campestris (Acero campestre), Betula alba (Betulla), Prunus avium (ciliegio nostrano), Prunus padus (Pado), Populus ssp. Pioppo bianco, nero e tremulo), Salix ssp. (Salicone e Salice bianco), Ulmus carpinifolia (Olmo), Alnus glutinosa (Ontano nero) Malus sylvestris (melo selvatico), Morus ssp. (Gelso); Crataegus monogyna (Biancospino), Ilex aquifolium (agrifoglio), Corylus avellana (noccio-lo), Cornus sanguinea (sanguinella), Prunus spinosa (prugnolo), Evonimus europaeus (Fusaggine).

b) Nei boschi di piante autoctone, come sopra indicate, gli interventi devono favorire e orientare l'evoluzione dell'ambiente naturale verso il miglior equilibrio tra vegetazione e condizioni ambientali (climax). In particolare deve essere favorita la diffusione delle specie tipiche locali e la conversione dei cedui in cedui composti e in boschi d'alto fusto.

c) Lungo i pendii della valle del Lura gli interventi devono assicurare la tenuta delle scarpate di valle e delle sponde dell'alveo del torrente.

d) Fuori dai casi di cui alla precedente lett.c., è sempre ammesso il governo dei boschi di Robinia pseudoacacia a ceduo matricinato.

e) Con apposito simbolo grafico, sono indicate le aree di particolare pregio naturalistico, per formazioni forestali ad alto fusto o peculiari condizioni della flora e del suolo; il Consorzio attua progetti di miglioramento ambientale, d'intesa con le proprietà;

f) Nelle aree di competenza fluviale deve operarsi nel tempo la conversione dei cedui a fustaia di latifoglia autoctona, con priorità alle specie idonee per le aree golenali, ripariali e alluvionali, in conformità con i piani di intervento idraulico e forestale ove esistenti.

Sono inoltre individuati i filari da proteggere. Come previsto all'art. 14 comma 3 delle NTA del PPA del Parco del Lura, il taglio e lo sradicamento sono soggetti ad autorizzazione comunale che può essere concessa solo nel caso delle piante morte o deperenti, o che possano costituire pericolo per l'incolumità dei passanti.

Nel caso è fatto obbligo di reimpianto della stessa specie. Il Comune, prima del rilascio, può acquisire il parere del Consorzio.

Negli edifici esistenti, qualora legittimamente edificati, è ammessa l'ordinaria e straordinaria manutenzione nonché l'adeguamento igienico, statico e tecnologico in assenza di incrementi planivolumetrici o di superficie coperta.

20.6. Edifici con destinazione d'uso non compatibile negli ambiti agricoli del Parco

Sono gli edifici esistenti in zona agricola con destinazioni prevalentemente residenziali di tipo unifamiliare e di deposito attrezzi, collocati in piccoli appezzamenti i cui proprietari non hanno titolo di imprenditore agricolo professionale e non sono titolari di impresa agricola.

Gli interventi edificatori sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

Come previsto all'art. 20 delle norme del PPA del Parco del Lura, per tali fabbricati sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione edilizia di cui all'art. 27 c.1 lettere a),b),c),d) della L.R.12/05 di governo del territorio ed inoltre la realizzazione di posti auto al coperto o interrati, in base alle specifiche norme vigenti e nei limiti pertinenziali.

Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento, una tantum e nel limite del 10% del volume esistente, per adeguamenti igienico-funzionali, al netto di eventuali ampliamenti già realizzati con concessione in sanatoria di abuso edilizio commesso. Per edifici destinati ad attività terziarie e produttive, i suddetti interventi di ampliamento sono limitati al 10% della superficie coperta esistente, come sopra disciplinati. Gli ampliamenti di cui al presente comma sono ammessi solo per ottemperare a prescrizioni di legge, degli organi sanitari e di vigilanza. Il recupero dei sottotetti è disciplinato in base alle norme vigenti in materia, purché l'altezza al colmo non sia superiore a mt 10.

Le recinzioni sono ammesse fino al limite della pertinenza edilizia definita nelle tavole 4 del PPA del Parco del Lura; è vietata la realizzazione di recinzioni piene in calcestruzzo o in altro materiale che costituisca barriera visiva; è ammesso l'uso di zoccoli in calcestruzzo o pietra a spacco fino a cm. 50 dal piano di campagna; i pannelli per la recinzione possono essere in metallo antiossidante eventualmente tinteggiato nei colori delle terre, legno trattato intumescente, plastica riciclata colore bruno, con l'inserto di eventuali pilastrini in mattoni a vista.

