

comune di
OLGIATE OLONA
provincia di varese
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



PIANO DELLE REGOLE 2011
Aggiornamento di luglio 2014

Norme Tecniche di Attuazione

il segretario:

il sindaco:

il funzionario responsabile:

il progettista:

Comune di OLGiate OLONA
provincia di varesè

Piano di Governo del Territorio

Piano delle regole 2011- aggiornamento 2014

ART. 1 OGGETTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO E DELLE PRESENTI NORME

Il Piano di Governo del Territorio disciplina l'uso del territorio comunale.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, nonché le attività relative al patrimonio edilizio esistente ivi comprese quelle di modificazione della destinazione d'uso sono soggette alle previsioni delle vigenti leggi nazionali e regionali, delle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali.

Le presenti norme integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del Piano di Governo del Territorio, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

ART. 2. ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Piano di Governo del Territorio è costituito dai seguenti elaborati prescrittivi ed illustrativi.

Sono elaborati prescrittivi:

- a) le tavole grafiche
- b) il presente Piano delle Regole
- c) il Piano dei Servizi.

Sono elaborati illustrativi:

- a) le relazioni con i relativi allegati;
- b) le tavole descrittive dello stato di fatto;
- c) le tavole di verifica dimensionale e degli standard.

Nella eventualità di discordanza di interpretazione nella lettura degli elaborati prescrittivi, fanno testo, in primo luogo, il presente piano delle regole e, in subordine, le tavole grafiche la cui scala offra, rispettivamente, il maggior dettaglio di lettura.

ART. 3. DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve risultare sia dalle tavole di progetto allegata agli atti abilitativi, sia dagli elaborati grafici degli strumenti di pianificazione esecutiva.

Le variazioni alle destinazioni d'uso di aree e fabbricati sono soggette alle norme di cui al presente documento e dei suoi allegati. Si applicano i disposti regionali in merito alla onerosità o meno del permesso di costruzione e le disposizioni relative alla necessità di ottenimento di preventivo permesso di costruire o di atto equipollente.

Ai sensi del presente articolo le destinazioni d'uso, da applicarsi nell'attuazione delle previsioni del P.G.T. e del presente Piano delle Regole sono definite dagli articoli e dalle tabelle seguenti che fissano, per ciascuna zona, ambito o comparto le destinazioni ammesse e quelle escluse.

Quanto all'accertamento delle destinazioni d'uso in atto, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei documenti agli atti dell'Ufficio Tecnico e, in mancanza, delle risultanze di accertamenti comunque compiuti dalla Pubblica Autorità.

ART. 4. ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il P.G.T. si attua mediante strumenti di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica e privata .

Gli interventi singoli o quelli derivanti da pianificazione attuativa divenuta operante si attuano mediante permesso di costruire o di atto equipollente, in applicazione delle disposizioni statali e regionali vigenti all'atto di ogni singola istanza.

Il ricorso preventivo alla pianificazione attuativa è obbligatorio nei casi indicati da specifiche disposizioni delle presenti norme

Qualora l'immobile interessato dall'intervento sia soggetto a vincolo ovvero a servitù pubbliche coattive, l'approvazione degli strumenti di pianificazione attuativa od il rilascio del permesso di costruire o dell'atto equipollente sono subordinati all'esecuzione degli accertamenti ed all'acquisizione dei prescritti visti, autorizzazioni a pareri in relazione al vincolo od alla servitù di cui trattasi.

ART. 5. STRUMENTI E PROCEDURE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Sono di pianificazione attuativa tutti gli strumenti attuativi del Piano di Governo del Territorio previsti dalle vigenti Leggi nazionali o regionali. Le aree soggette a pianificazione attuativa sono perimetrate con opportuno segno grafico nelle tavole di P.G.T., fatto salvo quanto previsto al successivo art. 32 (Disposizioni Generali per gli spazi commerciali).

Gli strumenti di pianificazione attuativa sono costituiti dagli elaborati e dai documenti previsti dalle vigenti Leggi nazionali o regionali, le quali disciplinano altresì le procedure di adozione e di approvazione nonché l'efficacia e l'esecuzione di detti strumenti.

L'approvazione della pianificazione Attuativa e' subordinata alla cessione o monetizzazione delle aree a servizi collettivi indicate nella tabella A allegata al presente documento, secondo le modalità previste dall'art. 1 comma 3 delle N.T.A. del Piano dei Servizi.

Qualora l'incidenza delle opere di urbanizzazione da realizzare sia superiore al 200% del valore tabellare vigente all'atto di presentazione dell'istanza, potrà essere prevista, su parere favorevole dell'Amministrazione Comunale, la realizzazione diretta di tutte le opere in luogo della monetizzazione. In tale caso al rilascio dei successivi atti abilitativi edilizi saranno integralmente dovuti i costi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, costo di costruzione, ecc.

Unità Minime di Intervento:

Al fine di favorire l'attuazione del Piano di Governo del Territorio gli strumenti di pianificazione attuativa relativi agli ambiti D2, possono essere attuati, su parere favorevole dell'Amministrazione Comunale, anche per Unità Minime di Intervento (UMI). Le UMI sono rappresentate da aree, inserite all'interno dei perimetri come sopra definiti, facenti capo ad un'unica proprietà'.

Nel caso specifico il Piano Attuativo dovrà essere presentato, conformemente a quanto previsto dall'art 12 comma 4 della L.R. 12/2005, almeno dalla maggioranza assoluta dei proprietari, assumendo valore di pianificazione attuativa limitatamente all'UMI individuata in sede di presentazione.

A tale scopo il Piano, oltre agli elaborati di legge sopra descritti riferiti alla UMI, dovrà essere corredato da un progetto planivolumetrico di massima riferito all'intera area perimetrata nelle tavole di P.G.T., definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare la viabilità interna, le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere.

ART. 6. INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi sono definiti dal Regolamento Edilizio che ne detta, altresì, la relativa disciplina, salvo quanto disposto successivamente.

Per gli interventi entro l'ambito "A" ed entro l'ambito "A - s. Antonio" si applicano i disposti di cui ai successivi articoli 11 e 12.

ART. 7.DEFINIZIONE DEGLI "INDICI URBANISTICI ED EDILIZI" E DELLE RELATIVE UNITA' DI MISURA

Gli "indici" utilizzati dalle presenti norme sono:

luf: indice di fabbricabilità a di utilizzazione edificatoria fondiaria.

Esprime in metri cubi od in metri quadrati il volume (V) o la superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva da realizzare per ogni metro quadrato facente parte degli ambiti "A", "B2", "B3", "D1", "D2", "E1", "E2", "E3", "SS", "SR", nonché degli ambiti "SC", "SI", "SP" del Piano dei Servizi.

Detto indice non è utilizzato entro i perimetri delle aree soggette a pianificazione attuativa numerati nell'apposita tabella "A", per le quali il volume a la superficie lorda complessiva di pavimento da realizzare sono indicati in termini assoluti dalla richiamata tabella "A" (allegata in calce al presente documento) e si intendono attribuiti uniformemente a tutta l'area oggetto di P.A., prescindendo dall'uso previsto, per ogni singola porzione, dal P.G.T. e dal P.A.

Ove la luf sia ripartita tra diverse destinazioni d'uso, la verifica dell'indice si opera con riferimento all'intera area di proprietà interessata dall'intervento, in caso di concessione, od all'intera area oggetto dello strumento di pianificazione esecutiva.

Rc: rapporto di copertura.

Esprime il rapporto percentuale massima possibile tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (Sf).

Gli indici, di cui sopra, sono verificati con riferimento agli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e di soprizzo; nel solo ultimo caso, ovvero di soprizzo, può essere omessa la verifica relativa al rapporto di copertura; i fabbricati esistenti sulle aree utilizzate per la verifica dell'indice di fabbricabilità o del rapporto di copertura sono anch'essi considerati, ai fini di detta verifica, con le modalità definite al successivo art. 9.

Le "unità di misura" degli "indici" di cui sopra sono:

"Sc": superficie coperta.

Rappresenta la superficie risultante dalla proiezione sul terreno delle parti edificate "fuori terra" e delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, dei balconi, degli sporti di gronda e simili che non sporgano, rispetto alle superfici esterne delle murature perimetrali, più di ml. 1,50; la parte eccedente detta sporgenza è computata nella Sc.

Non sono computate entro la superficie coperta le aree interessate da corselli o da rampe di accesso ad autorimesse a condizione che:

- i manufatti siano coperti da coltre verde inerbita (manto di ricopertura) avente spessore non inferiore a cm 40,
- la quota altimetrica del terreno inerbito non sia superiore a + cm 70 rispetto alla quota zero di riferimento del manufatto principale. Le altezze massime delle recinzioni o delle divisioni tra le proprietà (manufatti del corsello + manufatti della recinzione) realizzate sulle rampe o sui corselli non possono superare, comunque, le altezze massime fissate per le recinzioni in ciascuna singola zona o ambito.

"Sf": superficie fondiaria.

Rappresenta la superficie dell'area, destinata alla edificazione dal P.G.T., di pertinenza immediata e diretta del fabbricato, con esclusione quindi delle sole aree soggette ad uso pubblico, come previste dal P.G.T.. stesso.

"Slp": superficie lorda di pavimento.

Rappresenta la somma delle superfici di ogni piano del fabbricato, entra e fuori terra, al lorda delle murature perimetrali e divisorie interne.

-*"Sv": superficie a verde.

Esprime il rapporto percentuale massima possibile tra la superficie dell'area libera da qualsiasi costruzione, completamente traspirante, e trattata a verde naturale o di arredo e la superficie fondiaria (Sf).

"V": volume.

Rappresenta tutto ciò che viene realizzato al di sopra della quota naturale del terreno fino alla quota di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, comprendendo anche:

- le porzioni di sottotetto accessibili direttamente con scala fissa a ascensore ed aventi altezze uguali a superiori alle minime previste dal successiva art. 8, punto 1;
- la porzione di volume interrato, o parzialmente interrato, eventualmente consentita, destinata ad uso residenziale, industriale, artigianale e commerciale.

Si escludono da questo computo:

- porticati, loggiati e volumi tecnici;

- ambienti accessori alla residenza, aventi altezza netta interna (calcolata come media nei locali sottotetto) non superiore a ml. 2,50. Nel computo della relativa s.n.r. si applicano i disposti di cui alla presente definizione. Detti ambienti accessori possono essere unicamente realizzati nel piano sottotetto, nel piano terra o interrato.

Nel caso che gli stessi vengano realizzati al piano terreno, seminterrato o interrato, dovrà essere prevista una netta separazione con le destinazioni d'uso del fabbricato.

Dal computo, come sopra determinato, si deduce anche la porzione fuori terra di autorimesse destinate ad uso privato fintanto che esse siano realizzate per rispondere alle prescrizioni di cui alle presenti norme, nelle quantità vigenti all'atto della presentazione di ogni singola istanza. Non vengono computate ai fini della verifica tutti gli spazi chiusi destinati a parcheggio in ragione di mq. 25,00 per ciascun posto auto e unicamente fino alla concorrenza delle norme regolamentari.

Nel caso di edifici o manufatti a intradosso inclinato si considera, per le parti che concorrono alla formazione del volume, l'altezza virtuale di cui al successivo punto 8.1 .

Ai fini urbanistici si applicano i disposti previsti dalle normative statali e regionali in materia di contenimento dei consumi energetici.

Volumi esistenti in ambiti omogenei "B".

I manufatti esistenti negli ambiti "B", qualunque sia la loro destinazione attuale, possono essere recuperati alle funzioni previste per gli ambiti omogenei relative indipendentemente dall'indice volumetrico esistente sull'area di pertinenza. In ogni caso debbono essere recuperati gli spazi a parcheggio come da vigenti disposizioni.

Per manufatto esistente si intende la figura geometrica risultante dalla proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature e/o pilastrature perimetrali, moltiplicata per l'altezza intercorrente tra la quota naturale del terreno e la quota inferiore della fascia di gronda.

In deroga a quanto sopra stabilito, nel caso di edifici esistenti con funzioni classificabili di "uso pubblico" e' ammesso, con il mantenimento della destinazione in essere, un ampliamento finalizzato all'adeguamento funzionale nella misura massima del 20% del volume esistente.

L'utilizzo dell'incremento volumetrico e' subordinato alla stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale per l'uso pubblico dell'immobile.

"volumi tecnici"

Per volumi tecnici, non computabili ai fini volumetrici, debbono intendersi i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di ventilazione, etc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio o che sono indispensabili per la protezione degli impianti tecnologici.

In ogni caso essi debbono avere le dimensioni strettamente necessarie alla tutela dell'impianto cui si riferiscono e non debbono costituire pregiudizio alla validità estetica dell'insieme architettonico.

Sono considerati, altresì, volumi tecnici i vani scala ed i vani ascensori quando siano posti al servizio di tre o più unità immobiliari. Nei fabbricati esistenti di costruzione antecedente all'adozione del presente documento, in particolari situazioni morfo - tipologiche, il limite relativo alle unità immobiliari non trova applicazione.

H: altezza dei fabbricati, altezza delle costruzioni - modalità di calcolo

Ai fini del computo delle **altezze** ammesse dallo strumento urbanistico, fatte salve le disposizioni che seguono in merito all'altezza "massima" dei fabbricati, all'altezza delle fronti ed al calcolo delle distanze, ai fini dell'applicazione delle presenti norme l'**altezza di un fabbricato** viene determinata come dagli allegati al presente articolo, che fanno parte integrante dello stesso.

L'altezza delle costruzioni è la distanza fra la linea di gronda dell'edificio e il marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione, misurata sulla verticale di quest'ultimo. La quota 0.00 (o quota di spiccato) di riferimento per il calcolo dell'altezza della costruzione è quella del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione; nel caso di marciapiede in pendenza si farà riferimento alla sua quota media.

Qualora manchi il marciapiede pubblico la quota 0,00 è fissata a q. +0,15 dal piano stradale.

Quando la costruzione riguardi uno spazio privato e la stessa si trovi a più di 20,00 mt. dalla più vicina strada, la quota 0.00 di riferimento è stabilita dall'Ufficio Tecnico Comunale.

H max delle recinzioni: L'altezza delle recinzioni poste su fronte strada, pubblica o privata, non deve essere superiore a mt. 2,00 da misurarsi dalla quota del marciapiede; in caso di mancanza di tale manufatto la quota sarà misurata da + 16 cm dal colmo stradale. Tali recinzioni devono presentare spazi liberi che assicurino la visibilità trasversale per non meno del 30% della specchiatura complessiva. Tale verifica deve essere omogenea su tutto il tratto di recinzione comprensivo dei cancelli carrai e pedonali.

Le recinzioni tra fondi privati non devono superare l'altezza massima di mt 2,50 e possono essere realizzate con muratura cieca. Per particolari situazioni dipendenti dall'andamento naturale del terreno e delle quote di costruzione imposte dai sedimi stradali e' possibile raggiungere l'altezza massima di mt 3,00 misurata rispetto alla quota del terreno più basso.

Per quanto sopra non evidenziato si rimanda al vigente Regolamento Edilizio.

H max: altezza massima dei fabbricati

L'**altezza massima** dei fabbricati è rappresentata dall'altezza massima dell'edificio misurata a partire dalla quota 0,00 sopra definita, fino al punto più alto del manufatto stesso determinato dalla linea di colmo. Essa, in ogni caso non può superare:

- mt. 17,50 nelle zone con H. max. = mt. 13,00 (pari a 4 piani fuori terra + 1 piano di sottotetto)

- mt. 14,50 nelle zone con H. max. = mt. 10,00 (pari a 3 piani fuori terra + 1 piano di sottotetto)

- mt. 12,00 nelle zone con H. max. = mt. 7,50 (pari a 2 piani fuori terra + 1 piano di sottotetto).

Ai fini del calcolo dei frontespizi (altezza massima dei fabbricati) si considera la linea di prospetto determinata dalla linea superiore della gronda o della veletta. Per particolari esigenze morfologiche è ammessa la realizzazione di gronde a quote maggiori a quelle fissate dal presente documento, a condizione che il loro sviluppo lineare misurato in prospetto non sia superiore al 40% del perimetro misurato in pianta del fabbricato e sia giustificato da particolari conformazioni delle falde di copertura.

In caso di falde inclinate la pendenza massima ammissibile è fissata nel 50%.

Non è consentito mediare tra altezze diverse lungo lo stesso fronte a fronti diversi.

ART. 8. ALTEZZA E DISTANZE

L'altezza dei fabbricati e le distanze tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade, dai confini di proprietà, dai limiti di zona e da elettrodotti e/o metanodotti sono disciplinate nei seguenti termini, con l'eccezione degli insediamenti agricoli negli ambiti E1, E2 ed E3 di cui ai successivi articoli 21, 22 e 23:

1. Altezza dei vani.

Nel solo ambito "A" è ammesso il mantenimento od il recupero di vani con altezza inferiore a quella sopra indicata sempreché sia superiore a ml. 2,50, e si tratti di vani completamente fuori terra.

In ogni caso, ai fini della verifica volumetrica degli indici di P.G.T. (per le parti di territorio ove il Piano delle Regole lo prevede), l'altezza viene considerata in modo "virtuale" pari a mt. 3,00 (2,70 + 0,30) per manufatti avente altezze nette interne fino a mt. 3,99.

2. Distanze minime tra fabbricati.

La distanza minima tra nuovi fabbricati o tra nuovi fabbricati e fabbricati esistenti, anche in presenza di pareti non finestrate, è pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a ml. 10,00.

Per interventi diversi da quelli di nuova costruzione a di ricostruzione può essere mantenuta la distanza preesistente.

Il Regolamento Edilizio Comunale specifica le modalità delle verifiche da eseguire o da introdurre in sede progettuale.

3. Distanze minime dalle strade.

Per gli interventi di nuova costruzione a di ricostruzione negli ambiti "B" e "C" è prescritta la distanza minima dei fabbricati dalle strade non pedonali, con esclusione della viabilità a fondo cieco, pari a:

ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00

ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;

ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione negli ambiti "D" sono prescritte le medesime distanze minime di cui al primo comma, salvo che per le strade di larghezza inferiore a ml. 7,00, rispetto alle quali è prescritta una distanza minima pari a ml. 7,00.

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui sopra, la larghezza delle strade è quella risultante dalle tavole del P.G.T. o, se maggiore, quella corrispondente alla massima distanza esistente di fatto tra i cigli della strada considerata; i cigli della strada sono individuati ai sensi del Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione, nella versione in vigore all'atto di ogni singola richiesta edilizia.

Per gli interventi di soprizzo e ampliamento è consentito mantenere il filo del perimetro del fabbricato esistente.

4. Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà.

Per gli interventi di nuova costruzione a di ricostruzione la distanza minima dal confine di proprietà deva essere pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione, e comunque non inferiore a ml. 5,00.

E' ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

a) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente, così da realizzare una costruzione unita o in aderenza rispetto a quella esistente;

b) ove sia stata stipulata, con il proprietario del lotto confinante, una specifica convenzione che risulti registrata e trascritta.

Nel caso di interventi su edifici esistenti può essere mantenuta la distanza dal confine in atto purché: la stessa non sia inferiore a ml. 1,50 e la distanza da eventuali costruzioni esistenti su fondi confinanti non sia inferiore a ml. 3,00.

5. Distanza minima dei fabbricati dai limiti di ambito.

Gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione o di ampliamento di edifici esistenti sono ammessi in corrispondenza del limite di ambito qualora questa sia posizionato all'interno della stessa proprietà e trattasi di limite tra un ambito edificabile e un ambito di rispetto, di cui al successiva art. 24; nella fattispecie permangono comunque le disposizioni di cui al precedente punto 4.

6. Distanza minima dei fabbricati da elettrodotti e/o metanodotti.

Gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione o di ampliamento di edifici esistenti su aree interessate dalla presenza di elettrodotti e/o metanodotti devono rispettare i disposti vigenti per ciascuna infrastruttura all'atto della presentazione di ogni singola istanza.

