



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

Oggetto: **Norme**



piùassociati

studio B&Lpiùassociati

Enrico Bernasconi
Alessandra Bernasconi
Guido M. Pellò

C.F./P.IVA 03370340139
V.le Matteotti 18C
22012 Cernobbio (CO)

T +39 031 33 47 025
F +39 031 33 47 025
E studio@blpiu.it
W www.blpiu.it

Progettista PGT vigente: arch. M. Giuliani

Le Autorità:

Proponente Consorzio Parco del Lura
Procedente
Competente

Le fasi del procedimento:

Atto di avvio delib. G.C. n. 11 del 12/02/2019
Verifica di assoggettabilità VAS
Adozione delib. C.C. n. del
Verifica di compatibilità PTCP - Atto n.
Approvazione delib. C.C. n. del

Scala: -

Data: maggio 2019

Elaborato:

3.2.4

INDICE

TITOLO I - DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE	5
Art. 1. Riferimenti legislativi	5
Art. 2. Ambito di applicazione	5
Art. 3. Finalità e obiettivi del Piano	5
Art. 4. Facoltà di deroga	5
Art. 5. Prevalenza	6
TITOLO II - DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE	7
Art. 6. Disposizioni generali	7
Art. 7. Gli elaborati del Piano delle Regole.....	7
Art. 8. Attuazione del PdR	8
Art. 9. Rapporti con altri strumenti normativi comunali.....	8
Art. 10. Disposizioni e norme vigenti	8
Art. 11. Glossario.....	8
11.1. Indici e grandezze.....	8
Art. 12. Le destinazioni d'uso	15
Art. 13. La disciplina degli interventi del Piano delle Regole.....	18
Art. 14. Norme generali	19
14.1. Piani attuativi in esecuzione.....	19
14.2. Lotti soggetti a convenzione.....	20
14.3. Parcheggi pubblici e privati	22
14.4. Box auto	24
14.5. Le recinzioni	24
14.6. Interventi di demolizione e ricostruzione	25
14.7. Edifici esistenti con Slp maggiore di quella dell'ambito di appartenenza	25
14.8. Edifici esistenti in lotti saturi	25
14.9. Edifici esistenti con destinazione d'uso diversa da quella dell'ambito di appartenenza.....	25
14.10. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti	25
14.11. Fabbricati oggetto di condono edilizio	25
14.12. Trasferimento della capacità edificatoria	26
14.13. Mutamento delle destinazioni d'uso.....	26
14.14. Cambio d'uso negli ambiti residenziali	26
14.15. Conservazione del verde.....	26
14.16. Salvaguardia ambientale e paesaggistica	27
TITOLO III – AZZONAMENTO DEL PIANO DELLE REGOLE	29
Art. 15. La città storica – Zona A	29
15.1. Struttura della città storica.....	29
15.2. Tessuti edilizi all'interno dei nuclei storici.....	30
15.3. Prescrizioni di carattere generale.....	31
15.4. Prescrizioni di carattere particolare.....	32
15.5. Gli elementi di arredo urbano.....	35
15.6. Ambiti di riqualificazione degli spazi pubblici interni ai nuclei storici	36
15.7. Nuovi collegamenti pedonali interni ai nuclei storici	36
15.8. Ambiti di riqualificazione degli spazi pubblici esterni ai nuclei storici.....	36
Art. 16. La città consolidata	37
16.1. Zona B1 - Residenziale di uniformità tipologica	37
16.2. Zona B2 - Residenziale di difformità tipologica	37
16.3. Zona B3 - Plurifunzionale	38
16.4. Zona D1 - Produttivo consolidato	39
16.5. Zona D2 - Commerciale consolidato.....	39
16.6. Aree da adibire a parcheggi specializzati.....	40
16.7. Vp - Il verde privato	40
16.8. Gli Ambiti di trasformazione	40