Gli interventi ammessi devono rispettare la qualità formale degli edifici, con utilizzo dei

materiali naturali, quali legno e laterizio a vista, superfici intonacate con colori nelle terre naturali, coperture a falda 17-30 gradi con uso di tegole o coppi.

20.7. Aree di interesse paesistico

Le aree identificate di specifico interesse paesistico nelle tavole di azzonamento sono sottoposte a quanto previsto all'art. 14 delle NTA del PPA del Parco del Lura.

Ogni intervento in queste aree deve essere effettuato nel massimo rispetto del paesaggio e dell'ambiente del Parco e dei caratteri specifici dell'area in cui s'inserisce, sia nella scelta delle attrezzature e delle attività da insediare, sia nella scelta delle soluzioni morfologiche e dei materiali da costruzione, sia nella progettazione ed utilizzazione del verde e degli spazi aperti.

Le opere da eseguire in tali aree non devono produrre alterazione all'effetto spaziale e devono essere armoniche, qualora eventualmente ammissibili, per quanto attiene il rapporto planivolumetrico, i materiali e i colori rispetto al contesto in cui s'inseriscono. A tal fine il progetto deve essere integrato con fotografie panoramiche e schemi grafici prospettici dalla stessa angolatura, che illustrino le modifiche al paesaggio che sarebbero introdotte. Sul corretto inserimento si pronuncia la Commissione Edilizia, integrata con l'esperto in materie ambientali.

I manufatti, se specificamente individuati, richiedono mitigazioni paesaggistiche come di seguito indicate. Gli interventi sui suddetti beni, diversi dall'ordinaria manutenzione, sono subordinati al procedimento di cui al precedente comma.

Sono considerate opere di mitigazione il miglioramento formale e dei rivestimenti, le scelte cromatiche nei colori delle terre e la scelta di materiali naturali, la formazione di opportune cortine alberate. L'Amministrazione può richiedere idonee garanzie prima del rilascio dei titoli abilitativi.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI PER IL COMMERCIO E AREE DI RISPETTO

Art. 21. Disposizioni per il commercio al dettaglio in sede fissa

All'interno del presente articolo si recepisce quanto contenuto nell'"Adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle disposizioni di cui ai Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli enti locali in materia commerciale", approvato con Delibera di C.C. n. 24 dell' 8 maggio 2007, fatto salvo quanto di modificativo e integrativo deriva dalle disposizioni contenute negli atti del PGT oltre che dalla legislazione vigente.

La disciplina in materia di commercio è pertanto regolata dai successivi commi in forza dei quali le "NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LE ATTIVITA' COMMERCIALI" di cui alla sopracitata delibera sono da intendersi abrogate.

21.1. Ambito di applicazione e definizioni

Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione d'uso commerciale.

Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art.4 del D.Lgs.114/98.

Definizione di superficie di vendita (SV)

Area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/10 della SLP per la quota di superficie non superiore a mq 2.500 e nella misura di 1/4 della SLP per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli art.8 e 9 del D.Lgs. n.114/98 per l'intera superficie di vendita.

Definizioni degli esercizi commerciali

- esercizi di vicinato: punti vendita aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq;
- medie strutture di vendite: esercizi aventi superficie superiore a 250 mq di SV, fino a 2.500 mq;
- grandi strutture di vendita: esercizi aventi superficie superiore a 2.500 mq di SV;
- centro commerciale: media o una 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. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Settori merceologici e classi dimensionali

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare

- non alimentare

Sono individuate le seguenti classi dimensionali:

TABELLA A TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	**Sigla**	**Superficie di vendita (mq)**
Esercizio di vicinato	**VIC**	minore o uguale a 250
Medie strutture di vendita di prossimità	**MSP**	Da 251 fino a 600
Medio-piccola struttura di vendita di rilevanza locale	**MSL 1**	Da 601 a 1.200
Media struttura di vendita di rilevanza locale	**MSL 2**	Da 1.201 fino a 2.500
Grande struttura di vendita	**GS**	maggiore di 2.500
Centro commerciale	**CC**	Media o grande struttura localizzata in un insediamento urbanistico unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti

Laddove sia consentito l'insediamento di una classe dimensionale, sono sempre ammessi esercizi appartenenti a classi dimensionali con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

Le presenti NTA definiscono, all'interno dei tessuti della città consolidata, le diverse tipologie di esercizi commerciali ammesse.