7. Edifici oggetto di **piani attuativi** o ricadenti su aree confinanti con lotti edificati senza il rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo.

Nel caso di edifici che formino oggetto di piano attuativo sono ammesse, tra detti edifici e rispetto alle strade previste da detto piano ed ai confini interni del piano attuativo, distanze inferiori a quelle di cui al presente articolo.

8. Modalità di misurazione delle distanze.

La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, sulle linee ortogonali al piano della parete esterna; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura sulle linee ortogonali al ciglio, a partire da quella di fatto esistente o individuato dalle tavole del Piano dei Servizi.; la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà, dai limiti d'ambito, da elettrodotti e/o metanodotti si misura sulle linee ortogonali ai confini, ai limiti o alle linee.

Tutte le distanze dai fabbricati si misurano senza tener conto di scale aperte, balconi, etc., la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i ml. 1,50; tuttavia, nel caso in cui la sporgenza dovesse risultare superiore al predetto limite di ml. 1,50, la misura eccedente concorre alla verifica delle distanze.

Le distanze di manufatti completamente interrati, rispetto alla quota naturale del terreno, devono essere verificate specificatamente in rapporto a quanto prescritto ai precedenti punti 3 e 6 del presente articolo.

ART. 9. AREE DI PERTINENZA

Le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità e per il rapporto di copertura costituiscono pertinenza delle costruzioni sulle stesse realizzate.

Detto rapporto di pertinenza risulta dagli elaborati allegati alla concessione, al permesso di costruire o dell'atto equipollente. Per gli edifici esistenti, all'atto dell'adozione del P.R.G.(1-8-1984), si considera di pertinenza l'area di sedime nonché l'area circostante a detti edifici utilizzate per il calcolo dei volumi in occasione del rilascio della licenza o della concessione relativa agli edifici medesimi.

In mancanza, si considera di pertinenza un'area avente superficie pari alla somma dei seguenti fattori:

- a) il doppio della superficie lorda di ogni piano fuori terra, con esclusione di portici, logge e balconi;
- b) la superficie lorda di ogni piano seminterrato o parzialmente fuori terra.

ART. 10. DEROGHE

Sono ammesse deroghe alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, nonché alle prescrizioni del presente documento nei casi e con le procedure di cui all'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

ART. 11 AMBITO "A" - nucleo di s. Antonio

L'ambito "A" comprende i nuclei di antica formazione di interesse storico, artistico o ambientale, ed è interamente individuata come "zona di recupero", ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.1979 n. 457 e s.m.i.

Destinazioni d'uso:

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento

Interventi

Manutenzione; restauro; risanamento conservativo; ristrutturazione; demolizione senza ricostruzione, se specificatamente prescritti dal P.R.G. .

Sono soggetti a preventivi Piano Attuativo, del comparto indicato, gli interventi di demolizione con ricostruzione nonché di ristrutturazione con cambiamento di destinazione d'uso.

Indici

Per la demolizione con ricostruzione:

luf = 1,5 mc. /mq. ;

H = max. pari all'edificio preesistente;

Rc = max. pari all'edificio preesistente.

Per gli altri interventi, mantenimento del volume esistente con obbligo di eliminazione di superfetazioni e soprastrutture di epoca recente, a norma del precedente art. 6.

ART. 12 Ambito “A – centro”

12.1 - Definizione della zona

L'ambito 'A' comprende il nucleo di antica formazione di interesse storico, artistico e di pregio ambientale.

Entro tale zona sono stati individuati , ai sensi dell'art.27 della Legge 5.8.1978 e s.m.i., le zone di recupero.

12.2 - Destinazione d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento

12.3 - Modalità di intervento

I "modi" di intervento fissati dalle tavole grafiche sono definiti dalle vigenti disposizioni in materia che regolano i permessi di costruire e gli atti equipollenti.

12.4 - Gradi d'intervento sugli edifici

Tutti gli interventi all'interno dell'ambito A dovranno essere attuati nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive espresse:

- nel presente Piano delle Regole.

- nella tavola di piano delle Regole scala 1:1000.

I gradi di intervento, riportati nella tavola di piano 1:1000 sono i seguenti:

Restauro (grado I)

E' finalizzato alla conservazione ed alla trasmissione dell'edificio e delle sue pertinenze attraverso il restauro integrale degli esterni, il restauro e/o la ricostituzione degli interni e del contesto supportato da rigorose analisi, rilievi tecnologicamente avanzati e condotto con criteri filologici.

Sono ammessi:

- il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro compresi cortili e rientranze con divieto di formazione di nuove aperture e/o modifica delle esistenti; è ammesso il ripristino delle aperture chiuse e il ripristino, in coerenza alla facciata ed alle forme originarie, di quelle recentemente alterate;

- il restauro conservativo delle coperture che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti;

- gli interventi interni per la conservazione e/o ricostituzione dell'organismo architettonico distributivo, il ripristino delle strutture, degli spazi e degli episodi architettonici interni di valore storico ed estetico;

- la realizzazione di servizi igienici ed impianti tecnologici che deve comunque essere compatibile con la tutela complessiva dell'organismo.

Contestualmente all'intervento dovranno essere eliminate le superfetazione e gli elementi turbativi privi di valore.

Restauro dell'involucro (grado II)

E' finalizzato alla conservazione della presenza degli edifici attraverso il restauro integrale dell'involucro esterno e il mantenimento delle parti interne significative.

Sono ammessi:

- il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro compresi cortili e rientranze con divieto di formazione di nuove aperture e/o di modifica delle esistenti; è ammesso il ripristino delle aperture chiuse e il ripristino, in coerenza alla facciata ed alle forme originarie, di quelle recentemente alterate;
- il restauro conservativo delle coperture che dovranno mantenere sporgenza di gronda, imposta e inclinazione delle falde esistenti con ammessa, dove non esista, la formazione dello sporto di gronda nel rispetto dei caratteri dell'edificio;
- gli interventi di ristrutturazione interna nel rispetto delle tipologie strutturali e distributive esistenti e fatte salve le eventuali strutture storiche dell'edificio; dovrà altresì essere rispettata la coerenza fra l'involucro esterno e l'organismo complessivo.

Ristrutturazione Parziale (grado III)

E' finalizzata al mantenimento dell'involucro esterno con l'utilizzo volumetrico degli eventuali spazi vuoti contenuti all'interno dell'involucro stesso ma senza alterazione delle finiture, materiali e forme originarie. Per involucro esterno si intende la figura geometrica risultante dalla proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature e/o pilastrature perimetrali, moltiplicata per l'altezza intercorrente tra la quota naturale del terreno e la quota inferiore della fascia di gronda.

Sono ammessi:

- il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture;
- il rifacimento della copertura anche in forme diverse come previsto all'art. 11.7 nel rispetto del volume determinato dall'involucro esterno;
- gli interventi di ristrutturazione interna fatte salve le eventuali strutture storiche anche se non espressamente indicate;
- è ammessa la formazione di nuovi balconi e/o ballatoi solo se compatibili con la tipologia preesistente, è comunque vietata la formazione di scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti, gronde oltre le usuali sporgenze limitrofe;
- solo in caso di strutture murarie fatiscenti è ammesso previa la presentazione di perizia corredata da dettagliata documentazione tecnica e fotografica, la sostituzione delle stesse.

Nell'edificio di via Don G. Tovo, contrassegnato da apposito segno grafico (*), e' ammesso un ampliamento volumetrico secondo il profilo di nuova costruzione così come indicato nella tavola Pdr 2.6.

Detto ampliamento e' subordinato alla contestuale cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area di proprietà destinata ad attrezzature di uso pubblico indicata nell'elaborato grafico sopra citato. L'ampliamento dovrà rispettare le caratteristiche morfologiche e architettoniche del fabbricato esistente e non dovrà superare i 40 mq di sup. coperta pari all'ingombro di una delle esistenti campate.

Ristrutturazione o demolizione e Ricostruzione (grado IV)

E' finalizzato alla trasformazione degli edifici nel rispetto della coerenza con il contesto mediante ristrutturazione totale e/o demolizione e ricostruzione totale o parziale secondo i limiti di allineamento specificati nella tavola di piano.

Nei casi ove sia prevista la modifica dei sedimi, per nuove ricostruzioni e nuovi allineamenti con il recupero delle volumetrie preesistenti o degli incrementi ammessi, in presenza di più proprietà preliminarmente deve essere definito un piano generale di coordinamento che consenta, alla fine di tutti gli interventi, anche per singole unità, di realizzare quanto previsto dal presente documento.

La volumetria consentita nel caso di ricostruzione totale sarà pari al volume esistente maggiorato di una quota massima del 20%.

Il volume esistente è calcolato ai sensi dell'art. 7 del presente documento.

Negli edifici ristrutturati o ricostruiti non è ammessa la formazione di scale esterne o corpi o strutture aggettanti che sporgano dagli allineamenti prescritti nella tavola di piano.

Demolizione (grado V)

E' finalizzato a liberare un'area da costruzioni o da parti di esse prive di valore ambientale mediante la demolizione senza recupero della volumetria.

Il recupero del volume è ammesso solo nei casi indicati nella tavola di piano con la simbologia di "profilo nuova costruzione" con un limite massimo di altezza di tre piani fuori terra.

Sono ammessi, in attesa della demolizione, esclusivamente interventi di manutenzione di cui all'art. 31 della L. 457 e s.m.i per necessità igienica, per la salvaguardia della incolumità pubblica e degli immobili confinanti: per tali interventi il proprietario rinuncerà, con atto trascritto, alla indennizzabilità, al momento dell'esproprio, delle opere eseguite.

12.5 - Documenti da allegare alle istanze per gli interventi in ambito A.

Le istanze relative agli atti abilitativi edilizi devono essere corredate dai seguenti elaborati:

- 1) stralcio della tavola di piano in scala 1:1000 con individuazione degli immobili interessati dal progetto;
- 2) documentazione fotografica a colori in duplice copia (formato minimo cm 13x18) con riportati sul retro la data e le informazioni per l'identificazione dell'immobile, rappresentante il contesto, tutte le facciate dell'immobile, comprese quelle interne, le aree libere e, in dettaglio, gli elementi di particolare interesse.
Per gli immobili di grado I e II o in presenza di elementi di particolare interesse la documentazione fotografica dovrà essere estesa agli interni.
- 3) rilievo storico critico dello stato di fatto in scala 1/100 o 1/50 per gli edifici di grado I e II) costituito da:
 - planimetria quotata dell'edificio e delle pertinenze in scala 1/200;
 - piante di tutti i piani, compresa il sottotetto e la copertura;
 - sezioni, riferite all'andamento del terreno ed agli edifici circostanti in numero sufficiente alla completa rappresentazione dell'edificio;
 - prospetti di tutte le facciate;
 - relazione tecnico-storica.

Sul rilievo, compiutamente quotato, dovranno essere indicati dettagliatamente i materiali, illustrati con rappresentazione in scala maggiore gli elementi di finitura e di pregio (volte, archi, colonne, elementi decorativi, ecc.) e dovranno essere indicati i punti di ripresa delle fotografie.

- 4) individuazione delle proprietà
- 5) progetto in scala 1/100 (1/50 per gli edifici di grado I e II) con planimetria, piante, sezioni e prospetti compiutamente quotati.
Il progetto sarà presentato in due serie: la prima con indicazione grafica differenziata delle demolizioni e delle nuove opere e la seconda rappresentante l'intervento nella forma finale.

Sul progetto dovrà essere riportata la descrizione dettagliata dei materiali e dei colori nonchè illustrati in scala maggiore (1/20) 1 dettagli relativi alle finiture.

- 6) campioni dei colori e dei materiali o riferimenti all'abaco;
- 7) per gli edifici di grado I e II relazione descrittiva dello stato di fatto (con analisi delle condizioni strutturali, delle trasformazioni, dei materiali e delle tecniche) e dei criteri seguiti per la progettazione (con la descrizione dei lavori che si intendono eseguire, dei materiali e delle tecniche).

Nel caso di richiesta di autorizzazione o di limitati interventi potrà essere sufficiente la presentazione degli elaborati relativamente alle sole parti interessate.

ART. 12.6 - Facciate degli edifici

Qualora non sia possibile conservare la finitura originale nel rifacimento delle facciate degli edifici dovranno essere impiegate tecniche e materiali che si inseriscano omogeneamente nell'ambiente circostante.

Di norma le facciate dovranno essere intonacate a civile con intonaco a base di calce o finite con intonaco a raso pietra.

E' vietato l'impiego di intonaci plastici, rivestimenti in pietra, marmo, ceramica o simili e qualunque materiale non si inserisca omogeneamente nell'ambiente circostante.

I serramenti dovranno, di norma, essere in legno verniciato con divieto di uso di serramenti in monoblocco, alluminio colore naturale o bronzato; l'oscuramento avverrà tramite persiane o antoni in legno con divieto di impiego di avvolgibili.

Le tecniche, i materiali ed i colori dovranno fare riferimento all'abaco che ne specificherà i tipi e le caratteristiche.

ART. 12.7 - Coperture degli edifici

Per il rifacimento o la formazione delle coperture di tutti gli edifici del centro storico è prescritto il tetto a falde inclinate con manto di tegole a canale in laterizio (coppi).

Sono di norma prescritte le gronde in legno e i canali di gronda con sezione semicircolare e pluviali a sezione circolare in metallo con esclusione dell'acciaio naturale.

Non sono ammessi volumi tecnici che sporgono dall'involucro esistente e l'apertura di terrazzi in falda.

I comignoli devono essere coerenti per tipo, materiali, dimensioni e posizione alle caratteristiche dell'edificio e del tetto.

E' ammessa l'apertura di lucernari complanari alla falda in misura non superiore ad 1/12 della superficie della falda stessa, purché apribili anche in condizioni di intemperie.

Tutti gli elementi sopraelencati dovranno fare riferimento all'abaco.

E' consentito l'utilizzo abitativo dei locali nei sottotetti nei modi e nelle forme e con le limitazioni fissate dalle norme regionali vigenti all'atto presentazione di ogni singola istanza di costruzione.

Negli edifici di grado III, al fine di utilizzare i sottotetti è consentito modificare la pendenza e la quota d'imposta della falda, entro il limite di cm 50.

12.8 - Altezza dei locali i soppalchi

I locali di abitazione esistenti che hanno altezza inferiore a m 2,70 sono confermati all'uso residenziale con le altezze esistenti.

I soppalchi non possono occupare più di 1/2 della superficie del locale con altezza della parte sottostante non inferiore a m 2,30 netti.

12.9 - Percorsi pedonali pubblici o di uso pubblico

Nella tavola di piano 1:1000 sono individuati con specifica simbologia i percorsi pedonali pubblici o di uso pubblico da confermare o da ripristinare e quelli di nuova formazione da assoggettare a pubblico transito.

Contestualmente al rilascio degli atti abilitativi per immobili interessati da percorsi pedonali da confermare, ripristinare o di nuova formazione dovrà essere prescritta la loro formazione e stipulata apposita convenzione che istituisca la cessione gratuita delle aree o in alternativa la costituzione di servitù di pubblico transito.

Nel caso della non contestualità degli interventi al singolo percorso pedonale, l'Amministrazione Comunale potrà definire le caratteristiche della loro realizzazione mediante un progetto di opera pubblica.

A fronte della cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree sopra descritte, previa stipula di apposita convenzione, potrà essere concesso un ampliamento volumetrico dei fabbricati esistenti nella misura massima del 30% oltre a quello consentito dai precedenti commi, qualora non in contrasto con il grado di vincolo assegnato.

12.10 - Verdi privati vincolati

Nella tavola di piano 1:1000 sono individuati con specifica simbologia le aree verdi private (giardini, orti, aree agricole, ecc.) che devono essere conservate.

In dette aree è vietata qualunque costruzione anche sotterranea, la pavimentazione, la formazione di percorsi carrai, la formazione di recinzioni e di manufatti di alcun genere e qualunque uso possa compromettere il mantenimento e lo sviluppo della vegetazione esistente.

Sono ammesse, previa autorizzazione e purchè, a giudizio del Comune, non contrastino con il contesto:

- la formazione di serre completamente vetrate e di tipo non permanente con un'altezza massima di m 2,00 e una superficie massima di mq 4,00;
- la formazione di pergolati aperti da tutti i lati e senza alcuna copertura.

Gli alberi di alto fusto di pregio esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione.

12.11 - Cortili e spazi ineditati

Tutti gli spazi attualmente ineditati, dovranno essere mantenuti liberi da manufatti e costruzioni fuori terra o interrato, anche provvisorie, di qualunque genere fatto salvo quanto prescritto nei precedenti articoli.

In sede di rilascio dei singoli atti abilitativi potrà essere prescritta la demolizione di fabbricati o manufatti allo scopo di ripristinare l'integrità degli spazi liberi originari.

In sede di rilascio di atti abilitativi per interventi di ristrutturazione con cambi di destinazione d'uso e nuova edificazione, gli spazi per i parcheggi dovranno essere preliminarmente previsti, compatibilmente con la tipologia degli edifici, all'interno delle singole costruzioni.

Nel caso di impossibilità, opportunamente documentata, dovrà essere data dimostrazione di soluzioni alternative da concordarsi con l'Amministrazione Comunale.

12.12 - Pavimentazioni

Le pavimentazioni degli spazi scoperti pubblici e privati, degli androni e dei porticati devono essere conservate, ripristinate o eseguite e, ove nel caso, sostituite con l'impiego esclusivo di materiali tradizionali .

In particolare è fatto divieto di rimuovere e/o sostituire con altro materiale le pavimentazioni in acciottolato o in lastre di pietra, anche se non specificatamente previsto nelle schede di progetto.

Nella pavimentazione dei sopracitati spazi è vietato l'uso di conglomerato bituminoso, battuto di cemento, ceramica, gres o simili.

12.13 - Recinzioni

il piano nella tavola scala 1 : 1000 individua con specifico segno grafico i muri di recinzione e/o sostegno soggetti a vincolo di conservazione: è fatto divieto di abatterli di modificarne l'altezza e di praticare nuove aperture salvo, in caso di dimostrata necessità, la formazione di accessi pedonali di larghezza non superiore a m 1,20 e carrai.

E' vietato il frazionamento di cortili o spazi unitari con recinzioni di qualunque genere.

12.14 - Insegne

Nel centro storico sono vietate le pubblicità stradali con esclusione delle insegne dei negozi e della segnaletica di interesse pubblico.

L'apposizione delle insegne, segnalazioni, illuminazioni, le cui caratteristiche saranno specificate nell'abaco, è soggetta a specifica autorizzazione rilasciata dal competente ufficio comunale.

12.15 - Elementi storico artistici ed ambientali da salvaguardare

Tutti gli elementi di valore storico, architettonico, pittorico, scultoreo o decorativo negli edifici e nelle aree scoperte pubbliche e private che costituiscono documento significativi di costume e di vita sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

In particolare sono soggetti al vincolo di conservazione, anche se non espressamente indicato nella tavola di piano:

- le volte e gli archi;

- i manufatti in pietra quali contorni e architravi di aperture, elementi decorativi, fontane, gradini di scale, ecc.
- i balconi, i loggiati e le scale tradizionali;
- gli affreschi, le decorazioni pittoriche sia all'esterno che all'interno degli edifici.

12.16 - Profilo nuove costruzioni

Riguardano la sagoma che dovrà essere assunta dagli edifici di nuova costruzione determinati dal recupero volumetrico degli edifici di cui si prevede la demolizione al fine di perseguirne il più corretto inserimento nel contesto urbano. In sede progettuale potranno essere accolte minime variazioni complessivamente non in contrasto con le indicazioni di piano.

12.17 - Facciate da conservare

Con specifica simbologia nella tavola di piano sono indicate le facciate degli edifici che devono, per il loro interesse architettonico e/o ambientale, essere conservate attraverso operazioni di restauro indipendentemente da quanto prescritto nelle modalità di intervento sull'intero edificio.