16.9. I servizi pubblici.....	41
16.10. Gli impianti tecnologici	41
16.11. Gli impianti di distribuzione carburante.....	41
16.12. Aree iscritte all'anagrafe dei siti da bonificare	41
16.13. Impianti produttivi a rischio di incidente rilevante.....	42
Art. 17. Conservazione e incremento del verde privato.....	42
Art. 18. Ambiti di consolidamento ecologico e riqualificazione ambientale	42
Art. 19. Il territorio agricolo	43
19.1. Ambiti destinati all'agricoltura – E.....	43
19.2. Fasce di protezione ambientale e paesaggistica	44
19.3. Edifici con destinazione d'uso non compatibile in ambito agricolo	44
19.4. Ambiti destinati all'agricoltura di interesse strategico – E1	45
Art. 20. Ambiti compresi all'interno del Parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) Parco del Lura	45
TITOLO IV – DISPOSIZIONI PER IL COMMERCIO E AREE DI RISPETTO	46
Art. 21. Disposizioni per il commercio al dettaglio in sede fissa	46
21.1. Ambito di applicazione e definizioni	46
21.2. Insediamento attività commerciali	47
21.3. Procedimenti relativi alle medie strutture di vendita	48
21.4. Disposizioni sulla compatibilità urbanistica viabilistica ed ambientale	49
21.5. Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico	50
21.6. Attività di somministrazione di alimenti e bevande	50
21.7. I centri di telefonia in sede fissa.....	50
Art. 22. Fasce di rispetto.....	50
TITOLO V – DISPOSIZIONI PER IL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	53
Art. 23. Documentazione a corredo delle domande di intervento.....	53
Art. 24. Documentazione richiesta a corredo dei piani attuativi.....	55

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	
	<i>Il sistema urbano</i>	
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>I centri storici</i>	
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 azionamento del tessuto urbano consolidato e del sistema agricolo e ambientale	1:5.000
3.2.1A	Carta di azionamento del tessuto urbano consolidato e del sistema agricolo e ambientale – quadrante nord/ovest	1:2.000
3.2.1B	Carta di azionamento del tessuto urbano consolidato e del sistema agricolo e ambientale – quadrante nord/est	1:2.000
3.2.1C	Carta di azionamento del tessuto urbano consolidato e del sistema agricolo e ambientale – quadrante sud/ovest	1:2.000
3.2.1D	Carta di azionamento 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

St (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 lorda di piano si misura all'interno del perimetro che contiene la proiezione della SIp 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, 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 mezzera delle murature di separazione con i locali abitabili;
- le cantine, i locali interrati e seminterrati con una altezza 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 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 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. 14.3 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

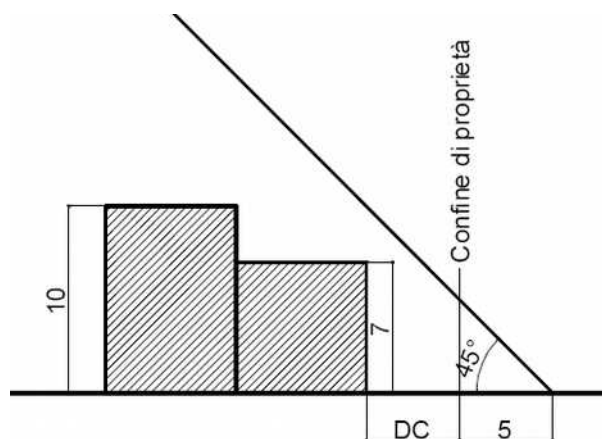
È la superficie per servizi ed accessori alla residenza misurata con le stesse modalità della Su.

Sono considerati servizi e accessori:

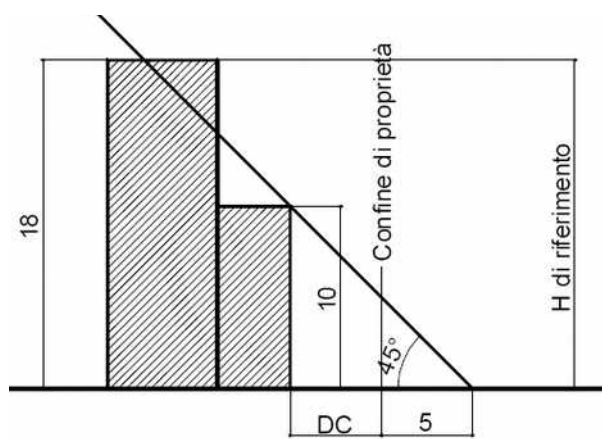
- le cantine, le soffitte, i locali motore ascensore, le cabine idriche, i lavatoi comuni, le centrali termiche, i locali raccolta rifiuti ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- le autorimesse singole o collettive, con esclusione di quelle a cielo aperto;
- gli androni di ingresso, i porticati 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).