21.2. Insediamento attività commerciali

Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto degli indici e dei limiti percentuali previsti per le singole zone di cui alle precedenti norme.

In particolare l'insediamento delle strutture commerciali è ammesso nelle zone che consentono destinazioni commerciali nei limiti di seguito indicati:

- **P4.1**: Esercizi di vicinato **VIC**: zone residenziali, plurifunzionali, produttive (ove individuato) e commerciali, oltre che nelle aree di trasformazione quando previsto.
- **P4.2**: Medie strutture **MSP** alimentari e non alimentari: zone residenziali di difformità tipologica, plurifunzionali, commerciali, oltre che nelle aree di trasformazione quando previsto.
- **P4.3**: Medie strutture **MSL 1** alimentari: zone commerciali, oltre che nelle aree di trasformazione quando previsto;
- **P4.3**: Medie strutture **MSL 1** non alimentari: zone plurifunzionali e nel commerciale
- **P4.4**: Medie strutture **MSL 2** alimentari e non alimentari: nelle zone commerciali, oltre che nelle aree di trasformazione quando previsto.
- **P. 4.5**: Grandi strutture di vendita **GS** alimentari e non alimentari**:** se previste nel Documento di Piano.

Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima classe dimensionale.

L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone e della dotazione delle aree a standard di cui al successivo comma 21.5.

L'insediamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato (VIC) è assoggettato al rilascio di permesso di costruire convenzionato.

Per le strutture di vendita con dimensione superiore all'esercizio di vicinato, unitamente alla domanda di permesso di costruire dovrà essere presentato un adeguato studio viabilistico che dimostri l'impatto della struttura sulla rete esistente e le proposte progettuali di mitigazione di quegli effetti.

In sede di approvazione del piano attuativo dovrà essere prodotta la "Valutazione integrata di impatto" volta a dimostrare:

- la compatibilità commerciale del nuovo insediamento (congruenza con gli obiettivi di sviluppo della grande distribuzione, - equilibrio domanda-offerta nel bacino di attrazione, ricadute occupazionali, impatto sulla rete distributiva di vicinato e di media struttura, anche in relazione alle merceologie e alle tipologie di vendita e con particolare attenzione agli insediamenti tematici, relazioni con le filiere produttive locali, evoluzione della struttura commerciale nell'ultimo triennio, taglio dimensionale del nuovo punto vendita);
- la compatibilità urbanistico-territoriale (coerenza con gli atti di programmazione e pianificazione territoriale, rapporti con la rete delle infrastrutture di accesso, relazioni con il sistema logistico, conformità agli strumenti di pianificazione urbanistica, rapporto con il sistema degli insediamenti abitati, integrazione funzionale con l'assetto urbano, utilizzo di aree già urbanizzate);
- la compatibilità ambientale (condizioni di inquinamento presenti o prevedibili, con particolare riferimento all'inquinamento generato dal traffico automobilistico in rapporto con le caratteristiche naturali, paesistiche ed ambientali dell'ambito interessato dall'intervento).

Le strutture di vendita operanti alla data di adozione delle presenti norme vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella A di cui al precedente comma 21.1, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista al successivo comma 21.5.

21.3. Procedimenti relativi alle medie strutture di vendita

Così come definito nel Regolamento procedurale per medie strutture di vendita di cui alla DCC 54/2007, al quale si rimanda per le disposizioni procedurali puntuali, l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento della superficie di vendita e l'aggiunta del settore merceologico alimentare sono procedimenti soggetti ad autorizzazione commerciale e a permesso di costruire o altro titolo equipollente nel caso siano richiesti interventi edilizi.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla conformità degli interventi con le presenti norme, oltre che con quanto specificamente stabilito in materia commerciale.

Il subingresso, la riduzione della superficie di vendita, l'eliminazione di un settore merceologico e la cessazione dell'attività sono procedimenti soggetti a sola comunicazione.

Nei casi in cui l'intervento necessiti di titolo abilitativo per l'effettuazione di opere edilizie, il procedimento urbanistico-edilizio deve essere contestuale a quello per il rilascio dell'autorizzazione al commercio.