12.18 - Abaco degli elementi ricorsivi del centro storico

Con apposita deliberazione il Consiglio Comunale ha determinato l'abaco degli elementi ricorsivi; nell'elaborato sono specificati materiali e colori da impiegarsi nella progettazione sia degli interventi edilizi che delle sistemazioni degli spazi liberi.

Esso costituisce elemento di riferimento per la tutela dell'unità formale e delle caratteristiche specifiche degli interventi nel "Centro Storico".

ART. 13.AMBITO "B2"

L'ambito "B2" comprende aree interne ed esterne al perimetro del centro edificato che risultano almeno parzialmente edificate, con indici di utilizzazione edificatoria fondiaria di tipo estensivo.

Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento.

Nei fabbricati esistenti con destinazione d'uso artigianale o produttiva ed in regola con i titoli abilitativi edilizi possono essere insediate nuove attività artigianali purché non risultino nocive e/o moleste per emanazioni di qualunque tipo nei confronti degli insediamenti residenziali adiacenti o vicini.

Interventi

Manutenzione, risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; ampliamento e sopralzo; demolizione con o senza ricostruzione; nuova costruzione.

Indici

luf = 1,2 mc. /mq.
H = 10,00 ml. max.;
Rc = 30%.
Sv = 35%

Prescrizioni speciali

Per le dotazioni dei parcheggi, sia di uso privato che collettivo, si applicano i disposti di cui al successivo allegato "Y".

ART. 14.AMBITO "B3"

L'ambito "B3" comprende aree già parzialmente interessate da costruzioni esistenti a parzialmente urbanizzate e la cui utilizzazione edificatoria può avvenire prescindendo dalla preventiva approvazione di strumenti di pianificazione esecutiva.

Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento.

Nei fabbricati esistenti con destinazione d'uso artigianale o produttiva ed in regola con i titoli abilitativi edilizi possono essere insediate nuove attività artigianali purché non risultino nocive e/o moleste per emanazioni di qualunque tipo nei confronti degli insediamenti residenziali adiacenti o vicini.

Interventi

Manutenzione; ristrutturazione edilizia; demolizioni con o senza ricostruzione; ampliamento e soprizzo; nuova costruzione.

Indici

luf = 0,8 mc./mq.
H = 7,50 ml. ;
Rc = 30%.
SV = 35%

Prescrizioni speciali

Per le dotazioni dei parcheggi, sia di uso privato che collettivo, si applicano i disposti di cui al successivo allegato "Y".

ART. 15.AMBITO "C1"

Nella zona "C1" ricadono esclusivamente le aree comprese nei Piani attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del PGT.

Per zone C1a si intendono le aree comprese nei P.A. approvati a destinazione residenziale mentre per zone C1b si intendono le aree comprese nei P.A. approvati a destinazione diversa dalla residenza.

Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento.

Gli interventi e gli indici relativi a detta zona sono disciplinati dagli strumenti di cui sopra; quanto alle costruzioni realizzate in esecuzione di tali strumenti, le stesse potranno formare oggetto di interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia nonché di demolizione con o senza ricostruzione.

Nel caso di ricostruzione e ristrutturazione il volume edificando non potrà essere superiore a quello demolito.

Per le dotazioni dei parcheggi, sia di uso privato che collettivo, si applicano i disposti di cui al successivo allegato "Y".

ART. 16.AMBITO "C2"

L'ambito "C2" comprende le aree destinate all'edilizia sociale ed economica popolare.

Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento.

Tale ambito è soggetto a Pianificazione attuativa o P. di C. convenzionato secondo gli indici riportati nella tabella "A"

H = 10,00 ml. max.
Rc = 30%
Sv = 35%

Tale ambito comprende inoltre aree a destinazione edilizia sociale i cui edifici sono realizzati mediante pianificazione attuativa con convenzione in corso di validità.

Prescrizioni speciali

Le destinazioni d'uso, gli interventi e gli indici relativi sono disciplinati dagli strumenti di cui sopra; quanto alle costruzioni realizzate in esecuzione di tali strumenti, le stesse potranno formare oggetto di soli interventi di manutenzione.

Per le dotazioni dei parcheggi, sia di uso privato che collettivo, si applicano i disposti di cui al successivo allegato "Y".

ART. 17.AMBITO "C3"

La zona "C3" comprende aree, non interessate da costruzioni esistenti o con preesistenze di cui è prevista la demolizione, che necessitano di una specifica preventiva organizzazione urbanistica per essere utilizzate edificatoriamente.

Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento.

Interventi

Nuova costruzione previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa esteso al perimetro individuato sulle tavole del P.G.T.

Al fine di favorire l'attuazione del Piano di Governo del Territorio gli strumenti di pianificazione attuativa relativi agli ambiti C3 possono essere attuati, su parere favorevole dell'Amministrazione Comunale, anche per "lotti funzionali", mediante presentazione di Piano Attuativo riferito ad una porzione del perimetro individuato dalle tavole del Piano delle Regole. In tal caso la volumetria assegnata nonché le aree in cessione o in monetizzazione saranno quelle corrispondenti agli imponibili catastali facenti parte del "lotto funzionale".

Le costruzioni così realizzate, una volta data piena esecuzione a detto strumento, potranno formare oggetto di interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia nonché di demolizione con ricostruzione.

Indici

Il volume realizzabile è prescritto, in valore assoluto, per ciascuna area e per ciascun strumento di pianificazione esecutiva, dalla allegata tabella A;

detto volume deve avere destinazione:

- minimo del 50% per residenza;

H = 10,00 ml. max.

Rc = 30%.

Sv = 35%

Prescrizioni speciali

Con i singoli piani attuativi le aree pubbliche, a di uso pubblico, qualora espressamente individuate, possono essere allagate diversamente, previo parere favorevole della Amministrazione Comunale e ferma restando la loro consistenza complessiva, quale prescritta dalla allegata tabella A.

Qualora le aree di cui sopra non siano espressamente individuate, sulle tavole del P.G.T.. ed all'interno dei P.A., la loro cessione è sostituita obbligatoriamente con la monetizzazione.

Le aree per attrezzature pubbliche a di uso pubblico relative alle destinazioni d'uso previste diverse da quella residenziale saranno cedute o monetizzate secondo le quantità fissate dalla normativa vigente.

Per le dotazioni dei parcheggi, sia di uso privato che collettivo, si applicano i disposti di cui al successivo allegato "Y".

ART. 18.AMBITO "D1"

L'ambito "D1" comprende aree interessate da insediamenti produttivi esistenti ed inserite in zone a destinazione prevalentemente residenziale.

Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento.

Nei fabbricati esistenti con destinazione d'uso artigianale o produttiva ed in regola con i titoli abilitativi possono essere insediate nuove attività artigianali purché le stesse siano dotate di idonei impianti e infrastrutture che garantiscano l'abbattimento delle emissioni di qualunque tipo derivanti dall'attività

Interventi

Manutenzione; ristrutturazione edilizia con o senza modificazione di destinazione d'uso; ampliamento e soprizzo; demolizione e nuova costruzione.

Indici

a) per insediamenti produttivi esistenti:

mantenimento della SIp e destinazione d'uso esistente alla data di adozione del P.R.G. con un incremento massimo globale del 30% della SIp della parte produttiva;

H = 10,00 ml. massima, salva la possibilità di una maggiore altezza sino a ml. 16 per eventuali e documentate esigenze di carattere tecnologico od igienica relativamente alle sole attività già in atto alla data di adozione del P.R.G.

Rc = 60%.

Sv = 15%

b) per insediamenti su lotti liberi o conseguenti alla demolizione degli insediamenti produttivi esistenti:

Luf = 0,8 mc./mq. ;

H = 10,00 ml. max

Rc = 30%.

Sv = 35%

Prescrizioni speciali

L'incremento ammesso di cui sopra, sub a), ed è soggetto al rispetto delle disposizioni contenute nel precedente art. 9 nonché del rapporto di copertura sopra specificato.

Per le dotazioni dei parcheggi, sia di uso privato che collettivo, si applicano i disposti di cui al successivo allegato "Y".

Le parti del territorio, già ricomprese in Piani attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del P.R.G., sono disciplinate, per quanto concerne le destinazioni d'uso, gli interventi e gli indici, dai P.A. stessi.

Quanto alle costruzioni già realizzate in esecuzione di tali strumenti, le stesse potranno formare oggetto di interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia nonché di demolizione con o senza ricostruzione.

Nel caso di ricostruzione il volume edificando non potrà essere superiore a quello demolito.

ART. 19.AMBITO "D2"

L'ambito "D2" comprende aree quasi totalmente interessate da insediamenti produttivi esistenti in zone omogenee.

Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento.

Modalità di intervento:

Per attività ed aree non perimetrale con apposito segno grafico:

con Permesso di costruire o atto equipollente:

- Manutenzione; ristrutturazione edilizia;
- ampliamento e sopralzo;
- demolizione con o senza ricostruzione;
- nuova costruzione.

Per attività ed aree perimetrale con apposito segno grafico:

attraverso piano esecutivo convenzionato con possibilità di Unita' Minime di Intervento secondo quanto previsto dal precedente art. 5, con esclusione degli interventi manutentivi e comprensivi quindi di:

- frazionamenti di edifici o di proprietà esistenti (con o senza opere edilizie);
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento e sopralzo;
- demolizione con ricostruzione;
- nuova costruzione.

L'utilizzazione di aree già oggetto di uso per attrezzature tecnologiche è considerato nuovo insediamento ed è soggetto alle norme di cui al presente comma.

Indici

Luf = 1,00 mq./mq.; entro la Luf sono conteggiate anche le tettoie.

H = 10,00 ml. massima, salva la possibilità di una maggiore altezza sino a ml. 16 per eventuali e documentate esigenze di carattere tecnologica od igienica;

Rc = 70%

Sv = 15%

Prescrizioni speciali

Nei lotti in cui sono presenti unicamente fabbricati a destinazione residenziale e' ammesso un incremento della s.l.p. pari al 20% della sup. residenziale esistente nonché della sup. coperta sempre nel rispetto dell'indice massimo consentito.

Per le dotazioni dei parcheggi, sia di uso privato che collettivo, si applicano i disposti di cui al successivo allegato "Y".

La verifica di dette prescrizioni si opera in caso di interventi di ristrutturazione, di ampliamento e sopralzo, di demolizione (anche parziale) con ricostruzione, di nuova costruzione.

Con i singoli piani attuativi le aree pubbliche o di uso pubblico possono essere allagate diversamente, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale e ferma restando la loro consistenza complessiva, e' inoltre possibile prevedere la

cessione di aree a servizi all'esterno del perimetro di P.A. che risultino funzionalmente collegate all'ambito di intervento. Trovano inoltre ingresso i disposti del Piano dei Servizi relativamente alle aree di primo e secondo livello.

Per i piani attuativi regolarmente convenzionati e inseriti in detto ambito si applicano i disposti convenzionali fino alla validità temporale degli stessi.

ART. 20.AMBITO "D3"

L'ambito "D3" comprende aree destinate a nuovi insediamenti produttivi, anche se interessate, in parte non rilevante, da insediamenti esistenti.

Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento.

Interventi

Nuova costruzione ed eventuale demolizione con ricostruzione, previa approvazione di strumento di pianificazione esecutiva esteso all'intero perimetro individuato dalle tavole del P.G.T.

Le eventuali attività di demolizione di automobili non potranno essere collocate lungo le strade, con l'eccezione di quelle interne di lottizzazione, e comunque dovranno essere perimetrare da una cortina arborea continua di verde in grado di occultarne la visibilità dall'esterno.

Le costruzioni realizzate in esecuzione dello strumento di pianificazione esecutiva, nonché quelle esistenti, potranno formare oggetto di interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento a di soprizzo, nonché di demolizione con e senza ricostruzione.

Indici

La superficie lorda di pavimento è prescritta, in valore assoluto, dalla allegata tabella A;

H = 10,00 ml. massima, salva la possibilità di una maggiore altezza sino a ml. 16 per eventuali e documentate esigenze di carattere tecnologico ed igienico;

Rc = 70%.

Sv = 15%

Prescrizioni speciali

Con i singoli piani attuativi le aree pubbliche o di uso pubblico possono essere allagate diversamente, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale e ferma restando la loro consistenza complessiva, quale prescritta dalla allegata tabella A, trovano inoltre ingresso i disposti del Piano dei Servizi relativamente alle aree di primo e secondo livello.

Per le dotazioni dei parcheggi, sia di uso privato che collettivo, si applicano i disposti di cui al successivo allegato "Y".

ART. 21.AMBITO "E1"

L'ambito "E1" comprende le parti del territorio destinate all'uso agricolo.

Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento.

Interventi

Manutenzione; ristrutturazione edilizia; demolizione con o senza ricostruzione; nuova costruzione.

Indici

a) luf per le abitazioni ammesse:

0,06 mc./mq. su terreni a coltura orticola o floricola specializzata;

0,01 mc./mq. con un massimo di mc. 500 per azienda su terreni a pascolo o a prato-pascolo permanente;

0,03 mc./mq. sugli altri terreni agricoli.

In caso di aziende su terreni agricoli a diversa utilizzazione, il volume realizzabile si ottiene moltiplicando le superfici a specifica destinazione per il relativo indice volumetrico sopra indicato e sommando i valori ottenuti.

b) luf per le infrastrutture e attrezzature produttive:

non sono previsti limiti volumetrici.

Rc per attrezzature e infrastrutture produttive:

10% dell'intera superficie aziendale, con un massimo del 30% della superficie del lotto prescelto per l'edificazione, salvo che per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% dell'intera superficie aziendale con un massimo dell'80% della superficie del lotto prescelto per l'edificazione.

- d) H: altezza massima per le abitazioni ammesse:
ml. 7,50;
altezza massima per le attrezzature e infrastrutture produttive:
ml. 6,00, escluso silos, fienili e volumi tecnici, che potranno elevarsi fino a ml. 10,00.
- e) D1 distanza minima dal limite di ambito;
- per le abitazioni ammesse: ml. 5,00;
- per attrezzature e infrastrutture produttive: ml. 50,00;
- per fabbricati destinati alla presenza di animali, allevamenti, concimaie e silos: ml. 250,00;
- D2 distanza minima dal confine di proprietà:
- per le abitazioni ammesse: ml. 5,00;
- per attrezzature e infrastrutture produttive: ml. 10,00;
- D3 distanza minima dal ciglio stradale: ml. 20,00;
- D4 distanza minima tra edificio ed edificio nell'ambito della stessa proprietà:
- a destinazione residenziale: ml. 10,00;
- a destinazione produttiva: ml. 10,00;
- a diversa destinazione: ml. 20,00;
- nel solo caso di distanza tra serra e serra sono ammesse misure inferiori a quelle sopraindicate.

Si applicano i disposti di cui alla leggi regionali in materia nella formulazione in vigore all'atto della presentazione di ogni singola istanza ad edificare.

Nella presente zona sono altresì applicabili i disposti di cui alla L.r. 12/05, in merito ai manufatti esistenti ed al recupero ambientale delle aree dismesse dall'agricoltura.

Per le dotazioni dei parcheggi, sia di uso privato che collettivo, si applicano i disposti di cui al successivo allegato "Y".

ART. 22.AMBITO "E2"

L'ambito "E2" comprende aree destinate esclusivamente a colture florovivaistiche specializzate.

Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento.

Interventi

Manutenzione; ristrutturazione edilizia; demolizione con o senza ricostruzione; nuova costruzione.

Indici

- a) Iuf per le abitazioni ammesse:
0,06 mc.1mq..
- b) Iuf per le infrastrutture e attrezzature produttive:
non sono previsti limiti volumetrici.
- c) Rc per attrezzature e infrastrutture produttive:
10% max. dell'intera superficie aziendale;
Rc per serre:
40% max. dell'intera superficie aziendale;
- i suddetti valori vanno calcolati separatamente; qualora la copertura venga effettuata esclusivamente per mezzo di serre, queste potranno raggiungere il valore totale del 50%.
- d) H: altezza massima per le abitazioni ammesse:
ml. 7,50;
- altezza massima per le attrezzature e infrastrutture produttive:
ml. 6,00, escluso silos e volumi tecnici, che potranno elevarsi fino a ml. 10,00.
- e) D1: distanza minima dal limite di zona,

dai confini di proprietà e dal ciglio stradale:

- per le abitazioni ammesse: ml. 5,00;
- per attrezzature e infrastrutture produttive: ml. 20,00, ad eccezione delle sole serre per le quali è consentito un minimo di ml. 10,00;

D2 distanza minima tra edificio ed edificio nell'ambito della stessa proprietà:

- a destinazione residenziale: ml. 10,00;
- a destinazione produttiva: ml. 10,00;
- a diversa destinazione: ml. 20,00;

nel solo caso di distanza tra serra e serra sono ammesse misure inferiori a quelle sopraindicate.

Si applicano i disposti di cui alla leggi regionali in materia nella formulazione in vigore all'atto della presentazione di ogni singola istanza ad edificare.

Per le dotazioni dei parcheggi, sia di uso privato che collettivo, si applicano i disposti di cui al successivo allegato "Y".

ART. 23.AMBITO "E3"

L'ambito "E3" comprende le parti del territorio interessate dalla presenza di boschi o caratterizzate dall'esigenza di rimboschimento o da valori ambientali meritevoli di tutela.

Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento.

Interventi

Manutenzione; risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; demolizione con o senza ricostruzione; nuova costruzione.

Indici

a) Iuf - per le abitazioni ammesse:

0,005 mc./mq. con un massima di 100 mc.

per le infrastrutture e attrezzature produttive:

non sono previsti limiti volumetrici.

b) Rc - per attrezzature e infrastrutture produttive:

10% dell'intera superficie aziendale con un massimo del 30% della superficie del lotto prescelto per l'edificazione.

c) H: altezza massima per le abitazioni ammesse:

ml. 7,50;

altezza massima per le attrezzature e infrastrutture produttive:

ml. 6,00, con esclusione di eventuali volumi tecnici, che potranno elevarsi fino a ml. 8,00.

d) D1: distanza minima dal limite di zona:

- per le abitazioni ammesse: ml. 5,00;
- per attrezzature e infrastrutture produttive: ml. 50,00;

D2: distanza minima dal confine di proprietà:

- per le abitazioni ammesse: ml. 5,00;
- per attrezzature e infrastrutture produttive: ml. 10,00;

D3: distanza minima dal ciglio stradale: ml. 20,00;

D4 distanza minima tra edificio ed edificio nell'ambito della stessa proprietà:

- a destinazione residenziale: ml. 10,00;
- a destinazione produttiva: ml. 10,00;
- a diversa destinazione: ml. 20,00;

- nel solo caso di distanza tra serra e serra sono ammesse misure inferiori a quelle sopraindicate.

Si applicano i disposti di cui alla leggi regionali in materia, nella formulazione in vigore all'atto della presentazione di ogni singola istanza ad edificare.

Per le dotazioni dei parcheggi, sia di uso privato che collettivo, si applicano i disposti di cui al successivo allegato "Y".

ART. 24.AMBITO "R" di rispetto

L'ambito "R" comprende aree destinate alla protezione di infrastrutture comunali e sovra comunali e si suddivide in:

a) Cimiteriale:

in questa zona è vietata qualsiasi costruzione che non sia attinente con le attrezzature cimiteriali. In ogni caso vanno osservate le norme vigenti in materia.

b) Stradale:

sulle tavole dell'azzonamento del P.G.T. sono definite graficamente le zone di rispetto stradale della rete viaria fondamentale a livello comunale in relazione a quanto previsto dalla legislazione vigente.