If (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.-

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 azionamento 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 soprizzo di un piano degli edifici esistenti in deroga alle disposizioni sulle distanze 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											Aree Trasformazione Art. 16.8			
	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					
												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.

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

RE1 – 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: gli indici e i parametri di edificabilità sono quelli delle aree ATR del Documento di Piano, 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 0,1 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

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 2000 mq;
- piano Attuativo, nel caso di lotti superiori a 2.000 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 2000 mq;
- piano Attuativo nel caso di lotti superiori a 2.000 mq

L'indice It è pari a 0,5 mq/mq.

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.

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 così dimensionate:

- per le destinazioni residenziali: mq 40/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.

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.

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 stollato 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.

14.3. 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 parcheggio. 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

14.4. Box auto

Nei nuovi interventi i box auto dovranno essere inseriti nel fabbricato principale.

E' ammessa la costruzione di box 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. Sono esclusi da questo articolo quelli realizzati mediante Piano Attuativo,

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

14.5. 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.

14.6. 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 SIp."

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.

14.7. Edifici esistenti con SIp maggiore di quella dell'ambito di appartenenza

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

14.8. Edifici esistenti in lotti saturi

E' ammesso un ampliamento un 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.

14.9. 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.

14.10. 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.

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 14.3, 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.

14.11. 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.

14.12. 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 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.

14.13. 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. 14.3 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.

14.14. 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.

14.15. 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.

14.16. 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

<i>Gli ambiti</i>	Le zone produttive
<i>I sistemi</i>	Gli elettrodotti La SS 233 Varesina

2. Sensibilità medio bassa

<i>Gli ambiti</i>	Plurifunzionali di difformità tipologica
-------------------	--

3. Sensibilità media

<i>Gli ambiti</i>	Monofunzionali di difformità tipologica Plurifunzionali con modesta difformità tipologica
-------------------	--

4. Sensibilità medio alta

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

5. Sensibilità alta

<i>Gli ambiti</i>	Le aree agricole I centri storici
-------------------	--------------------------------------

<i>I sistemi</i>	Il Plis del Lura
<i>Gli elementi</i>	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 lungo 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 SIp 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.

15.5. 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'12 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

All'interno delle pertinenze di alcuni edifici il PdR individua le parti con destinazione a verde privato.

Al loro interno è prescritto l'obbligo della conservazione e della manutenzione del verde esistente.

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.

Gli ampliamenti delle costruzioni esistenti e i nuovi interventi potranno essere realizzati in adiacenza alle parti destinate a verde privato.

Nelle parti destinate a verde non sono ammessi fabbricati accessori.

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.

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 azionamento 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 azionamento individuano gli Insedimenti 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'12 delle presenti norme.

b) I parametri di edificabilità

Per la residenza

	<i>Su terreni a coltura orticola o floricola</i>	<i>Su terreni a bosco, coltivazione industriale</i>	<i>Altri terreni agricoli</i>
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 azionamento 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 azionamento 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 azionamento individuano gli Insedimenti 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*

Negli elaborati prescrittivi del Piano delle Regole è individuato il perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) «Valle del Torrente Lura» (di cui alla LR 83/86), istituito con delibera della Giunta Regionale n. 5311 del 24.11.1995. In tale ambito si applica la disciplina del Piano Particolareggiato d'Attuazione (PPA) del Parco del Lura di cui alla Deliberazione di Assemblea Consortile di presa d'atto n. 20 del 17.12.2018, che si intende qui integralmente recepita. Gli elaborati facenti parte del PPA sono i seguenti:

- Relazione, Norme Tecniche d'Attuazione ed allegate Azioni di progetto;
- tavola 01 c Perimetri del PLIS del Lura - scala 1:10.000;
- tavola 11 Disciplina delle aree | Comune di Caronno Pertusella – scala 1:5.000.

Nel caso in cui la normativa specifica di PGT disponga una disciplina diversa quella contenuta nel PPA si applica la norma più restrittiva.

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, è 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 è 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 SIp di cui almeno il 50% destinato a parcheggi.

Grandi strutture di vendita (GS): lo standard minimo è pari al 200% della SIp 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 (superfrazioni). 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 igienico-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..