Il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente o successivamente all'autorizzazione amministrativa commerciale.

Qualora l'apertura di una media struttura di vendita interessi aree soggette a vincolo paesaggistico, l'autorizzazione di cui al D.Lgs. 42/2004 è richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente alla stessa, nel rispetto delle specifiche procedure previste per l'espressione del parere ambientale; l'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica dovrà essere inviato, unitamente al parere degli esperti ambientali, alla competente Soprintendenza ai fini dell'eventuale esercizio del potere di annullamento.

Gli interventi comportanti opere edilizie dirette all'apertura di medie strutture di vendita possono essere realizzati unicamente mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

In caso di contestualità, l'esito negativo di uno dei due procedimenti inficia anche l'altro, mentre l'eventuale esito favorevole di uno dei due non costituisce presupposto sufficiente per la positiva conclusione dell'altro.

21.4. Disposizioni sulla compatibilità urbanistica viabilistica ed ambientale

In caso di realizzazione di interventi destinati ad ospitare attività con superficie di vendita superiore ai 250 mq, é necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.

Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

Per il reperimento degli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali é di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali; per queste fasce di rispetto i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica. I parcheggi a raso dovranno prevedere obbligatoriamente adeguate alberature.

Disposizioni particolari per il tessuto storico:

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri architettonici, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Il PdR favorisce l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato all'interno delle corti, ed in particolare in quelle che potranno essere attraversate da percorsi pedonali di uso pubblico, anche al fine di riqualificare questi spazi che spesso presentano alterazioni rispetto al loro assetto originario.

21.5. Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Per le attività commerciali diverse da quelle di vicinato e ammissibili ai sensi del precedente comma 21.2 sono prescritte le seguenti dotazioni di aree a standard:

Medie strutture di vendita (MSP, MSL1 e MSL2): lo standard minimo è pari al 100% della Slp di cui almeno il 50% destinato a parcheggi.

Grandi strutture di vendita (GS): lo standard minimo è pari al 200% della Slp di cui almeno la metà destinato a parcheggi.

In entrambi i casi la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale; ad esclusione delle aree a parcheggio è consentita la monetizzazione della rimanente parte come disciplinato all'14.2 delle presenti norme.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data dell'adozione delle presenti norme saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del presente Piano, o dei loro aventi causa per subingresso, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.

21.6. Attività di somministrazione di alimenti e bevande

Le attività sono regolamentate da delibera di consiglio comunale 50/2010 come modificata dalla numero 32 del 2012

21.7. I centri di telefonia in sede fissa

La Lr. 12/2005 all'art. 98bis prescrive l'individuazione degli ambiti territoriali entro i quali è ammesso l'impianto dei nuovi centri di telefonia in sede fissa.

Il PdR ammette l'insediamento di queste funzioni nei seguenti tessuti edilizi:

- residenziale di difformità tipologica
- plurifunzionale
- commerciale consolidato
- i nuovi ambiti di trasformazione commerciali ATP

La dotazione di parcheggi è assimilata alla destinazione d'uso P4.1 – esercizi commerciali di vicinato.

Art. 22. Fasce di rispetto

Le fasce di rispetto si distinguono in cimiteriali, stradali, ferroviarie, fluviali e degli elettrodotti.

Le aree ricomprese nelle fasce di rispetto non sono edificabili, fatta eccezione per eventuali deroghe rilasciate dagli enti di competenza; quando coincidono con parti di lotti edificabili, la

loro potenzialità edificatoria potrà essere trasferita sulle parti di proprietà libere da vincoli, nel rispetto delle distanze e delle altezze degli ambiti in cui ricadono.

a) Fasce di rispetto cimiteriali

Al loro interno possono essere realizzate tutte le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico quali strade, parcheggi, percorsi ciclopedonali e quelle opere che non comportino la realizzazione di strutture fisse fuori terra, ad esclusione delle recinzioni, che sono ammesse secondo quanto di seguito definito; sono inoltre ammessi i chioschi amovibili per i fiori.

E' ammessa la realizzazione di recinzioni annesse agli edifici esistenti che distino almeno 50 metri dalla zona cimiteriale. Tali recinzioni dovranno avere, nella parte rivolta verso il cimitero, una distanza massima dall'edificio di 5 metri, e dovranno in ogni caso essere realizzate in materiale trasparente, preferibilmente in rete metallica plastificata verde e sostegni su blocchetti in c.a. interrati.