Tali zone sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti della carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi pedonali o ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione della stato di natura; non è consentita alcuna nuova edificazione salvo che:

- per la realizzazione dei manufatti previsti dal successivo art. 28.

c) Industriale:

sulle tavole dell'azzonamento del P.R.G. sono definite graficamente le zone di rispetto laterali degli insediamenti produttivi esistenti e di progetto, zone che restano di proprietà degli insediamenti stessi ma non sono computabili ai fini volumetrici.

Tali zone dovranno essere sistemate a verde e piantumate con alberature di alto fusto; in esse non è ammesso alcun tipo di edificazione.

d) aree di protezione delle risorse idriche

Tali aree sono definite per ciascuna opera di presa così come definita dai relativi piani di settore.

Esse, di norma, comprendono le superfici comprese all'interno della figura geometrica avente raggio di m 200, calcolato a partire dal punto di attingimento. La definizione grafica risulta dagli studi di settore che sono allegati al P.G.T. e da essi trovano giustificazione.

All'interno di tali aree è fatto divieto di esercitare qualsiasi attività oltre i limiti fissati dalle direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano nonché dalle disposizioni statali e regionali in materia di protezione della qualità delle acque destinate al consumo umano (D.P.R. 24.05.88, n. 236, aggiornato con D. leg. 11.05.99, n. 152 e dalle integrazioni di cui al D. Leg. n. 258/2000, DGR 10.04.2003, n. 7/12693 nella versione e secondo le disposizioni in vigore all'atto di ogni singola iniziativa.

L'alterazione del suolo è ammessa per scopi colturali e per interventi di trasformazione edilizia, qualora ammessi dal P.G.T.; ma nel rispetto degli articoli 6 e 7 del D.P.R. 24.05.88, n. 236, nella versione e secondo le disposizioni in vigore all'atto di ogni singola iniziativa, così come specificate dalla deliberazione della Giunta Regione Lombardia 27.02.96, n. 6/15137, dal DGR. 10.04.2003 n. 7/12693 e successive modificazioni e integrazioni.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del D. Lgs. n. 258/2000 (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5, comma 6 del D.L. 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti alla ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n. 6/15137, del 27.06.1996) o che, comunque, accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi.

Le zone di "tutela assoluta" previste dal D. Leg.vo 258/2000, art. 5, comma 4, aventi un'estensione di almeno 10 mt. di raggio, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

Trovano, inoltre, applicazione le disposizioni di cui all'allegato "Z" al presente documento.

e) aree di protezione dei corsi d'acqua

Per i corsi d'acqua pubblici e per tutte le acque pubbliche (così come definite dalla L. 36/94) iscritti negli elenchi di cui alla D.G.R. 25,01,02 n. 7/7868, in aggiunta alle norme di cui sopra, devono essere rispettate le seguenti limitazioni:

sono vietate le attività indicate all'art. 96 del RD n. 523/1904; sono inoltre vietate:

- a - entro la fascia di 10 metri dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde le seguenti attività:
 - la realizzazione di fabbricati anche se interrati, ivi comprese le murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna,
 - gli scavi;
- b - entro la fascia di 4 metri dai limiti come sopra definiti:
 - le piantagioni,
 - i movimenti di terreno.

Sono ammesse:

- a distanza di 4 metri dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici recinzioni asportabili, formate da pali e rete metallica;
- nelle fasce come sopra definite sono ammesse le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici;

- le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato RD. 523/1904, previa autorizzazione esplicita rilasciata dall'Autorità competente.

Per i corsi d'acqua pubblici non iscritti negli elenchi di cui alla D.G.R. 25,01,02 n. 7/7868 ma classificati come appartenenti alla "rete idrografica minore", così come individuati da apposita cartografia allegata al P.R.G. o da apposito piano di settore, anche se parzialmente o totalmente intubati, fino all'emanazione degli specifici atti regolamentari, devono essere rispettate le seguenti limitazioni:

- 1 - entro la fascia di 10 metri dall'asse dei corsi d'acqua le seguenti attività:
 - la realizzazione di fabbricati anche se interrati, ivi comprese le murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna,
 - gli scavi;
- 2 - entro la fascia di 4 metri dai limiti come sopra definiti:
 - le piantagioni,
 - i movimenti di terreno.

Sono ammesse:

- a distanza di 4 metri dall'asse dei corsi d'acqua recinzioni asportabili, formate da pali e rete metallica;
- le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato RD. 523/1904, previa autorizzazione dell'Autorità competente.

Eventuali opere di modificazione alle rete idrografica non appartenente all'elenco delle "acque pubbliche" o non ricompresa nella "rete idrografica minore" ma rilevabile direttamente in sito, devono essere giustificate esclusivamente in base a progetti di miglioramento e di razionalizzazione approvati dalle Autorità competenti.

Eventuali opere di modificazione dei manufatti esistenti entro la fascia di mt. 10,00 possono essere realizzate unicamente solo a seguito dell'assunzione dei provvedimenti, da parte della Amministrazione pubblica, ai sensi e per gli effetti dei punti 3 e 5.2 della D.G.R. 7/7868 del 25 gennaio 2002.

ART. 25 Attrezzature per la distribuzione del carburante per autotrazione (DC)

1.- nome generali

L'installazione di impianti per la distribuzione di carburante ed eventuali attrezzature strettamente connesse a dette attività (DC) sono consentite unicamente entro le fasce di rispetto stradale, così individuate dal P.G.T. .

Nelle rimanenti aree è vietato installare nuovi punti di vendita di carburanti, di GPL e di metano.

Per i soli impianti di distribuzione del GPL e di metano, le tavole di P.R.G. individuano alcuni tratti delle fasce di rispetto stradale ove debbono essere inseriti i nuovi impianti.

Per i manufatti esistenti ricadenti negli ambiti:

- "B"
- "C"
- "D"

sono consentite:

- operazioni di ordinaria e straordinari manutenzione;
- opere di ampliamento dei manufatti esistenti fino al raggiungimento dei limiti di cui al successivo punto. Esse sono consentite unicamente a seguito di interventi di razionalizzazione delle rete di distribuzione e di messa in sicurezza degli impianti come da disposizioni sulla limitazione delle forme di inquinamento.

Nella realizzazione delle attrezzature per la distribuzione del carburante si applicano i disposti di cui al "Regolamento di Attuazione del Programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti ..." nel testo vigente all'atto della presentazione di ogni singola richiesta.

In ogni caso esse debbono essere poste all'esterno della sede stradale secondo le prescrizioni del vigente Codice della Strada e del Regolamento d'esecuzione nella formulazione vigente all'atto della singola richiesta.

2. - indici urbanistici

Fatte salve le distanze reciproche tra i punti di vendita, fissate dalle norme regionali, gli indici di fabbricabilità da impiegare sono i seguenti:

- a) lotto minimo a disposizione, al netto degli spazi da destinarsi a parcheggio privato e di uso pubblico:
 - installazioni entro il centro abitato: mq. 1.000,00
 - installazioni fuori dal centro abitato: mq. 2.000,00,
- b) indice di fabbricabilità (If): - mc. 0,60/mq.
 - il fabbricato di servizio non può essere inferiore a mq. 60,00
 - i manufatti che accolgono le attività commerciali integrative non possono avere una S.l.p. superiore a mq. 200,00 (pari a mq. 150,00 di superficie di vendita ed il 25% della S.l.p. max. per depositi, servizi, etc.)

- c) H MAX.: l'altezza massima non può superare il limite massimo di mt. 3,50, salvo maggiori altezze per le sole pensiline e per gli spazi di ricovero degli automezzi con un massimo di mt. 10,00;
- d) Rc: 40% di Sf, comprensivo di servizi autonomi all'automobile ed all'automobilista e per le attività commerciali integrative escluse le pensiline;
- e) parcheggi pubblici e privati: nel rispetto delle norme regolamentari comunali vigenti all'atto di ogni singola richiesta e, comunque, non inferiori a un posto macchina ogni 180 mc., o frazione, di costruzione comunque realizzata;
- f) distanze minime per qualsiasi manufatto:
 - f.1 – dal ciglio strada: mt. 7,50;
 - f.2 – tra fabbricati con pareti finestrate: pari all'altezza del fabbricato più alto, minimo mt. 10,00
 - f.3 – dai confini di terze proprietà: pari alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di mt. 5,00

3.- prescrizioni particolari

- a) per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del P.G.T. e che si trovano in contrasto con le presenti Norme, sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
 - b) le distanze reciproche tra i singoli impianti debbono rispondere alle prescrizioni regionali vigenti all'atto della presentazione dell'istanza di attivazione; per gli impianti esistenti sono fatte salve le reciproche distanze in essere.
 - c) le opere di recinzione o cartellonistica pubblicitaria saranno consentite, previa autorizzazione comunale che detta altresì le necessarie cautele estetico-ambientali di cui al successivo punto 4.
- Le suddette opere debbono comunque distare, dal limite stradale, mt.3,00 (tre) e le recinzioni possono essere eseguite sia in rete con paletti in ferro, che in muratura secondo le disposizioni di cui agli art.17.4, 24.4, 28 ultimo comma.

4.- norme estetico formali

Al fine di ridurre gli impatti visivi, la progettazione esecutiva dei singoli impianti non potrà essere di tipo standardizzata ma, per organizzazione spaziale, forma e definizione estetica, deve opportunamente integrarsi con l'ambiente entro il quale verrà collocata.

L'impiego dei colori sociali deve essere contenuta ad alcune, limitate parti delle opere mentre l'installazione, nel suo complesso, deve essere rispettosa delle prescrizioni estetiche contenute nelle presenti N.T.A. P.R.G. e ciò al fine di limitare l'inquinamento visivo e per promuovere una miglior integrazione con l'ambiente circostante. L'Amministrazione può, con separati atti, definire un regolamento o un piano di settore specifico; esso costituisce integrazione ai presenti atti.

5.- parcheggi

Per le dotazioni dei parcheggi, sia di uso privato che collettivo, si applicano i disposti di cui al successivo allegato "Y".

ART. 26.AMBITO "SR"

L'ambito "SR", comprende le parti del territorio, in vicinanza dello svincolo autostradale, destinate ad attrezzature ricettive e in parte terziarie.

Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento.

Interventi:

Per le aree "ex-PE 36":

Sono soggetti alla preventiva approvazione di strumenti di pianificazione esecutiva (PE).

Una volta attuato lo strumento di pianificazione esecutiva, sugli edifici così realizzati sono ammessi gli interventi di manutenzione e di ristrutturazione.

Indici

Slp Max. = mq. 16.660,00

H = 16,00 ml. ;

Rc = 15%.

Prescrizioni speciali

Poiché non vengono espressamente individuate, all'interno del previsto Piano Esecutivo, aree pubbliche o di uso pubblico la loro localizzazione e' definita dal P.A. stesso mentre la loro quantificazione, come prescritta dalla allegata tabella A, riguarda per il 50% le superfici da cedere e da destinare a parcheggio e per il residuo 50% quelle da monetizzare.

Per le dotazioni dei parcheggi, sia di uso privato che collettivo, si applicano i disposti di cui al successivo allegato "Y".

I locali tecnologici o similari non scontano la sola verifica urbanistica sino al limite del 5% della SIp massima realizzata.

Per l'area di via S.Francesco:

Mantenimento delle dotazioni volumetriche assentite in convenzione di Piano Attuativo.

Manutenzione; risanamento conservativo; ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti; demolizione con o senza ricostruzione.

Per le dotazioni dei parcheggi, sia di uso privato che collettivo, si applicano i disposti di cui al successivo allegato "Y".

I locali tecnologici o similari non scontano la sola verifica urbanistica sino al limite del 5% della SIp massima realizzata.

ART. 27.AMBITO "SS"

L'ambito "SS" comprende una parte del territorio destinata ad attrezzature sportive e ricreative di uso privato.

Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento.

Gli esercizi di vicinato, pubblici esercizi, l'artigianato di servizio (inteso strettamente quale attività che fornisce servizi alle persone in modo diretto e indiretto), non potranno complessivamente superare i 1000 mq di SIp.

Interventi

Manutenzione; risanamento conservativo; ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti; ampliamento e/o soprizzo; demolizione con o senza ricostruzione.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di nuova costruzione nonché di nuovi impianti sportivi e/o ricreativi sono ammessi previa approvazione di un piano esecutivo (P.A.) convenzionato.

Prescrizioni speciali

I locali tecnologici o similari non scontano la sola verifica urbanistica sino al limite del 5% della SIp massima realizzata.

E' fatto divieto di collocare strutture fisse e mobili per la copertura, anche temporanea, delle attrezzature sportive ad eccezione di quelle da realizzarsi in attuazione delle previsioni del succitato piano esecutivo.

In caso di pianificazione esecutiva estesa all'intera area di proprietà, l'indice viene calcolato al netto delle sole aree già cedute alla pubblica amministrazione, ricomprendendo anche le aree necessarie per la formazione di opere ed attrezzature di uso collettivo non ancora cedute.

Le abitazioni di servizio, di cui al punto 1.c dell'allegato Y al presente documento non potranno superare i 450 mq. di SIp, in deroga a quanto stabilito nel citato articolo.

Per l'area di via Diaz/S.Marco:

Mantenimento delle dotazioni volumetriche assentite in convenzione di Piano Attuativo.

Per le dotazioni dei parcheggi, sia di uso privato che collettivo, si applicano i disposti di cui al successivo allegato "Y".

ART. 28. CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA, O DI DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI PRIMARI

La concessione per la costruzione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica nonché di manufatti analoghi necessari alle reti di urbanizzazioni primarie viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite sino al confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste dal presente documento, ma in tal caso deve comunque essere garantita, rispetto alle costruzioni esistenti, una distanza minima mai inferiore a ml. 5,00, le nuove costruzioni attigue mantengono, invece, nei confronti del confine di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dal presente documento;
- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come prevista dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30.12.1970.

ART. 29.COSTRUZIONI ESISTENTI IN ZONE RURALI

Per le costruzioni esistenti, ricadenti nelle zone rurali "E1", "E2", "E3" ed individuate sulle tavole di azionamento del P.G.T. con apposita simbologia, è ammesso, per una sola volta, un incremento volumetrico esclusivamente destinato a residenza nelle seguenti misure:

- 30% per i primi 500 mc., pari ad un incremento massimo di 150 mc,
- 20% per i successivi 500mc. (fino a 1.000 mc.), pari ad un incremento massimo di (150 + 100) 250 mc.;
- 10% per gli ulteriori 500 mc. (fino a 1.500 mc.), pari ad un incremento massimo di (250 + 50) 300 mc.;
- 10% per soli volumi destinati all'integrazione ad alla creazione di servizi igienici, nonché di autorimesse strettamente necessarie alla residenza, in costruzioni esistenti aventi consistenza superiore ai 1.500 mc., con un massimo assoluto comunque non superiore ai 300 mc. per ogni edificio.

L'altezza massima delle costruzioni esistenti, per le quali venga richiesta la concessione al sopralzo, in ogni caso non potrà superare i ml. 10,00, misurati con le modalità di cui al precedente art. 7 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Ai fini di tutela e valorizzazione del paesaggio rurale, in particolari situazioni morfologiche, e' consentita l'utilizzazione volumetrica sopra descritta anche con modifica del sedime del fabbricato all'interno del lotto di proprietà. Tale possibilità e' finalizzata alla sostituzione del manufatto esistente con un altro organismo edilizio da realizzarsi secondo i canoni architettonici del paesaggio rurale lombardo. Tali interventi sono obbligatoriamente sottoposti al parere favorevole della Commissione del Paesaggio.

I Permessi di costruire o gli atti equipollenti agli incrementi volumetrici di cui sopra non sono rinnovabili.

Gli incrementi volumetrici in oggetto sono consentiti unicamente sui manufatti regolarmente assentiti entro il 31 marzo 2006.

ART. 30.ZONA DI TUTELA ARCHEOLOGICA

Con opportuno segno grafico nelle tavole del Piano delle Regole sono perimetrate le aree a rischio archeologico; entro detti perimetri i titolari di Permessi di costruire o atti equipollenti dovranno preventivamente comunicare l'inizio dei lavori alla Soprintendenza per i beni Archeologici della Lombardia ed attenersi alle prescrizioni di detta Autorità nel corso delle operazioni di scavo.

Art. 31 FABBRICATI ACCESSORI.

1.- Per fabbricato accessorio si intende una costruzione non abitabile, di altezza netta interna non superiore a ml. 2,50, destinata al servizio di un altro fabbricato (residenziale, produttivo, commerciale, ecc.) del quale integra e/o completa le funzioni ed al quale può essere, o meno, materialmente congiunta.

Tali edifici sono consentiti solo se al servizio di fabbricati residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G., nonché negli ambiti produttivi e negli ambiti agricoli comunque al servizio di fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G.(1-08-1984)

2.- Potranno essere realizzati a confine di proprietà purché l'altezza massima, copertura compresa, non superi i ml. 3,00 e purché non fronteggino altro edificio sul fondo limitrofo sito a distanza inferiore a ml. 3,00 dal confine di proprietà. Diversamente dovranno rispettare una distanza minima di ml. 3,00 dal confine di proprietà.

3.- Nell'ambito della stessa proprietà, se non congiunti all'edificio principale, I fabbricati accessori dovranno rispettare da questi una distanza non inferiore a ml. 3,00.

La distanza minima dei fabbricati accessori, anche se interrati, dai cigli stradali dovrà comunque non essere inferiore a ml. 5,00.

4.- Negli ambiti "E3" la realizzazione di fabbricati accessori è sempre subordinata alla prescrizione di non recare pregiudizio alla piantumazione esistente.

5.- I fabbricati accessori, comunque realizzati, concorrono alla verifica degli indici planovolumetrici fissati, per ciascun ambito, dal presente documento.

Sono esclusi dal computo unicamente le superfici ed i volumi relativi alla formazione di posti auto coperti e ciò fino alla misura imposta dalle presenti norme, dal Regolamento edilizio comunale o da disposizioni specifiche in vigore all'atto della presentazione dell'istanza.

6.- Negli ambiti produttivi la Slp degli accessori, comunque conteggiata ai fini della verifica dell'indice urbanistico, non può superare il 5% della Slp massima ammessa per il lotto.

**ATTIVITA' COMMERCIALI
ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA**

Art. 32 DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI SPAZI COMMERCIALI

In tutto il territorio comunale, in aggiunta alla norme specifiche contenute nel P.G.T. ed ai suoi allegati, si applicano i disposti della Regione Lombardia recanti le disposizioni sulle previsioni urbanistiche concernenti i "centri commerciali di interesse sovracomunale", le disposizioni in materia di commercio ed i contenuti di cui ai Regolamenti Regionale di attuazione, nelle formulazioni in vigore all'atto di ogni singola richiesta edilizia.

Le procedure urbanistico-edilizie e commerciali sono unificate, salvo le prescrizioni di Legge, e debbono essere previamente ottenuti gli eventuali n.o. dalle soprintendenze o Autorità che hanno imposto il vincolo di tutela monumentale o ambientale.

Le procedure di cui al presente titolo si applicano sia al settore alimentare che non alimentare.

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

- alimentare
- non alimentare.

2.- Il P.G.T. individua le seguenti tipologie distributive:

Tipologia	Sigla	Sup. vendita (mq)
esercizio di vicinato	VIC	<= a 250
media strutt. di vendita "1"	MS1	tra 251 e 600
media strutt. di vendita "2"	MS2	tra 601 e 2.500
grande strutt. di vendita sovracc.	GS1	tra 2.501 e 5.000
grande strutt. di vendita sovracc.	GS2	maggiore di 5.000

- centro commerciale: media o grande struttura di vendita nella quale due o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica, infrastrutture comuni e spazi di servizio unitari; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita¹ dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti

3.- Gli ambiti "A", e "B" sono considerati, ai fini commerciali, quali "tessuto urbano consolidato" e, quando oggetto di pianificazione di dettaglio come indicato nelle tavole di P.G.T., "ambiti di trasformazione urbana" .

4.- Negli ambiti "A" e "B", entro i contenitori edilizi esistenti, è permessa la formazione di spazi da destinarsi al commercio di "vicinato" (VIC), salva esplicita indicazione contenuta nel presente documento.

5.- Inoltre, entro gli ambiti "B" per la parte costituente il "tessuto urbano consolidato" sono ammesse le "medie strutture di vendita" (MS1); entro detti ambiti sono ammesse inoltre le "medie strutture di vendita" (MS2) previo assoggettamento a preventiva Pianificazione Attuativa nei limiti del successivo comma 10.

6.- Gli ambiti "C" sono considerati quali "ambiti di trasformazione urbana".

Negli ambiti "C" sono consentite installazioni di "vicinato" (VIC); per la realizzazione di altre strutture di vendita si applicano i disposti di cui agli articoli specifici e le indicazioni puntuali di cui al presente documento e in particolare le disposizioni del successivo comma 10.

7.- Gli ambiti "D" sono considerati quali "ambiti di trasformazione urbana".

Nei manufatti costruiti o costruibili, adibiti a produzione, negli ambiti "D" è consentita l'apertura di spazi per la vendita di merci prodotte direttamente dall'azienda.

8.- Entro gli ambiti "D", le presenti norme, ai relativi articoli, definiscono le localizzazioni specifiche di altre strutture commerciali per la vendita al dettaglio indicandone la tipologia.

9.- Gli ambiti "E" sono considerati quali "ambiti extra-urbani".

¹ per superficie di vendita di un esercizio commerciale si deve intendere l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Negli ambiti "E" è vietata ogni tipologia edilizia di tipo commerciale; il presente documento, ai corrispondenti articoli, indica le specifiche possibilità operative da applicarsi; in ogni caso, gli eventuali spazi commerciali, debbono essere finalizzati unicamente al commercio di merci ed alimenti prodotti direttamente dalle aziende agricole.

L'ampliamento di strutture di vendita esistenti con superficie superiore ai 150 mq. è soggetta a pianificazione attuativa, con esclusione dei seguenti casi:

- ampliamento di medie strutture di vendita che non ecceda il 40% della superficie di vendita esistente, purché la superficie totale successiva all'ampliamento non superi i limiti delle strutture MS2;
- ampliamento di grandi strutture di vendita che non ecceda il 20% della superficie di vendita esistente.

10.- Conformemente a quanto stabilito dal Documento di Piano e indipendentemente dall'ambito in cui sono inserite, le strutture di vendita oltre i 600 mq. e fino a 1.500 mq. sono ammesse unicamente lungo gli assi di ingresso al Comune ovvero le vie De Gasperi, Morelli, Diaz, Piave e Roma. Strutture di più grosse dimensioni e quindi fino a 2.500 mq. sono ammesse unicamente nel Nucleo Buon Gesù' (per la parte prospiciente la S.S. n.33), lungo l'asta del Sempione, sull'asta di via Busto Fagnano e nel Nucleo di Cascina Cerina (ex PE 32). Il presente comma prevale rispetto alle disposizioni dei commi precedenti.

Non sono ammesse, su tutto il territorio comunale, le Grandi Strutture di vendita con eccezione di quelle esistenti, opportunamente individuate con segno grafico nelle tavole di Piano.

11.- Le aree a destinazione speciale, in qualsiasi ambito ricadono, ai fini commerciali, sono considerate quali "ambiti di trasformazione urbana"; esse sono suddivise in ambiti a servizi collettivi (SC, SI) ed ambiti particolari (SP, SR, SS).

Negli ambiti "SC e "SI" è consentita la formazione di spazi commerciali, realizzati dal Comune o da altri Enti gestori degli impianti, tali da fornire servizi commerciali e para commerciali necessari alla valorizzazione delle specifiche funzioni di tali zone e non conferibili in altre forme, in ogni caso:

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della S.l.p. quando questa non sia superiore a 2500 mq e nella misura di 1/4 della S.l.p. quando questa sia superiore ai predetti limiti.

- non deve essere superato il livello di "vicinato" (VIC),
 - la Superficie di vendita non può superare il 20% della S.l.p. massima realizzabile.
- Negli ambiti "SP", "SR" ed "SS" si applicano i disposti di cui ai relativi articoli.

Art. 33 PERMESSI DI COSTRUIRE ED ATTI EQUIPOLLENTI, AREE A STANDARD, SUPERFICI MASSIME DI VENDITA

1.- Tutte le richieste di permessi di costruire in cui si preveda l'insediamento di spazi da destinarsi a "commercio", ad "attività compatibili con la residenza" ed a "terziario commerciale" sono sottoposte, al fine della valutazione della conformità, alla preventiva verifica degli spazi a parcheggio privati, pubblici o di uso pubblico nelle quantità fissate dalle disposizioni vigenti all'atto della richiesta.

Per il solo ambito "A", le dotazioni a standard si intendono già verificate a livello comunale dal P.G.T. e si procede alla monetizzazione delle aree pubbliche nelle misure prescritte.

2.- specificazioni morfologico-funzionali da applicarsi per la realizzazione di spazi da destinarsi a "commercio", ad "attività compatibili con la residenza" ed a "terziario commerciale"
In ogni caso, su tutto il territorio comunale, trovano applicazione le disposizioni tipo-morfologiche in vigore per i singoli ambiti del P.G.T. .

3.- In caso di mutamento di destinazione d'uso di manufatti esistenti - sia con l'esecuzione di opere edilizie che senza - non possono, comunque, essere ridotti gli spazi a parcheggio esistenti, dovendosi garantire, in ogni caso, il rispetto di cui ai precedenti articoli sugli spazi a standard e parcheggio.

4.- Superficie massima di vendita ammessa senza preventiva pianificazione attuativa
Negli ambiti "A", "B", "C" e "D", quando ammesso dal presente documento, ove l'intervento sia assentibile con permesso di costruire o atto equipollente, è ammessa la formazione di spazi da destinarsi a commercio, ad attività compatibili con la residenza ed a terziario commerciale che abbiano una superficie di vendita inferiore a mq 600 (calcolata come somma delle varie superfici di vendita previste nel progetto).

Nel caso di superficie maggiore si deve ricorrere a preventiva pianificazione attuativa entro la quale organizzare gli accessi, la mobilità interna, gli spazi a parcheggio - sia pubblici che privati - e definire l'organizzazione spaziale e l'attrezzatura degli spazi comunque aperti all'uso pubblico, nel rispetto delle norme di cui al presente Titolo.

Art. 34 PARCHEGGI RELATIVI AGLI SPAZI DA DESTINARSI AD ATTIVITÀ COMPATIBILI CON LA RESIDENZA, A TERZIARIO COMMERCIALE ED AL COMMERCIO AL DETTAGLIO E ALL'INGROSSO

1.- parcheggi, quantità minime

Gli insediamenti comprendenti spazi da destinarsi a "commercio", ad "attività compatibili con la residenza", a "terziario commerciale" ed a pubblici esercizi debbono attrezzare, per parcheggi pubblici e privati, gli spazi nelle quantità previste ai precedenti articoli.

2.- Salva diversa disposizione relativamente a ciascuna ambito, le superfici a parcheggio pubblico, in caso di documentata impossibilità, possono anche essere non adiacenti allo spazio commerciale di cui costituiscono pertinenza. In questo caso, la distanza della superficie parcheggio dagli spazi commerciali non deve superare i m 100,00.

3.- commercio all'ingrosso, aree di carico e scarico

Per gli spazi commerciali all'ingrosso:

- i parcheggi debbo essere totalmente ricavati entro il sedime di proprietà nelle quantità minime di cui alle presenti norme,
- gli interventi edilizi debbono essere sempre accompagnati dalla realizzazione di spazi organizzati per il carico e lo scarico delle merci;
- le superfici destinate a carico e scarico delle merci devono essere almeno pari alla superficie commerciale lorda degli spazi commerciali in aggiunta, comunque, alle dotazioni minime dei parcheggi privati.

Art. 35 AMBITI DI INTERESSE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO - PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA LR. 86/83: PARCO DEL MEDIO OLONA

1.- identificazione del parco e definizione delle competenze

Il Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) è identificato sulle tavole del P.G.T. con apposito perimetro.

Il PLIS viene denominato Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Parco del Medio Olona" e comprende parte dei territori dei comuni di Fagnano Olona, Gorla Maggiore, Gorla Minore, Marnate, Olgiate Olona e Solbiate Olona.

2.- norme

All'interno delle aree definite come da precedente punto 1- si confermano la divisione in ambiti e le destinazioni funzionali previste dal P.G.T. relativamente ai singoli ambiti.

A tali ambiti continuano ad applicarsi le relative norme nella formulazione vigente alla data di presentazione di ogni singola istanza.

Tutti gli interventi debbono essere finalizzati alla migliore fruizione dei valori ambientali e paesaggistici.

Per le parti interessate trovano applicazione, inoltre, le norme e le disposizioni di tutela del Piano stralcio di assetto idrogeologico del fiume Olona (P.A.I.).

Art. 36 NORME DI TUTELA IDROGEOLOGICA - NORME RELATIVE AL P.A.I.

1.- L'allegato "Z" contiene le prescrizioni di carattere geologico ed idrogeologico da applicare, in aggiunta alle normali prescrizioni di cui al presente documento, entro gli ambiti di territorio comunale individuati dagli studi e dalle previsioni di settore.

Art. 37 NORME DI TUTELA DA "RISCHI DI INCIDENTE RILEVANTE"

1.- Entro il territorio comunale le tavole di P.G.T. e gli atti comunali di settore individuano alcuni ambiti ricadenti, in tutto o in parte, tra quelli classificati a "Rischio di Incidente Rilevante" (RIR) e, con apposito segno grafico, individuano le "categorie territoriali" da appartenenza, giuste le prescrizioni statali e regionali vigenti.

In conseguenza di ciò e tenuto conto della necessità di salvaguardia dell'uomo e dell'ambiente, su tutto il territorio comunale trovano applicazione le disposizioni di cui ai punti successivi, salvo ulteriori precisazioni che potranno essere imposte dall'approvazione di specifici piani di settore.

2.- rischio rilevante

Sui manufatti e nelle aree con destinazione d'uso produttiva in atto entro tutto il territorio comunale si applicano le disposizioni relative alla tutela dal "rischio di incidente rilevante" considerando che, ai fini dell'applicazione del D. Min. LL.PP. 9 maggio 2001 e s.m.i. e della D.G.R. 10.12.2004,n. 7/19794 e s.m.i., le aree circostanti sono ricomprese tra le categorie "B" e "C" della tabella 1 - categorie territoriali - contenuta nell'allegato al citato decreto.

E', pertanto, fatto divieto introdurre nuove lavorazioni o tecnologie o modificare quelle in essere in modo tale da modificare negativamente la situazione in essere.

3.- nuovi stabilimenti a rischio di incidente rilevante

In tutti gli ambiti è vietata l'attivazione di nuove lavorazioni che comportino il rischio di "incidente rilevante" così come definito dal D. Min. LL.PP. del 9 maggio 2001 e s.m.i., salvo che:

- le aree di categoria "F" siano totalmente contenute entro i confini dei reparti di lavorazione,
- le aree di categoria "E" siano contenute totalmente entro il perimetro dell'insediamento,
- le aree esterne - salva diversa classificazione già contenuta nel P.G.T. e nei suoi elaborati di accompagnamento e tenuto conto dei presidi e delle cautele messe in atto nello stabilimento - possano essere classificate entro la categoria "C" indipendentemente dal loro utilizzo effettivo in essere.

4.- stabilimenti con lavorazioni a rischio di incidente rilevante in essere

Entro stabilimenti in cui siano già in essere, e debitamente autorizzate, lavorazioni comportanti "rischio di incidente rilevante", ogni modificazione sia di tipo edilizio che di tipo funzionale, è soggetta alle prescrizioni di cui al D. Min. LL.PP. del 9 maggio 2001 e s.m.i. con particolare attenzione alla verifica dell'effetto "domino", dovuto al sommarsi dei rischi sia interni allo stabilimento che a quelli già presenti in altre lavorazioni della zona produttiva contermina.

Per la determinazione delle fasce di rischio e di rispetto si fa riferimento agli elaborati predisposti ai sensi e per gli effetti del D. Min. LL.PP. del 9 maggio 2001 e s.m.i. così come trasmessi all'Autorità Competente.

comune di
OLGIATE OLONA
provincia di varese



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE 2011
Aggiornamento di luglio 2014

tabella "A"
AMBITI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

il segretario:

il sindaco:

il funzionario responsabile:

il progettista:

AMBITI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA							
Ambito PGT	Rif. PRG	Destinazione Urbanistica	aree a servizio della collettività		Volume max (mq)	S.L.P max (mq)	note
			da cedere (mq)	da monetizzare (mq)			
APA 1	P.A. 17	D3		1.833		1.833	
APA 2	P.A. 16	D3		2.875		2.875	
APA 3	P.E. 13/d	C3		561	2.243		
APA 4	P.E. 13/b	C3		992	3.968		
APA 5	P.E. 41	C2			3.287		PEEP
APA 6	P.E. 8	C3		1.500	6.000		
APA 7		C2			2.600		PEEP
APA 8	P.A. 19	D3		3.720		3.720	
APA 9	P.A. 9	C3	996	7.582	5.146		
APA 10	P.A. 2	C3	676	3.343	2.412		
APA 11	P.A. 3	C3	585	3.580	2.500		
APA 12	P.A. 12	C3	354	3.716	2.442		
APA 13	P.A. 7	D3		6.924		6.924	
APA 14	P.E. 28/a	C3		932	3.727		
APA 15	P.E. 29/b	C3		568	2.273		
APA 16	P.A. 8	C3		6.913	5.051		
APA 17	P.E. 29/b	C3		327	1.196		
APA 18	P.A. 18	D3		2.861	1.716		
APA 19	P.A. 5	C3	24.838		6.500		
APA 20	P.E.39	C3	120	7.120	5.800		

comune di
OLGIATE OLONA
provincia di varese



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE 2011

Aggiornamento di luglio 2014

ALLEGATO "B"
AMBITI DI TRASFORMAZIONE

il segretario:

il sindaco:

il funzionario responsabile:

il progettista:

Gli Ambiti di Trasformazione sono normati dal Documento di Piano, vengono di seguito richiamati per le specificazioni urbanistico-edilizie di dettaglio:

AMBITO AT1

L'ambito "AT1" comprende un'area, interessata da insediamento produttivo esistente, di cui si prevede la riqualificazione ambientale.

Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento (rif. Ambito D3).

Modalita' di intervento:

Nuova costruzione, previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa esteso al perimetro individuato sugli elaborati grafici di P.G.T.

Indici:

Slp/Sup. cop. max ammessa = 2.530 mq.

H = 10,00 ml. massima, salva la possibilità di una maggiore altezza sino a ml. 16 per eventuali e documentate esigenze di carattere tecnologica od igienica;

Prescrizioni speciali

Sup. impermeabile massima = Sup. cop. in progetto

Le superfici non coperte da costruzioni e non conteggiate nella sup. impermeabile non potranno essere trattate superficialmente con alcun tipo di pavimentazione, dovranno essere obbligatoriamente permeabili, sistemate a verde e piantumate con alberi d'alto fusto.

Per le dotazioni dei parcheggi, sia di uso privato che collettivo, si applicano i disposti di cui al successivo allegato "Y".

AMBITO AT2

L'ambito "AT2" comprende un'area, interessata nell'immediato intorno da insediamenti produttivi e commerciali esistenti.

Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento (rif. Ambito D3).

Modalita' di intervento:

Nuova costruzione, previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa esteso al perimetro individuato sugli elaborati grafici di P.G.T.

Indici:

Slp. max ammessa = 7.808 mq.

Monetizzazione aree a servizi collettivi = 7.808 mq.

H = 10,00 ml. massima, salva la possibilità di una maggiore altezza sino a ml. 16 per eventuali e documentate esigenze di carattere tecnologica od igienica;

Rc = 70%

Sv = 15%

Prescrizioni speciali

Per le dotazioni dei parcheggi, sia di uso privato che collettivo, si applicano i disposti di cui al successivo allegato "Y".

AMBITO AT3

L'ambito "AT3" comprende un'area, posta in tangenza al nastro autostradale, destinata a servizi collettivi con potenzialità volumetriche da trasferire nel limitrofo ambito "SS".

Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento (Ambito SC).

Interventi

Nuova costruzione, previa approvazione dei progetti esecutivi da parte della Pubblica Amministrazione.

Indici

Per l'ambito di trasformazione:

Ambito "SC":

luf : 2,00 mc/mq.
H = 13,00 ml. max.
Rc = 60%.
Sv = 15%

Per l'Area in ambito "SS" (area Idea Verde):

S.l.p. max. = mq. 20.000 escluse le preesistenze
H = 10,00 ml.
S.cop. max. = mq. 14.000 escluse le preesistenze
Sup. da cedere a Servizi Collettivi in AT3 = 30.000 mq.

Modalità di intervento:

Nuova costruzione, previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa esteso al perimetro individuato sugli elaborati grafici di P.G.T.

Prescrizioni speciali ambito "SS":

Sup. impermeabile massima = Sup. cop. in progetto

Gli edifici esistenti e regolarmente assentiti non concorrono alla verifica della S.l.p. sopra indicata.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di nuova costruzione nonché di nuovi impianti sportivi e/o ricreativi sono ammessi previa approvazione di un piano esecutivo (P.A.) convenzionato.

E' fatto divieto di collocare strutture fisse e mobili per la copertura, anche temporanea, delle attrezzature sportive ad eccezione di quelle da realizzarsi in attuazione delle previsioni del succitato piano esecutivo.

Per le dotazioni dei parcheggi, sia di uso privato che collettivo, si applicano i disposti di cui al successivo allegato "Y".

AMBITO AT4

L'ambito "AT4" si compone di tre distinte aree localizzate nella parte Nord del territorio comunale:

AT4a: area di proprietà dell'Amministrazione Comunale sita in via Cinque Giornate

AT4b: area di proprietà privata posta tra le vie Primo Maggio e A. Da Giussano

AT4c: area di proprietà privata adiacente alla Piazza S.Gregorio (sede del Mercato) destinata a servizi collettivi.

Destinazioni d'uso:

AT4a: ambito "B2"

AT4b: in parte ambito "SC" e in parte ambito "C3"

AT4c: ambito "SC"

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento con riferimento agli ambiti sopra specificati.

Modalita' di intervento:

Nuova costruzione senza preventiva Pianificazione Attuativa in ambito "AT4a", previa approvazione di atto notarile di cessione delle aree "SC" in ambito "AT4b" e "AT4c". Gli atti notarili di trasferimento delle aree potranno avvenire separatamente per ciascuna delle proprieta' che compongono i due sub-ambiti.

Nuova costruzione previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa esteso al perimetro individuato sulle tavole del P.G.T. per la porzione di AT4b in ambito "C3"

Indici:

AT4a: Vol.max. ammesso = 4.381 mc. (a disposizione dell'Amministrazione Comunale)

AT4b: Vol.max. ammesso = 1.463 mc. (utilizzabili in AT4a a seguito di cessione gratuita)

2.037 mc. (utilizzabili in AT4b previo P.A. con monetizzazione pari a mq. 524)

AT4c: Vol.max. ammesso = 420 mc. (utilizzabili in AT4a a seguito di cessione gratuita)

H = 10,00 ml. max

Rc = 30%.

Sv = 35%

Prescrizioni speciali

I parametri relativi alle aree a verde si intendono riferiti ai singoli ambiti sopra specificati .

Per le dotazioni dei parcheggi, sia di uso privato che collettivo, si applicano i disposti di cui al successivo allegato "Y".

AMBITO AT5

L'ambito "AT5" comprende un'area, tangente al nastro autostradale e confinante con l'area di proprieta' comunale destinata a nuova palestra e piscina.

L'ambito sviluppa una potenzialita' volumetrica pari a mc. 1.295 da trasferire su altra area del territorio comunale individuata in ambito "B", "C3" o "D1" contestualmente alla cessione gratuita dell'area all'Amministrazione Comunale.