Negli edifici o nelle parti di edifici, a suo tempo regolarmente autorizzati, che si collocano nelle fasce di rispetto sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia RE1 e RE2.

b) Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale sono regolate dal D.Lgs n. 285 del 30/04/1992 "Nuovo codice della strada", dagli artt. 61 e 62 del D. P. R. n. 495 del 16/12/1992 e successive modificazioni, e sono riferite, oltre che alla rete stradale esistente, a tutte le nuove previsioni e agli ampliamenti delle sedi stradali previsti dal PGT e dal PGTU .

All'interno delle fasce di rispetto sono ammessi tutti gli interventi finalizzati al miglioramento e all'ampliamento della sede stradale e la realizzazione di opere funzionali alla rete stradale quali pensiline in corrispondenza della sosta dei mezzi pubblici, parcheggi pubblici, percorsi ciclopedonali, verde stradale; sono inoltre ammessi i volumi tecnici per impianti pubblici; non sono ammesse le recinzioni.

c) Fasce di rispetto ferroviario

Le fasce di rispetto ferroviario sono regolate dal D.P.R. n. 753 del 11/07/1980.

All'interno delle fasce di rispetto é ammessa la realizzazione di opere funzionali alla ferrovia, quali la collocazione di nuove linee di binari, la formazione di attrezzature al servizio dell'esercizio ferroviario, la realizzazione delle opere necessarie alla connessione con la rete stradale esistente.

Le nuove costruzioni sono ammesse solo se autorizzate dall'ente di competenza.

I nuovi interventi edilizi, ivi compresi quelli di straordinaria manutenzione, sulle aree che ricadono anche parzialmente nelle fasce di rispetto sono ammessi solo a condizione che gli spazi aperti siano dotati di verde prevalentemente di alto fusto e siano tenuti sgombri da edifici precari e depositi di materiali vari.

d) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

La "Relazione geologico tecnica", alla "Tav. 3 – Carta di sintesi " riporta le aree di pertinenza torrentizia e/o frequentemente inondabili **in1** e le aree con moderato rischio di inondazione **in2.**

In queste aree il PdR non ammette alcun intervento di trasformazione nei tratti liberi e interventi di ripristino e di tutela dell'alveo nei tratti edificati.

e) Fasce di rispetto degli elettrodotti

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono definite dal DM 29 Maggio 2008 “Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti”

f) Aree di rispetto a salvaguardia delle risorse idriche

La ”Relazione geologico tecnica”, alla “Tav. 2 – Carta dei vincoli” indica le aree di tutela assoluta e le aree di rispetto delle risorse idriche, ai sensi della legislazione vigente.

g) Fascia di rispetto del depuratore consortile

All’interno della fascia di rispetto del depuratore consortile è ammesso esclusivamente l’esercizio della attività agricola con la esclusione della costruzione di nuovi fabbricati di servizio.

h) Fasce di rispetto delle industrie a rischio di incidente rilevante

Per le fasce di rispetto delle industrie a rischio di incidente rilevante si rimanda alle seguenti disposizioni:

- Decreto Legislativo 21/9/2005 n. 230 Attuazione della direttiva 2003/105/CE, che modifica la direttiva 96/82/CE, sul controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose
- Circolare Ministero Ambiente 3/3/2006 Direzione Generale per la salvaguardia ambientale “Adempimenti previsti dal D.lgs 238/2005 Attuazione della direttiva 2003/105/CE
- DPCM 16/2/2007 Linee guida per l’informazione alla popolazione sul rischio industriale 5
- 1.5. Circolare Ministero Interno Dipartimento dei Vigili del Fuoco Direzione Centrale per la Prevenzione e la Sicurezza Tecnica - Area Rischi Industriali 15/1/2008
- Elaborato tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti vigente.

TITOLO V – DISPOSIZIONI PER IL REGOLAMENTO EDILIZIO

Di seguito si riporta una descrizione relativa alla documentazione da allegare alle istanze per interventi edilizi e urbanistici.

Entro 12 mesi dall'approvazione del PGT le norme del presente titolo verranno introdotte nel Regolamento Edilizio a cui ci si dovrà riferire per la verifica della correttezza della documentazione.