L'area oggetto di trasferimento volumetrico potra' essere oggetto di interventi edilizi in misura non superiore a 1,2 mc./mq..

Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento (rif. Ambito SC).

Modalita' di intervento:

Nuova costruzione, previa approvazione dei progetti esecutivi da parte della Pubblica Amministrazione

AMBITO AT6

L'ambito "AT6" comprende un'area, posta nel fondovalle, meritevole di tutela ambientale e paesaggistica .

L'ambito sviluppa una potenzialita' volumetrica pari a mc. 2.575 da trasferire su altra area del territorio comunale individuata in ambito "B", "C1", "C3" o "D1" contestualmente alla cessione gratuita dell'area all'Amministrazione Comunale.

L'area oggetto di trasferimento volumetrico potra' essere oggetto di interventi edilizi in misura non superiore a 1,2 mc./mq..

Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento (rif. Ambito SC)

Modalita' di intervento:

Realizzazione di interventi di riqualifica dell'area verde, previa approvazione dei progetti esecutivi da parte della Pubblica Amministrazione

Prescrizioni speciali:

L'ambito di intervento presuppone unicamente interventi legati alla tutela e fruizione del verde senza dotazioni volumetriche.

AMBITO AT7

L'ambito "AT7" comprende un'area, adiacente all'oratorio e centro sportivo della frazione "Gerbone", non interessata da costruzioni esistenti, che necessita di una specifica preventiva organizzazione urbanistica per essere utilizzata edificatoriamente.

Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento (ambito "C3").

Interventi

Nuova costruzione previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa esteso al perimetro individuato sulle tavole del P.G.T.

Indici

Vol.max: 4.943 mc. minimo a destinazione residenziale
1.235 mc. massimo per le altre destinazioni ammesse
Sup. da cedere per servizi collettivi : 50% della sup. Fondiaria
H = 10,00 ml. max.
Rc = 30%.
Sv = 35%

Prescrizioni speciali

Con i singoli piani attuativi le aree pubbliche, a di uso pubblico possono essere allagate diversamente, previo parere favorevole della Amministrazione Comunale e ferma restando la loro consistenza complessiva, e pertanto la loro cessione gratuita non è sostituibile con la monetizzazione.

Per le dotazioni dei parcheggi, sia di uso privato che collettivo, si applicano i disposti di cui al successivo allegato "Y".

AMBITO AT8

L'ambito "AT8" comprende un'area, posta a Ovest del territorio comunale all'intersezione tra via Piave e via Pascoli , non interessata da costruzioni esistenti, che necessita di una specifica preventiva organizzazione urbanistica per essere utilizzata edificatoriamente.

Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento (ambito "C3").

Interventi

Nuova costruzione previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa esteso al perimetro individuato sulle tavole del P.G.T.

Indici

Vol.max: 2.090 mc.
Sup. da cedere per servizi collettivi : 50% della sup. Fondiaria
H = 10,00 ml. max.
Rc = 30%.
Sv = 35%

Prescrizioni speciali

Con il piano attuativo le aree pubbliche, a di uso pubblico possono essere allagate diversamente, previo parere favorevole della Amministrazione Comunale e ferma restando la loro consistenza complessiva, e pertanto la loro cessione gratuita non è sostituibile con la monetizzazione.

Per le dotazioni dei parcheggi, sia di uso privato che collettivo, si applicano i disposti di cui al successivo allegato "Y".

AMBITO AT9

L'ambito "AT9" comprende un'area di proprietà comunale, posta tra le vie Lombardia e Unita' d'Italia , non interessata da costruzioni esistenti, che necessita di una specifica preventiva organizzazione urbanistica per essere utilizzata edificatoriamente.

L'area e' cosi' suddivisa:

mq. 11.625 a destinazione residenziale (ambito C3)

mq. 13.375 a destinazione servizi collettivi (ambito SC, di cui 9.000 mq. a verde)

la restante porzione, di circa 1200 mq., e' destinata alla urbanizzazione primaria del comparto

Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento con riferimento agli ambiti sopra specificati.

Interventi

Nuova costruzione previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa esteso al perimetro individuato sulle tavole del P.G.T.

Indici

Ambito "C3":

Vol.max : 9.300 mc.

H = 10,00 ml. max.

Rc = 30%.

Sv = 35%

Ambito "SC" non destinato a verde:

luf : 2,00 mc/mq.

H = 13,00 ml. max.

Rc = 60%.

Sv = 15%

Prescrizioni speciali

Con i singoli piani attuativi le aree pubbliche, a di uso pubblico possono essere allagate diversamente, ferma restando la loro consistenza complessiva.

Per le dotazioni dei parcheggi, sia di uso privato che collettivo, si applicano i disposti di cui al successivo allegato "Y".

AMBITO AT10

L'ambito "AT10" comprende un'area, posta tra le vie Morelli e Unita' d'Italia , non interessata da costruzioni esistenti, che necessita di una specifica preventiva organizzazione urbanistica per essere utilizzata edificatoriamente.

Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento (ambito "C3").

Interventi

Nuova costruzione previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa esteso al perimetro individuato sulle tavole del P.G.T.

Indici

Vol.max: 7.723 mc.

Sup. da cedere per servizi collettivi : 50% della sup. Fondiaria

H = 10,00 ml. max.

Rc = 30%

Sv = 35%

Prescrizioni speciali

Con i singoli piani attuativi le aree pubbliche, a di uso pubblico possono essere allagate diversamente, previo parere favorevole della Amministrazione Comunale e ferma restando la loro consistenza complessiva, e pertanto la loro cessione gratuita non è sostituibile con la monetizzazione.

Per le dotazioni dei parcheggi, sia di uso privato che collettivo, si applicano i disposti di cui al successivo allegato "Y".

AMBITO AT11

L'ambito "AT11" comprende un'area di proprietà comunale, posta tra le vie Morelli, Unita' d'Italia, Marzabotto e Buozi, interessata in parte da costruzioni esistenti (ex deposito autobus), che necessita di una specifica preventiva organizzazione urbanistica per essere utilizzata edificatoriamente.

Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento (ambito "D3").

Interventi

Nuova costruzione previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa esteso al perimetro individuato sulle tavole del P.G.T.

Indici

Slp.max: 11.714 mq.

H = 10,00 ml. massima, salva la possibilità di una maggiore altezza sino a ml. 16 per eventuali e documentate esigenze di carattere tecnologica od igienica;

Rc = 70%

Sv = 15%

Prescrizioni speciali

Per le dotazioni dei parcheggi, sia di uso privato che collettivo, si applicano i disposti di cui al successivo allegato "Y".

AMBITO AT12

L'ambito "AT12" comprende un'area, posta a Sud del territorio comunale, prospiciente la S.S. del Sempione e Piazza Volontari della Liberta. L'area e' in buona parte interessata da costruzioni esistenti, e necessita di una specifica preventiva organizzazione urbanistica per essere completata edificatoriamente.

Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento (ambito "C3").

Interventi

Nuova costruzione previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa esteso al perimetro individuato sulle tavole del P.G.T.

Indici

Vol.di P.G.T: 2.400 mc.

Volume residuo da P.R.1 del PRG: 12.317 mc.

Volume tot. Max ammesso: 14.717 mc.

H = 13,00 ml. max.

Rc = 30%

Sv = 35%

Prescrizioni speciali

I fabbricati completati a seguito di P.R.1 del P.R.G. non concorrono alla determinazione di volumetria e pertanto le relative aree di pertinenza si intendono prive di dotazione volumetrica aggiuntiva.

Con i singoli piani attuativi le aree pubbliche, a di uso pubblico possono essere allagate diversamente, previo parere favorevole della Amministrazione Comunale e ferma restando la loro consistenza complessiva, e pertanto la loro cessione gratuita non è sostituibile con la monetizzazione.

Per le dotazioni dei parcheggi, sia di uso privato che collettivo, si applicano i disposti di cui al successivo allegato "Y".

comune di
OLGIATE OLONA
provincia di varese



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE 2011
Aggiornamento di luglio 2014

ALLEGATO "Y"

il segretario:

il sindaco:

il funzionario responsabile:

il progettista:

ALLEGATO "Y" **disposizione relative al reperimento delle aree di sosta e parcheggio dotazioni minime**

1.- norme generali

Le norme di cui al presente articolo si applicano ai parcheggi sia individuati con apposito simbolo nelle tavole grafiche di P.G.T. sia non specificatamente indicati sulle tavole, in quanto di futura formazione nell'ambito dei piani attuativi, nonché agli spazi di sosta e parcheggio da realizzarsi su aree private al servizio dei singoli insediamenti (parcheggi privati).

Le prescrizioni tipo morfologiche sono contenute nell'apposita sezione del Regolamento Edilizio.

Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali è escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale, documentata in sede di piano attuativo. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'alberatura nella misura, minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto) ricavati, omogeneamente diffusa nella complessiva superficie destinata alla sosta.

2.- prescrizioni per parcheggi pubblici

Le aree per parcheggi, individuate sulle tavole grafiche di P.G.T. come aree da adibirsi a parcheggio pubblico e quelle a tale scopo da realizzarsi nell'ambito dei piani attuativi, devono essere chiaramente segnalate e delimitate, nonché adeguatamente pavimentate. Ogni area deve comprendere almeno un posto macchina avente i requisiti di cui alle vigenti norme statali e regionali in materia di abolizione delle barriere architettoniche.

3.- prescrizioni per il deposito delle biciclette al servizio degli insediamenti pubblici e privati

In ogni nuova costruzione di tipo residenziale plurifamiliare e nelle costruzioni a destinazione terziaria, in sede di progetto, debbono essere reperimenti idonei spazi per il deposito delle biciclette; la dotazione minima dovrà essere verificata secondo i seguenti parametri:

- per residenze:
 - 1 posto bicicletta per ogni alloggio;
- per edifici a destinazione terziaria o per le parti di edifici con destinazione terziaria:
 - 1 posto bicicletta ogni 50 mq. di S.l.p. .

4.- prescrizioni per i soli ambiti "A"

Le dotazioni di cui alle seguenti disposizioni debbono essere totalmente assicurate in caso di nuova edificazione.

In tutti gli altri casi, anche a seguito di ristrutturazione non possono essere ridotte le dotazioni già esistenti.

In caso di documentata impossibilità nel reperimento degli spazi nelle quantità di cui alle seguenti tabelle, la progettazione esecutiva dà dimostrazione delle superfici e degli spazi massimi reperibili e procede alla monetizzazione delle parti rimanenti.

5.- prescrizioni per le altre zone

Le dotazioni di cui alle seguenti disposizioni debbono essere totalmente assicurate in caso di nuova edificazione.

In tutti gli altri casi, anche a seguito di ristrutturazione o di cambiamento di destinazione d'uso comportanti un diverso carico urbanistico, non possono essere ridotte le dotazioni già esistenti.

Per i manufatti regolarmente assentiti prima del 31.12.2001 (variante al P.R.G. contenente l'allegato "Y" sulle dotazioni a parcheggi) in caso di documentata impossibilità nel reperimento degli spazi nelle quantità di cui alle seguenti tabelle, è consentito localizzare in sito una quantità di posti auto non inferiore al 50% e procedere alla monetizzazione delle dotazioni rimanenti secondo le tariffe in vigore all'atto della singola richiesta edilizia.

Per comprovate esigenze o per particolari situazioni sito-morfologiche e' ammessa la monetizzazione in misura massima del 25% dei posti auto esterni anche per edifici di nuova costruzione.

Tabella dotazioni posti auto.

Le dotazioni contrassegnate con (*) si intendono di uso privato e debbono verificare le vigenti disposizioni in materia di parcheggi privati.

Esse sono state conteggiate in base minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione, tenendo inoltre conto che:

- 1 posto auto (1 p.a.) incide in ragione di mq 25.00,
- i posti a sedere vengono conteggiati in ragione di 1.00 mq di S.l.p. per utente,
- il numero degli addetti per il settore secondario e terziario viene conteggiato in base di mq 80 di S.l.p. per addetto.

I rimanenti posti auto (che debbono essere reperiti in aggiunta e che sono contrassegnati con il segno grafico "+"), quando assoggettati a servitù di pubblico uso o trasferiti in proprietà pubblica, concorrono alla verifica degli "standard" di Legge o di quelli fissati dal P.G.T. .

Nel caso di interventi che ricomprendano una pluralità di destinazioni d'uso, la dotazione dei posto auto è data dalla somma delle pertinenza di ciascuna delle destinazioni d'uso previste.

Tabella dotazioni posti auto

a	b	c	d	e
	cinema, teatri, sale per spettacolo in genere; cinema multisala e simili	1 p.a. ogni 2 posti (a sedere) +	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)	
	sale per conferenze, ritrovi e simili, sale da ballo, associazioni e simili	1 p.a. ogni 4 posti (a sedere) +	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. per addetti (*)	
	strutture per lo sport: campi sportivi all'aperto	1 p.a. ogni 15 posti (a sedere)+	1 p.a. ogni 250 mq di superficie	
	palazzetti dello sport, palestre	1 p.a. ogni 4 posti (a sedere)+	1 p.a. ogni 50 mq/S.l.p. per addetti (*)	
	piscine	1 p.a. ogni 10 mq di specchio d'acqua	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. per addetti (*)	
	campi da tennis	1 p.a. ogni 5 posti (a sedere)+	4 p.a. ogni campo	
	attrezzature per lo sport: palestre e sale per attività sportiva ed atletica	1 p.a. ogni 20 mq di S.l.p. +	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. per addetti (*) +	1 p.a. ogni campo
	maneggi ed impianti per sport equestri	1 p.a. ogni 100 mq di sup. impianto +	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. per addetti (*)	
	maneggi ed impianti per sport equestri con rilevante afflusso di pubblico:	1 p.a. ogni 5 posti (a sedere) +	1 p.a. ogni 100 mq di sup. fondiaria +	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. per addetti (*)
	edifici per il culto	1 p.a. ogni 20 posti (a sedere)		
	edifici per cura ed assistenza: ospedali, case di cura	1 p.a. ogni 3 posti letto +	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. per addetti (*)	
	case per anziani	1 p.a. ogni 6 posti letto	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. per addetti (*)	
	day hospital, centri di assistenza	1 p.a. ogni 10 mq di S.l.p. +	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. per addetti (*)	
	scuole dell'obbligo-asili:	1 p.a. ogni 20 alunni	1 p.a. ogni 3 addetti	

	scuole superiori:	1 p.a. ogni 15 alunni	1 p.a. ogni 3 addetti	
	cimiteri	1 p.a. ogni 200 mq di sup. fondiaria		
	edifici pubblici in genere (municipio, poste, biblioteche, caserme, etc.)	1 p.a. ogni 10 mq di S.l.p. +	1 p.a. ogni 2 addetti	
	uffici con presenza di utenza e banche:	1 p.a. ogni 30 mq di S.l.p. per personale	1 p.a. ogni 40 mq di S.l.p. per visitatori	
	ristoranti, locande, esercizi per la ristorazione in genere:	1 p.a. ogni 4 posti (a sedere)	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. per addetti (*)	
	bar e locali per la somministrazione di bevande in genere:	1 p.a. ogni 4 mq di sup. vendita +	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. per addetti (*)	
	alberghi, pensioni, attrezzature ricettive in genere:	1 p.a. ogni 2 posti letto +	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. per addetti (*)	
	spazi commerciali al minuto ed all'ingrosso con superficie lorda commerciale:			
	a) inferiore o uguale a mq 600:	3 p.a. ogni 100 mq per visitatori +	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. per addetti (*)	
	b) compresa tra 600 e 1500 mq	4 p.a. ogni 100 mq per visitatori +	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. per addetti (*)	
	c) oltre 1500 mq	5 p.a. ogni 100 mq per visitatori +	2 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. per addetti (*)	
	artigianato di servizio:	1 p.a. ogni 50 mq di S.l.p. per visitatori +	1 p.a. ogni 30 mq/S.l.p. per addetti (*)	
	Abitazioni:	Edifici in ambiti B e D1 con oltre 4 unita' abitative: 1 p.a. esterno di uso pubblico per le prime 4 unita' + 1 p.a. ogni 2 unita' successive	1 p.a. ogni 200 mc di volume residenziale da edificare (*);	ogni intervento deve avere almeno 1 p.a. al coperto sito in box singolo o autorimessa collettiva.
	gli uffici privati sono assimilati a residenza			

attività produttive in genere, artigianato di produzione:	1 p.a. ogni 30 mq di S.l.p. per uffici per addetti +	1 p.a. ogni 80 mq di S.l.p. di produzione/deposito per addetti (*)	1 p.a. ogni 250 mq di S.l.p. complessiva per visitatori
carrozzerie, autofficine:	1 p.a. ogni 20 mq di S.l.p.		
distributori di carburante:	1 p.a. ogni 30 mq di superficie interessata dall'impianto		
autolavaggi:	5 p.a. per singola linea di lavaggio		

- i posti auto (p.a.) hanno dimensioni di mq. 25,00 comprese le piste di manovra

- la S.l.p. di cui alla colonna c), ai soli fini della determinazione del n. dei p.a. viene determinata sulla scorta della "superficie di vendita" così come definita dai relativi piani e norme di settore

comune di
OLGIATE OLONA
provincia di varese



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE 2011

Aggiornamento di luglio 2014

Allegato "X"

il segretario:

il sindaco:

il funzionario responsabile:

il progettista:

ALLEGATO "X"

DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE EDIFICABILI

Art. 1.- destinazione d'uso - definizione

È da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio.

Si dice principale la destinazione d'uso qualificante, complementare od accessoria o compatibile la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

Art. 2.- destinazione d'uso dei beni culturali monumentali

I beni culturali oggetto di vincolo specifico ai sensi della normativa vigente non possono essere demoliti o modificati senza l'autorizzazione del Ministero e/o dell'Autorità che ha imposto il vincolo.

Essi non possono essere adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico od artistico oppure tali da creare pregiudizio alla loro conservazione o integrità.

Art. 3.- previsioni del P.G.T.

- Gli articoli del presente documento contengono le destinazioni d'uso previste ed ammesse per i vari ambiti e/o per i singoli isolati ed immobili.

- Le destinazioni d'uso sono proposte dagli aventi titolo nei modi e nelle forme di legge vigenti all'atto di ogni singola richiesta o comunicazione.

Le destinazioni d'uso usualmente realizzate da enti pubblici o di interesse collettivo possono essere proposte anche da operatori privati a condizione che dette funzioni vengano opportunamente convenzionate con atto pubblico - "convenzione" - regolante i rapporti tra l'operatore stesso e la pubblica Amministrazione.

- Ai fini del presente P.G.T. vengono individuate le destinazioni d'uso di seguito elencate:

1) Residenza

1.a **Abitazioni urbane:** costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad uso abitativo. Vi sono comprese anche le residenze destinate ad appartenenti alle forze dell'ordine, ad appartenenti ad ordini religiosi, a militari, ecc.

1.b **Abitazioni di servizio ad insediamenti agricoli:** alloggi dei conduttori dei fondi, degli imprenditori agricoli e dei dipendenti dell'azienda, purché prestino in via prevalente la propria attività nell'ambito della stessa.

Non è consentito l'insediamento della sola destinazione residenziale senza la preesistenza o la contestuale realizzazione di edifici a destinazione agricola produttiva.

1.c **Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche** (industriali, artigianali, terziarie): alloggi dei proprietari, dei conduttori o dei dipendenti dell'azienda.

Detti alloggi devono avere superficie lorda di pavimento massima di 150 mq. oppure non eccedente quella eventualmente stabilita nelle norme specifiche di zona. La norma non si applica per gli alloggi esistenti.

Gli alloggi devono essere legati da vincolo di pertinenzialità agli immobili destinati prevalentemente all'attività economica e non potranno essere ceduti separatamente; il vincolo di pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrato e trascritto.

1.d **Abitazioni collettive:** collegi, convitti, pensionati, case dello studente, qualora di carattere privato ed esclusivamente residenziali, cioè non assistiti da servizi collettivi di tipo alberghiero o assistenziale.

1.e **Accessori alla residenza:** spazi e strutture accessori alla residenza, anche esterni

all'edificio residenziale purché legati da vincolo pertinenziale, quali ad esempio autorimesse, centrali termiche, lavanderie, piccoli depositi di uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, campi da tennis, campi da bocce, piscine private, ecc.

2) **Attività economiche**

2.a **Attività agricole**

Conduzione del fondo agricolo, allevamento di animali, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamento.

2.a.1 **Edifici e strutture per la conduzione del fondo**, esclusi quelli destinati alla permanenza del bestiame: magazzini, depositi per attrezzi e macchine, officine, locali per la conservazione e la prima lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici, locali per la vendita al dettaglio dei medesimi prodotti, uffici, serbatoi idrici, coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

2.a.2 **Edifici e strutture per allevamenti zootecnici non intensivi**, intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente al mantenimento dei capi almeno nella misura del 30% e allo smaltimento delle deiezioni almeno nella misura del 30%: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami.

2.a.3 **Edifici e strutture per allevamenti zootecnici intensivi**, intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) non correlata alla dimensione del fondo (non in grado di garantire il mantenimento dei capi o lo smaltimento delle deiezioni per una misura inferiore al 30%: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami.

2.a.4 **Edifici e strutture per colture orticole o floricole specializzate**: serre, magazzini, autorimesse ed officine, locali per la lavorazione e la conservazione e vendi

2.a.5 **Attività agrituristiche**. Si definiscono attività agrituristiche le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, anche nella forma di società di capitale o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.

Sono attività agrituristiche, nel rispetto delle modalità e dei limiti previsti dalla legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (Disciplina regionale dell'agriturismo):

- a) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati per la sosta dei campeggiatori fino ad un massimo di 70 ospiti al giorno;
- b) somministrare pasti e bevande, fino ad un massimo di 160 pasti al giorno, costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti acquistati da aziende agricole della zona, ivi compresi i prodotti a carattere alcolico e superalcolico, con preferenza per i prodotti tipici regionali e caratterizzati dai marchi DOP, IGP, iGT, DOC, DOCG o compresi nell'elenco regionale dei prodotti agroalimentari tradizionali;
- c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi inclusa la mescita di vini;
- d) organizzare, nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate o anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, attività ricreative, culturali, educative, seminari, di pratica sportiva, fattorie didattiche, fattorie sociali, aziende agrituristiche-venatorie, attività di ititurismo, di pesca-turismo, attività escursionistiche e di ippoturismo, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali, finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

La normativa di riferimento è la seguente:

- 1 legge 5 dicembre 1985, n. 730 (Disciplina dell'Agriturismo)
 - 2 decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57) -Articolo 3.
- legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (Disciplina regionale dell'agriturismo)

2.b Attività industriali e artigianali

Attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte, nonché le attività di demolizione e recupero. Inoltre si considerano compresi nella suddetta destinazione i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì ricomprese le attività di autotrasporto e gli spedizionieri.

Fabbriche e officine (inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi se strettamente connessi all'attività industriale).

2.b.1 Attività industriali. Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quali fabbriche, laboratori produttivi, officine.

Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive industriali, quali:

- uffici tecnici, amministrativi, commerciali, spazi per la formazione del personale, sale conferenze;
- laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;
- magazzini e depositi (coperti e scoperti);
- centri di servizio;
- spazi espositivi e di vendita;
- autorimesse e distributori carburanti al servizio dell'azienda;
- attrezzature per l'autotrasporto.

2.b.2 Attività artigianali. Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quali laboratori e officine.

Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive artigianali, quali:

- uffici;
- laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;
- magazzini e depositi (coperti e scoperti);
- spazi espositivi e di vendita;
- autorimesse;
- attrezzature per l'autotrasporto.

2.b.3 Depositi a cielo aperto. Sono essenzialmente costituiti da aree libere con fondo sistemato secondo circostanza o prescrizioni di legge o delle Autorità Competenti, destinate allo stoccaggio di materiali o merci e all'interscambio delle stesse.

2.c Attività terziarie

Attività economiche non rivolte alla produzione di beni ma alla fornitura di servizi.

2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili

2.C.1.1 Esercizi di vicinato: esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq.

2.C.1.2 Medie strutture di vendita: esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita superiore a 250 mq e fino a 2.500 mq. (MS1 fino a 600 mq.- MS2 da 600 mq. a 2.500 mq.)

2.C.1.3 Grandi strutture di vendita: esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq.

2.C.1.4 Centri commerciali: una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti.

2.C.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni merceologiche: esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici,

concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili), ovvero l'esposizione di merci la cui vendita avviene in altro luogo.

2.C.1.6 **Pubblici esercizi:** ristoranti, trattorie, bar, locali notturni, sale da ballo, sale ricreative (sale biliardo, sale giochi, età).

2.C.1.7 **Distributori di carburante:** tutte le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali, al lavaggio dei veicoli, e di servizio agli utenti.

2.C.1.8 **Artigianato di servizio:** comprende le attività artigianali che si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita e per il carattere ristretto del proprio mercato e del relativo bacino d'utenza, che non risultano nocive o moleste - per emanazioni di qualunque tipo - nei confronti degli insediamenti residenziali adiacenti o vicini, che non richiedono strutture edilizie aventi tipologia specifica ("capannoni" e simili), incompatibili con le caratteristiche dell'ambiente urbano in cui sono inseriti.

2.C.1.9 **Commercio all'ingrosso.**

2.C.2 **Attività direzionali**

2.C.2.1 **Uffici.**

2.C.2.2 **Studi professionali.**

2.C.2.3 **Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie.**

2.C.2.4 **Centri di ricerca.**

2.C.3 **Attività alberghiere**

2.C.3.1 **Alberghi.** Comprende anche tutto ciò che è assimilabile, come pensioni, bread and breakfast, ecc.

2.C.3.2 **Motel.**

2.C.3.3 **Campeggi.**

2.C.3.4 **Convivenze assistenziali-residenziali:** collegi, convitti, case di riposo, pensionati, qualora di carattere privato ed assistiti da servizi collettivi di tipo alberghiero (ma non di tipo assistenziale o sanitario-assistenziale).

2.C.3.5 **Residences/case albergo**

2.C.4 **Servizi privati**

2.C.4.1 **Attrezzature private culturali e per lo spettacolo.** Sono attività a forte richiamo di pubblico quali cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze, allocati in edifici autonomi o in parte di organismi edilizi plurifunzionali. Sono compresi i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uopo attrezzati.

2.C.4.2 **Parcheggi privati a pagamento,** al coperto (anche in sottosuolo) o allo scoperto.

2.C.4.3 **Attrezzature sportive private a pagamento non spettacolari.**

Comprendono i campi di gioco sportivo all'aperto o negli edifici ed i relativi spazi di servizio.

La presenza di spettatori ha carattere meramente eventuale e non costituisce aspetto essenziale degli impianti.

2.C.4.4 **Attrezzature sportive private a pagamento spettacolari.**

Comprendono le attrezzature sportive a grande richiamo di pubblico. Norme del Piano delle regole dotate di specifiche e rilevanti strutture per la sistemazione degli spettatori.

2.C.4.5 **Attrezzature private per la salute.** Sono le strutture private destinate alla diagnosi e alla cura della salute, quali: case di cura, cliniche, laboratori analisi, beauty-farm, centri di riabilitazione, palestre fisioterapiche.

3) **Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale**

3.a **Attrezzature computabili ai fini della dotazione di "aree standard"**

3.a.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:

- servizi pubblici realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti all'amministrazione nell'ambito di piani attuativi;
- servizi privati di interesse pubblico o generale, regolati da apposito atto di asservimento o da convenzione o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.

3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta.

3.a.1.2 **Verde pubblico:** parchi, giardini, verde attrezzato

3.a.1.3 **Strutture scolastiche:** scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori

3.a.1.4 **Strutture per il gioco e lo sport,** comprese le aree ricreative per il tempo libero.

3.a.1.5 **Strutture per attività assistenziali:** centri sociali, case di riposo, strutture ricreative per anziani, ecc.

3.a.1.6 **Strutture sanitarie e terapeutiche:** ospedali, cliniche e case di cura, ambulatori, centri diagnostici, terapeutici, riabilitativi, ecc.

3.a.1.7 **Strutture per attività culturali:** biblioteche, musei, teatri, centri culturali, centri per conferenze e congressi, ecc.

3.a. 1.8 **Strutture per attività sociali e ricreative:** centri ricreativi, centri sociali, centri di inserimento e avviamento professionale, centri di inserimento sociale per extracomunitari, ecc.

3.a. 1.9 Strutture per servizi amministrativi.

3.a.2 **Attrezzature per servizi religiosi:** come stabilito con l.r. 09.05.1992 n. 20 (Norme per la realizzazione di edifici di culto e attrezzature destinate a servizi religiosi), trattasi delle attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi, da effettuarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti in materia di culto, della Chiesa cattolica, e delle altre confessioni religiose.

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro.

3 b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"

3.b. 1 Opere di urbanizzazione: mobilità. Sono le opere destinate alla mobilità, quali:

- strade e relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di manovra e di sosta, aiuole spartitraffico, fasce verdi laterali, ecc.);
- spazi di sosta e parcheggio laterali alle strade situati nella sede o piattaforma stradale;
- piste ciclabili;

3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche. Sono i servizi pubblici a rete, quali:

- condotte per smaltimento acque meteoriche e liquami di rifiuto con i relativi manufatti accessori (camerette di ispezione, pozzetti a caditoia, manufatti di sfioro, ecc.);
- condotte per erogazione acqua potabile, i relativi impianti di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo ed opere accessorie;

- rete distribuzione energia elettrica e relative cabine secondarie di trasformazione;
 - rete distribuzione gas con relative cabine locali di decompressione;
 - rete pubblica illuminazione con i relativi impianti e manufatti;
 - rete distribuzione telefonica e telematica con relativi manufatti;
 - relativi impianti tecnologici, quali:
 - impianti per l'acqua potabile: di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo;
 - cabine trasformazione energia elettrica,
 - piccole centrali telefoniche,
 - cabine decompressione gas.
- 3.b.3 **Impianti ecologici:** vasche volano di liquami di rifiuto, impianti di depurazione, attrezzature per la raccolta, la classificazione e lo smaltimento dei rifiuti solidi.
- 3.b.4 **Attrezzature cimiteriali**
- 3.b.5 **Caserme:** insediamenti militari e attività ad essi collegati.
- 3.b.6 **Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.**

- Ogni modifica delle destinazioni d'uso di un edificio o di una sua porzione individuabile come unità funzionale comportante opere edilizie è soggetta al rilascio di apposito titolo autorizzativo.

- La trasformazione di superfici lorde di pavimento accessorie in superfici utili è soggetta a titolo autorizzativo.

- Al fine di accertare la precedente destinazione d'uso degli edifici esistenti, si farà riferimento ai precedenti titoli autorizzativi o, in mancanza di essi, alla destinazione d'uso in atto.

- Costituisce cambio di destinazione d'uso l'utilizzo di edifici privi di destinazione in atto da più di tre anni (edifici dismessi).
Fatto salvo quanto previsto nella specifiche norme contenute negli articoli seguenti, nonché da norme sovraordinate, le destinazioni d'uso non consentite sono quelle riportate nella tabella seguente:

Tabella destinazioni d'uso non consentite

DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE

DESTINAZIONE D'USO		AMBITI								
		A	B2-B3-D1	C1a	C2	C3	D2-D3-C1b	E1-E2-E3	SR	SS
articolo normativa allegato x										
1	1.a	Abitazioni urbane								
	1.b	Abitazioni di servizio all'agricoltura								
	1.c	Abitazioni al servizio di altre attività								
	1.d	Abitazioni collettive								
	1.e	Accessori alla residenza								
2.a	2.a.1	Edifici e strutture per la conduzione del fondo								
	2.a.2	Edifici e strutture per zootecnia non intensiva								
	2.a.3	Edifici e strutture per zootecnia intensiva								
	2.a.4	Edifici e strutture per orticoltura/floricoltura								
	2.a.5	Attività agrituristiche								
2.b	2.b.1	Attività industriali								
	2.b.2	Attività artigianali								
	2.b.3	Depositi a cielo aperto								
2.c	2.c.1	2.c.1.1	Esercizi di vicinato							
		2.c.1.2	Medie strutture di vendita ²							
		2.c.1.3	Grandi strutture di vendita							
		2.c.1.4	Centri commerciali							
		2.c.1.5	Autosaloni, mobilifici, esposizioni							
		2.c.1.6	Pubblici esercizi							
		2.c.1.7	Distributori di carburante							
		2.c.1.8	Artigianato di servizio							

² Per l'esatta localizzazione delle "Medie Strutture di Vendita" e necessario fare riferimento allo specifico articolo contenuto nelle presenti norme

	3.a.2	Attrezzature per servizi religiosi										
3.b	3.b.1	Opere di urbanizzazione: mobilità										
	3.b.2	Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche										
	3.b.3	Impianti ecologici										
	3.b.4	Attrezzature cimiteriali										
	3.b.5	Caserme										
	3.b.6	Sedi assoc. culturali, di volontariato, di partiti										
AMBITI			A	B2-B3-D1	C1a	C2	C3	D2-D3-C1b	E1-E2-E3	SR	SS	

NOTE:



Simbologia indicante la destinazione non consentita

comune di
OLGIATE OLONA
provincia di varese



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE 2011

Aggiornamento di Luglio 2014

ALLEGATO "W"
DEFINIZIONI

il segretario:

il sindaco:

il funzionario responsabile:

il progettista:

ALLEGATO "W" DEFINIZIONI

1.- Al fine dell'applicazione delle presenti norme, valgono le seguenti definizioni.

- Alberghi

vedere "Funzioni ricettive turistico alberghiere"

- Artigianato di servizio

1. Sono definite come tali tutte le attività iscritte ai relativi albi di categoria il cui esercizio é strettamente connesso con la funzione residenziale. Debbono essere ricompresi anche tutte quelle attività che forniscono, direttamente o indirettamente, servizi alle persone, nonché al mantenimento degli edifici e degli interni degli stessi.

Vengono considerate tali, ad esempio: parrucchieri, tappezzeri, arredatori, restauratori, elettricisti, falegnami (con esclusione di attività produttiva che non preveda verniciatura), grafici che non prevedano l'uso di rotative, odontotecnici, etc.

Sono comunque escluse le attività che, pur rientrando nelle categorie suaccennate, comportano lavorazioni nocive ed inquinanti e, in ogni caso, tali da comportare alterazioni alle condizioni dell'intorno residenziale.

- Attività commerciali integrative al servizio dell'automobilista

1. Si considerano, ad esempio: spazi per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari, per la somministrazione di alimenti e bevande, sportelli bancari, rivendita quotidiani e periodici, rivendita tabacchi, lotterie e altri servizi consimili, a condizione che siano strettamente pertinenti agli impianti di distribuzione di carburante e nei limiti dimensionali fissati dalle relative disposizioni statali e regionali.

- Attività compatibili con l'abitazione

- attività compatibili con la residenza

- attività compatibili con l'abitare

1. Si intendono per tali: commercio al dettaglio ma, salva puntuale precisazione, sono compatibili i soli "esercizi di vicinato" come di seguito definiti; somministrazione di cibi e bevande (ristoranti, bar, etc.); sedi di associazioni, Enti, partiti ed attività culturali (sale conferenze, centri congressi etc.); uffici privati, ambulatori; artigianato di servizio come precedentemente definito.

2. Sono escluse dalle attività compatibili:

- i locali di divertimento (ivi compresi cinema e teatri, le sale da ballo, i dancing, etc.),
- le palestre, i club ginnici e simili,
- i club privati e simili.

- Attività nocive ed inquinanti

vedi "lavorazioni nocive ed inquinanti"

- Autotrasporti, autotrasportatori

1. Si intendono autotrasportatori o imprese di autotrasporto le imprese le loro cooperative ed i loro consorzi, iscritti all'Albo nazionale degli autotrasportatori, che effettuano professionalmente il trasferimento di cose per conto di terzi. Sono ivi ricomprese le normali movimentazioni delle merci e il semplice stoccaggio delle stesse non accompagnato da alcuna trasformazione o manipolazione.

- Commercio al minuto, commercio all'ingrosso

1. - commercio all'ingrosso: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

2. - per commercio al dettaglio: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista, merci a nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;

- Destinazione d'uso

1. È da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio.

Si dice principale la destinazione d'uso qualificante, complementare od accessoria o compatibile la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

- Elementi caratterizzanti la costruzione

1. Si intendono per tali: la tipologia costruttiva, come determinata dall'impiego e dalle caratteristiche dei materiali strutturali; la tipologia distributiva, come caratterizzata dalla forma, dimensione e collocazione dei collegamenti verticali, dallo sviluppo e

ubicazione delle parti comuni della costruzione e dagli accessi alle singole unità immobiliari; la tipologia architettonica come evidenziata da: copertura, sporti di gronda, forma e dimensione delle aperture, sistemi di oscuramento, rapporti intercorrenti tra parti piene di muratura (o struttura) e aperture in genere, finiture di fronte, elementi decorativi o complementari (zoccolature, modanature, contorni di aperture, sporti e balconi in genere, ballatoi e loggiati, inferriate e ringhiere, elementi decorativi in genere; colori, stemmi, insegne e simili).

- Esercizi di vendita – strutture di vendita

1. a - Gli esercizi di vicinato: sono quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 250 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;

b - Le medie strutture di vendita sono gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto a- e fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 2.500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;

c - per grandi strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto b);

d - per centro commerciale, una 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 del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti.

2. Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della Superficie lorda di pavimento se questa è inferiore ai 1.500 mq, e di 1/4 della Slp se questa è superiore a tale limite.

- Fabbricato

1. Per edificio o fabbricato si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie e/o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e se con più livelli di servizio abbia almeno una scala autonoma.

- Fabbricato accessorio

1. Si intendono per tali quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc..

I fabbricati accessori possono essere autorizzati solo contestualmente (o posteriormente) all'edificio rispetto al quale svolgono la loro funzione di servizio.

- Fabbricato residenziale

1. Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato, urbano o rurale, destinato per più della metà della cubatura ad uso abitazione.

- Funzioni ricettive turistico alberghiere

1. Si intendono come tali quelle disciplinate dalla L.r. 8 febbraio 1982, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni, aventi come caratteristica precipua la gestione unitaria finalizzata alla stipulazione dei contratti alberghieri a norma della disciplina prevista dal Codice Civile. Negli edifici destinati ad attività ricettiva turistico alberghiera sono, in genere, ammesse attività commerciali al dettaglio nella quantità necessaria a soddisfare i bisogni dell'utenza, valutati secondo la classe di appartenenza dell'edificio, ai sensi della sopracitata Legge regionale.

2. In sede di adozione del piano esecutivo ove previsto o all'atto della presentazione della domanda di concessione deve altresì convenzionalmente disciplinarsi quanto sopra: sia in riferimento alle eventuali funzioni ricettive turistico alberghiere, sia in riferimento alla compatibilità con i fabbisogni in materia di attività commerciali e servizi.

- Immobili soggetti a tutela

1. Si intendono per tali quegli immobili soggetti alle disposizioni di legge sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico o come tali indicati dallo strumento urbanistico generale.

- Impianti e complessi produttivi.

1. Si intendono per tali uno o più edifici od installazioni collegati tra di loro in una area determinata e nella quale si svolgono prevalentemente, con carattere di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni; ai fini dell'applicazione della presenti norme sono assimilati ad impianti e complessi produttivi le attività di autotrasporto, impianti di autolavaggio nonché i servizi per la produzione.