Art. 23. Documentazione a corredo delle domande di intervento

La documentazione richiesta a corredo delle domande di intervento è di seguito descritta.

a) per gli interventi di straordinaria manutenzione:

- planimetria in scala 1 : 2.000 o 1:1.000 corredata dai dati catastali e intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento;
- progetto in scala 1 : 100 delle opere da eseguire con elaborati idonei e con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione mediante l'impiego di colori diversi (giallo-rosso). Il progetto dovrà contenere l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;
- documentazione fotografica a colori in formato minimo cm.10x15, per gli interventi sulle parti esterne della costruzione; per gli interventi negli immobili descritti nelle schede n° 1 - 2 - 3 allegate alle presenti Norme, se ammessi, la documentazione fotografica è richiesta anche per gli interventi sulle parti interne della costruzione;
- dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario o di chi ne ha titolo e del tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come manutenzione straordinaria ai sensi delle disposizioni delle presenti Norme;

b) per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo:

- planimetria in scala 1 : 2.000 o 1:1.000 corredata dai dati catastali e intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento;
- una o più planimetrie in scala 1:1.000 o 1:500 intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell' intervento nel proprio contesto urbano o territoriale estesa alle aree limitrofe; + (riferimento ai catasti precedenti)
- esauriente rilievo architettonico dello stato di fatto con l'individuazione delle eventuali stratificazioni storiche e aggiunte utilitarie (superfetazioni). Tale rilievo quotato deve comprendere planimetrie, prospetti esterni ed eventualmente alzati interni, sezioni, relativi a tutti i piani compresi quelli non abitabili, alle coperture e ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, infissi, rivestimenti e tinteggiature), con elaborati redatti in scala 1 : 50;
- repertorio di ogni elemento relativo allo spazio interno ed esterno significativo dal punto di vista storico-architettonico e ambientale, con allegati grafici in scala 1 : 200;
- documentazione fotografica a colori in formato minimo cm.10 x 15 delle parti esterne e di quelle più significative interne;

- progetto di restauro e/o risanamento igienico comprendente piante, prospetti esterni ed eventualmente alzati interni, sezioni, il tutto debitamente quotato in scala 1 : 50 e i necessari particolari architettonici e costruttivi in scala 1 : 20 o maggiore. Gli elaborati dovranno essere corredati da ampia descrizione dei materiali da impiegare. Il progetto dovrà contenere l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori dell'edificio;
- schema, se necessario, degli interventi strutturali in scala adeguata ;
- ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.
- Qualora gli interventi riguardino anche la realizzazione od integrazione di servizi igienici-sanitari e tecnologici o che comportino modifiche ai volumi e alle superfici dei singoli vani e alle superfici delle aperture dei vani stessi, é necessario allegare, oltre alla documentazione sopra riportata, quanto previsto per l'esame del progetto presso la competente A.S.L..

c) per gli interventi di ristrutturazione edilizia:

- planimetria in scala 1:2.000 o 1.000 corredata dai dati catastali e intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento;
- una o più planimetrie in scala 1:1.000 o 1:500 intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di questi ultimi con eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- rilievo architettonico quotato dello stato di fatto della costruzione da ristrutturare comprendente planimetrie, prospetti esterni ed eventuali alzati interni, sezioni, relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento di ristrutturazione proposto, alle finiture esterne, con elaborati in scala 1:100. Il rilievo dovrà contenere l'indicazione specifica delle attuali destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;
- documentazione fotografica a colori in formato minimo cm.10x15 delle parti esterne e di quelle più significative interne;
- schema di progetto di ristrutturazione edilizia comprendente piante, prospetti esterni ed eventuali alzati interni, sezioni in scala 1:100 differenziando le strutture da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione mediante l'impiego di colori diversi (giallo-rosso), con eventuali dettagli in scala 1:20 o maggiore e la descrizione dei materiali conservati o comunque da impiegare;
- progetto quotato di ristrutturazione edilizia comprendente piante, prospetti esterni ed eventuali alzati interni, sezioni in scala 1:50 con eventuali dettagli in scala 1:20 o maggiore. Il progetto dovrà contenere l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;
- ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti vigenti.

d) per interventi diversi o minori:

- planimetria in scala 1:2.000 o 1:1.000 corredata dai dati catastali e intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento;;
- progetto dell'opera in scala 1:100 con piante, alzati e sezioni, prospetti, e con l'indicazione dei colori e dei materiali da impiegare;
- particolari costruttivi e architettonici in scala adeguata, se necessari;
- ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti vigenti;

e) per interventi relativi ad aree scoperte:

- planimetria in scala 1:2.000 o 1:1.000 corredata dai dati catastali e intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento;
- planimetria generale quotata dell'area con indicazione dei manufatti e delle costruzioni esistenti e dei relativi spazi pubblici o di uso pubblico;
- planimetria di progetto quotato comprendente gli eventuali prospetti e le sezioni, in scala 1:100 o in scala 1:200 eccezionalmente per superfici di grandi dimensioni, con l'indicazione delle specifiche destinazioni; dei materiali da usare, differenziando le eventuali parti da demolire o sostituire da quelle da mantenere, l'ubicazione degli alberi esistenti e di quelli di nuova piantumazione;
- particolari costruttivi ed architettonici degli eventuali manufatti in scala 1:200 o superiore;
- documentazione fotografica a colori in formato minimo cm.10x15 riferita all'area in oggetto dell'intervento, alle sue adiacenze e manufatti e costruzioni esistenti;
- la documentazione prevista dalle vigenti norme di legge per gli eventuali scarichi delle acque di rifiuto e di quelle meteorologiche.

f) per interventi di demolizione:

- planimetria in scala 1:2.000 o 1:1.000 corredata dai dati catastali e intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento;
- planimetria generale in scala 1:200 riferita all'area con l'indicazione dei fabbricati adiacenti e dei relativi spazi pubblici e con il rilievo quotato dello stato di fatto;
- rilievo quotato completo dei manufatti e delle costruzioni da demolire in scala 1:100 comprendente, piante prospetti, sezioni, con l'indicazione delle destinazioni d'uso di ogni manufatto e di ogni locale e con l'indicazione delle eventuali parti da conservare;
- documentazione fotografica a colori in formato minimo cm.10 x 15 dei manufatti e delle costruzioni da demolire riferite alle parti esterne, alle eventuali parti significative interne, a tutta l'area di pertinenza ed al suo intorno;
- relazione circa le modalità tecniche della demolizione e dello smaltimento dei materiali di risulta nel rispetto anche delle norme di cui al D. Leg. 277/91 e D. Leg. 22/97;
- indicazione degli estremi di eventuale domanda di autorizzazione o di concessione per interventi diversi sull'area risultante;
- impegno da parte del proprietario a sistemare adeguatamente il terreno che non abbia utilizzazione immediata ed a proteggere e conservare durante gli interventi l'eventuale patrimonio arboreo per il quale sia stata prescritta la conservazione. E' facoltà del Responsabile del servizio o, in sua mancanza, del Segretario Comunale richiedere, all'atto del rilascio dell'autorizzazione alla demolizione, congrua cauzione. In caso di inadempienza anche parziale dell'impegno di cui sopra, a sistemare il terreno che non abbia utilizzazione immediata, il Responsabile del servizio o, in sua mancanza, il Segretario Comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno degli inadempienti disponendo della cauzione eventualmente prestata, salvo conguaglio;
- quando dalla demolizione possono derivare danneggiamenti alla proprietà pubblica è obbligatoria la costituzione di idonea cauzione disposta dal Responsabile del servizio o, in sua mancanza, il Segretario Comunale.

Art. 24. Documentazione richiesta a corredo dei piani attuativi

La documentazione richiesta a corredo delle domande di Piano Attuativo è di seguito descritta.

g) la domanda volta ad ottenere l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi deve essere corredata dai documenti e dagli elaborati prescritti dalla vigente legislazione in materia e dal PGT ed in particolare:

- Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano;
- Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
- Estratto catastale con le indicazioni degli immobili interessati e con l'elenco delle proprietà;
- Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:200;
- Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:200, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
- Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazioni d'uso, nei volumi e nelle altezze delle costruzioni; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
- Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:200;
- Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- Nel caso di piano di recupero di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della Legge 1150/42 e successive modifiche. La domanda deve essere sottoscritta dai proprietari di tutte le aree e immobili compresi nel P.A..

Art. 25. Norme speciali

Il criterio di conteggio della superficie del lotto su cui calcolare la volumetria insediabile non terrà conto degli arretramenti dovuti alla viabilità od alla realizzazione di parcheggi, previa verifica dei titoli abilitativi e della documentazione atta a verificare la situazione di stato di fatto.