- Impianti tecnologici.

1. Si intendono come tali le opere ed i manufatti rispondenti alla vigente normativa in materia di impianti a rete al servizio delle funzioni insediate.

2. Le piccole opere di protezione o il loro ingombro planimetrico non concorrono alla definizione dei parametri planovolumetrici quando, presi singolarmente, non occupino un'area superiore a mq 6.00, non comportino modificazioni sostanziali all'aspetto dell'edificio principale e siano strettamente giustificate da esigenze di protezione o funzionamento.

Esemplificativamente, sono considerati tali, ai sensi della Circ. Min. LL.PP. 1918/77, le seguenti installazioni:

- stazioni di trasmissione dati, di pompaggio,

- gruppi di riduzione o di compressione,
- valvole di intercettazione di fluidi e liquidi, canalizzazioni varie,
- piccoli serbatoi di stoccaggio o miscelazione fino a mc. 8,
- pali porta tubi, passerelle,
- basamenti, incastellature di sostegno,
- attrezzature semifisse per il carico e lo scarico, piani elevatori, nastri trasportatori,
- canne fumarie e sistemi di depurazione dei fumi,
- canalizzazioni fognarie, vasche di raccolta, trattamento e decantazione.

- Lavorazioni nocive e inquinanti

1. Ai fini della classificazione degli interventi su edifici, impianti e complessi produttivi, si definiscono attività o lavorazioni nocive ed inquinanti tutte quelle considerate all'art. 216 T.U. Leggi sanitarie, 27.7.1934, n.1265 e relativi elenchi (industrie insalubri di prima e seconda classe) nella formulazione vigente all'atto della presentazione della singola istanza.

- Logistica ed attività logistiche

1.- Per "logistica" ed "attività logistiche" o "connesse con la logistica" si intendono complessi organici di strutture e servizi finalizzati alla raccolta, alla gestione, al deposito, alla manipolazione ed al confezionamento di merci comunque trasportate nonché complessi organici di strutture entro le quali venga programmata e comunque realizzata l'assistenza per il deposito e la movimentazione industriale automatizzata.

Sono altresì ricomprese nella presente definizione le attività o i centri che operino per il miglioramento tecnologico e di produzione nei confronti dei settori secondario e terziario.

- Manufatti Complementari

1. Si definiscono per tali tutti i manufatti, gli edifici, le opere costituenti complemento all'edificio o alla costruzione principale quali, ad esempio: berceaux, piccoli edifici o costruzioni ornamentali, serre (fino ad un massimo di mq 6.00), etc. .

- Manufatti Interrati

1. Si intendono "interrati" i manufatti che sono realizzati al di sotto della quota 0.00 di riferimento progettuale e che risultano posti entro terra anche solamente su due lati.

Si intendono "semi-interrati" i manufatti che sono realizzati in modo tale per cui l'estradosso della loro copertura risulta a quota +1.50 rispetto alla quota 0.00 di riferimento progettuale e che risultino parzialmente entro terra anche solamente su due lati.

- Percentuale di funzioni ammesse

1. Le percentuali minime e massime delle funzioni ammesse nelle singole aree di intervento si riferiscono, in genere, alle superfici lorde di pavimento (S.l.p.), salvo ove le Norme Tecniche di Attuazione facciano esplicito riferimento alle superfici utili (SU); in particolare:

- a) In caso di pianificazione particolareggiata esecutiva: i rapporti percentuali tra le diverse funzioni ammesse vanno verificati sull'intero ambito di pianificazione particolareggiata esecutiva - così come delimitato dal P.R.G.;
- b) in caso di interventi assentiti con concessione edilizia semplice, i rapporti percentuali tra le diverse funzioni ammesse vanno verificati sulla S.l.p. dell'edificio oggetto dell'intervento;
- c) per il commercio al dettaglio il rapporto si intende riferito alla superficie commerciale lorda come più oltre definita.

- Servizi all'auto ed all'automobilista:

- Servizi all'automezzo ed all'utente:

1. Si considerano, ad esempio, i servizi di: erogazione e controllo aria ed acqua, servizi di lubrificazione, officina leggera, elettrauto, gommista, lavaggio, aree attrezzate per camper, locale servizi igienici di uso pubblico, vendita di accessori per l'auto, centro di informazioni turistiche, fax, fotocopie, punto telefonico pubblico, bancomat, altri servizi consimili;

- Servizi per la produzione

1. Si intendono per tali le funzioni di carattere anche terziario necessarie per lo sviluppo delle imprese e relative all'amministrazione e gestione, formazione quadri, sviluppo e tecnica. Si definiscono, quindi come tali:

centri di calcolo e di ricerca; servizi sociali, sedi sindacali e di associazioni di categoria; studi e laboratori grafici fotografici e simili; uffici per: relazioni pubbliche, consulenze, brevetti e marchi, organizzazione di fiere, mostre, etc., paghe, stipendi e contributi, consulenza di direzione e organizzazione aziendale; laboratori di analisi e prove materiali; sportelli bancari; forniture generali per il commercio e le imprese; uffici pubblici finalizzati allo sviluppo produttivo.

Spacci aziendali

1. Si intendono per tali gli spazi destinati al commercio ed alla vendita di prodotti a favore di terzi, effettuati dall'impresa titolare dell'impianto produttivo.

Pur inseriti in complessi produttivi, essi sono soggetti alle normali disposizioni amministrative regolanti il commercio al minuto.

La presente definizione si applica in ogni caso, quale che sia la formula o la dizione commerciale adottata dal promotore o dal titolare (outlet, factory outlet, stocchista, spaccio e simili).

Spacci interni

1. Si intendono spacci interni gli spazi destinati alla vendita di prodotti a favore di dipendenti da enti o imprese, pubblici o privati, di militari, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, etc., nonché la vendita nelle scuole e negli ospedali esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi; la loro attivazione è soggetta ad apposita comunicazione e deve essere effettuata in locali non aperti al pubblico, che non abbiano accesso dalla pubblica via.

- Spazio commerciale

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme per spazio commerciale si intende qualsiasi superficie adibita allo svolgimento:

- delle attività commerciali;
- dell'attività di somministrazione di cibi e bevande;
- delle attività di cui alla Legge 1142/70;
- delle attività di vendita di beni di produzione artigianale da parte del produttore esercente l'attività di cui al D.P.R. 1202/56, negli stessi locali in cui avviene la produzione e, comunque, ogni attività continuativamente svolta ed organizzata al fine dello scambio di beni e servizi.

2. Dai computi planovolumetrici (ma non da quello per la definizione dell'entità dell'onerosità della Permesso di costruire o atto equipollente) sono esclusi i depositi ed i sottonegozi posti al piano interrato o semi-interrato quando gli stessi abbiano caratteristiche tali da non poter risultare né agibili né abitabili quindi con altezza massima pari a ml. 2,50 e siano strettamente funzionali alle unità insediate o insediabili e la loro superficie non superi il 60% della S.I.p. destinata alla funzione principale.

- Superficie di vendita

1. Per superficie di vendita si intende la somma delle:

- superfici utilizzate dal personale addetto alle operazioni di vendita;
- superfici destinate all'accesso e permanenza del pubblico;
- superfici occupate da banchi, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma della superficie di vendita degli esercizi, al dettaglio in esso presenti.

- Terziario amministrativo (o direzionale)

1. Si intende con ciò ogni attività relativa a funzioni amministrative eccedenti gli uffici privati; sono considerate tali, ad esempio, le sedi, agenzie e sportelli bancari, uffici di imprese non organicamente inseriti nei complessi produttivi, sedi di assicurazioni ecc..

- Terziario commerciale

1. Si intende con tale definizione fare riferimento alle attività di vendita diverse dal commercio al dettaglio; sono inoltre ricomprese le forme speciali di vendita al dettaglio (Definizioni ex-Decreto 114/98 - art. 4):

- la vendita a favore di dipendenti da parte di enti o imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati nonché vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo di accedervi;
- la vendita per mezzo di apparecchi automatici;
- la vendita per corrispondenza o tramite televisione, o altri, sistemi di comunicazione;
- la vendita presso il domicilio dei consumatori o in altra sede diversa dalle aree pubbliche.

- Uffici privati

1. Sono definiti tali le sedi di lavoro utilizzate da lavoratori autonomi che agiscono in forma singola o associata, comunque quali professionisti.

- Volumi tecnici

1. Si definiscono volumi tecnici quelli di cui alla Circ. LL.PP. 31/1/1973, n. 2474 nonché le cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

2. In particolare: i volumi tecnici debbono avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare comfort abitativo degli edifici nonché essere determinati dalla impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa.

Devono intendersi, quindi, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di ventilazione, etc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Essi sono quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extra-corsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le protezioni temporanee per i gruppi di pompaggio e refrigerazione, le protezioni temporanee per i filtri d'aria e gli aspiratori d'aria viziata, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.

Non sono, invece, da intendere come volumi tecnici, i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

In ogni caso essi debbono avere le dimensioni strettamente necessarie alla tutela dell'impianto cui si riferiscono e non debbono costituire pregiudizio alla validità estetica dell'insieme architettonico.

comune di
OLGIATE OLONA
provincia di varese



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE 2011

Aggiornamento luglio 2014

ALLEGATO "Z"

disposizione relative alle Classi di fattibilità e relative prescrizioni geologiche
disposizioni per gli interventi entro le zone individuate dal P.A.I., a mente del
"Piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po".

il segretario:

il sindaco:

il funzionario responsabile:

il progettista:

ALLEGATO "Z"

**disposizione relative alle Classi di fattibilità e relative prescrizioni geologiche
disposizioni per gli interventi entro le zone individuate dal P.A.I., a mente del "Piano stralcio per l'assetto
idrogeologico per il bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po".**

1.- Norme di prescrizione geologica

1.1.- fattibilità geologica

Ai sensi e per gli effetti della L.r. 24.11.97, n. 41 e della deliberazione G.R. 29,10,2001, n. 7/6645 e s.m.i. ciascuna zona omogenea o zona funzionale é classificata in base a quanto contenuto negli elaborati di classificazione di fattibilità geologica ed idro-geologica che fanno parte integrante delle presenti disposizioni, con particolare riguardo all'elaborato "Studio geologico comunale" e sue modifiche e integrazioni.

1.2.- indagini geologiche

Su tutto il territorio comunale trovano applicazione le disposizioni contenute entro il D.M. LL.PP. 11.03.88 e s.m.i. riportante le "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", entro i regolamenti di attuazione e le successive modificazioni ed integrazioni.

1.3.- tutela degli acquiferi

Trovano inoltre applicazione, nella formulazione in vigore all'atto della presentazione di ciascuna domanda ad edificare, le norme relative alla tutela delle acque ad uso idro-potabile.

Il Sindaco potrà disporre, in ogni parte del territorio, in aggiunta a quanto già prescritto dalle presenti disposizioni, studi preliminari e cautele esecutive particolari sia in relazione all'intervento proposto che alla zona entro la quale detto intervento andrà a collocarsi, alla luce anche delle effettive destinazioni d'uso dei singoli manufatti.

1.4.- documentazione specifica da allegare ai singoli progetti

Per quanto attiene alle norme di carattere generale su tutto il territorio comunale e salve le disposizioni di cui ai punti successivi, ciascun progetto edilizio che comporti realizzazioni superiori a mc. 600 di volume e/o mq 200 di superficie coperta dovrà essere integrato con apposita dichiarazione del Progettista delle opere attestante il rispetto delle normative vigenti all'atto della presentazione della domanda e le eventuali cautele che si intendono porre in atto.

In ogni caso, quando il progetto edilizio del nuovo intervento e/o quando, a seguito del progetto di ampliamento, i fabbricati venissero a superare i limiti di cui sopra, dovrà essere rassegnata, contestualmente alla domanda ad edificare una relazione in cui si attestino le verifiche effettuate e si dia dimostrazione, con progetto delle opere eventualmente necessarie, della compatibilità dell'opera proposta con la relativa "Classe di fattibilità".

1.5.- prescrizioni per ciascuna classe di fattibilità - Classi di fattibilità e relative prescrizioni geologiche

1.5.1.- classe di fattibilità 1

Fattibilità senza particolari limitazioni

Aree stabili per le quali non si evidenziano limitazioni a variazioni di destinazioni d'uso, non si riscontrandosi problematiche di tipo geologico-tecnico, idrogeologico o di dinamica geomorfologica.

Utilizzo delle aree

Non sono individuate specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso del suolo e all'utilizzo delle aree in genere.

E' consentito qualunque tipo di opera edificatoria.

Interventi ed indagini da prevedere

Nessuno, fatto salvo quanto previsto dal D.M. 11.03.88 e della c.m. n.30483 del 24.09.88.

E' richiesta la valutazione della stabilità dei fronti in relazione a sbancamenti importanti.

Per i nuovi insediamenti residenziali e/o industriali si dovranno comunque rispettare i criteri normalmente adottati per la mitigazione del rischio di contaminazione delle acque di falda.

1.5.2.- classe di fattibilità 2

Fattibilità con modeste limitazioni

Le aree si presentano subpianeggianti e/o con acclività moderata e sono individuate con criterio geometrico **dei 10 m di distanza dall'orlo della scarpata.**

Si prescrivono cautele operative in merito alla eventuale interazione tra i nuovi interventi edilizi e le condizioni geomorfologiche della scarpata.

Il progetto sarà accompagnato da ampia documentazione grafica dei sistemi di smaltimento delle acque superficiali e delle acque provenienti dagli scarichi dell'edificio stesso con la quale si dimostrerà che i pendii sottostanti non saranno interessati da squilibri di alcun genere.

Utilizzo delle aree

E' consentito qualunque tipo di opera edificatoria e/o modifica di destinazione d'uso del suolo e/o all'utilizzo delle aree in genere, prestando attenzione alle problematiche inerenti la stabilità del complesso versante-fondazioni.

Interventi ed indagini da prevedere

Indagini geologico – tecniche a supporto degli interventi edificatori, secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.88 e successive C.M., volte a determinare le caratteristiche di portanza, dei cedimenti del terreno di fondazione e la stabilità delle strutture in relazione alla vicinanza della scarpata.

1.5.3. - classe di fattibilità 3

Fattibilità con consistenti limitazioni

sottoclasse 3a - fasce di rispetto dei pozzi pubblici

Oltre alle disposizioni di cui all'art. 24 del presente documento trovano applicazione le seguenti disposizioni.

Utilizzo delle aree

L'utilizzo delle aree comprese entro le fasce deve essere tale da non compromettere la qualità e la quantità delle acque captate.

Le attività e le destinazioni d'uso all'interno delle fasce di rispetto sono regolamentate dai disposti del comma 5 dell'art.5 del D.Lgs.18 agosto 2000, n.258.

Sono vietate le seguenti attività e/o destinazioni d'uso:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spargimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali - quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame.

Interventi ed indagini da prevedere

1) Le attività elencate nell'art.5 comma 6 del Decreto Legislativo 258/2000, quali fognature, edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio, sono subordinate ad approfondimenti che accertino la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche o in alternativa si potrà procedere alla ripermetrazione delle fasce di rispetto secondo il criterio temporale o idrogeologico (D.G.R. 6/15137 del 27/06/1996).

2) Indagini idrogeologiche di dettaglio per valutare l'impatto degli interventi nei confronti della qualità delle acque destinate al consumo umano secondo quanto precedentemente specificato.

3) Indagini geologico - tecniche a supporto degli interventi edificatori secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.88 e successive C.M., per valutare le caratteristiche di portanza e dei cedimenti del terreno di fondazione.

sottoclasse 3b

Aree di versante che delimitano la piana alluvionale, caratterizzate da acclività elevata e localmente molto elevata (mediamente > 50%-60%).

Utilizzo delle aree

L'utilizzo delle aree deve essere preceduto da attenta valutazione della stabilità delle scarpate.

Le buone caratteristiche geotecniche dei terreni consentono di fatto la loro esclusione dalla classe 4.

Interventi ed indagini da prevedere

Indagini geologico - tecniche a supporto degli interventi edificatori secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.88 e della C.M. n.30483 del 24.09.88. La relazione geotecnica deve contenere valutazioni sulla portanza e sui cedimenti del terreno di fondazione.

Deve essere condotta inoltre un'attenta analisi di stabilità del pendio nelle sue condizioni naturali (precedente all'intervento), con simulazioni della stabilità in ordine alle modifiche dello stato tensionale con la realizzazione degli interventi. Si dovranno inoltre fornire indicazioni sulla possibile evoluzione geomorfologica del versante.

Analisi di stabilità andranno eseguite anche in relazione ai fronti di scavo.

Per i nuovi insediamenti si dovranno evitare scarichi lungo il pendio; le acque devono essere captate ed indirizzate verso la più vicina opera di presa della rete delle acque chiare o in sito idoneo.

Nella scelta delle tecniche di consolidamento del versante si dovranno preferire le tecniche di ingegneria naturalistica.

sottoclasse 3c

Aree soggette alle esondazione del Fiume Olona, comprese tra la fascia A e la fascia B del P.A.I., nella fascia di deflusso della piena.

Trovano applicazione i disposti di cui all'art. 24 del presente documento e le norme P.A.I. relative.

A supporto degli interventi edificatori si dovrà fornire una relazione idraulica di compatibilità con la piena di riferimento, oltre alla normale relazione geologico - tecnica ai sensi del D.M. 11.03.88 e della c.m. n.30483 del 24.09.88 e s.m.i. .

sottoclasse 3d

Aree soggette ad esondazione del Fiume Olona, comprese tra la fascia B di progetto e la fascia C del P.A.I.; tale area riguarda solamente la zona a sud dell'autostrada A8.

Trovano applicazione i disposti di cui all'art. 24 del presente documento e le norme P.A.I. relative.

A supporto degli interventi edificatori si dovrà fornire una relazione idraulica di compatibilità con la piena di riferimento, oltre alla normale relazione geologico - tecnica ai sensi del D.M. 11.03.88 e della c.m. n.30483 del 24.09.88 e s.m.i. .

1.5.4.- classe di fattibilità 4

Fattibilità con gravi limitazioni

sottoclasse 4a

Area compresa entro la fascia A del PAI.

Trovano applicazione i disposti di cui all'art. 24 del presente documento e le norme P.A.I. relative.

I progetti di opere di difesa spondale e/o di regimazione delle acque di piena devono essere supportati da verifiche idrauliche specifiche.

Nel caso che gli interventi previsti comportino la trasmissione di apprezzabili carichi sul terreno si dovranno eseguire le indagini geologico – tecniche secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.88 e della c.m. n.30483 del 24.09.88 e s.m.i. .

sottoclasse 4b

Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile; si applicano i disposti di cui all'art 24 del presente documento .

2.- DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI ENTRO LE ZONE INDIVIDUATE DAL P.A.I.

a mente del

"Piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po".

Delib. n. 18 del 26,04,01, GUF n. 166 del 19,07,01.

DPCM 24,05,01, GUF n. 183 dell'8,08,01

2.1.- Effetti del Piano

2.1.1. entrata in vigore

Agli effetti dell'art. 17, comma 5, della L. 18 maggio 1989, n. 183, sono dichiarate di carattere immediatamente vincolante per le Amministrazioni ed Enti pubblici, nonché per i soggetti privati, le prescrizioni di cui all'art. 1, commi 5 e 6; art. 29, comma 2; art. 30, comma 2; art. 32, commi 3 e 4; art. 38; art. 38 bis; art. 39, commi 1,2,3,4,5,6; art. 41 del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po (PAI) approvato con Delib. AIPO n. 18 del 26,04,01, pubblicata sulla GUF n. 166 del 19,07,01. - DPCM 24,05,01, GUF n. 183 dell'8,08,01.

2.1.2. norme sopravvenienti

Fermo il carattere immediatamente vincolante delle prescrizioni di cui al precedente comma 1, le disposizioni regionali emanate successivamente debbono essere intese come prescrizioni di carattere integrativo concernenti l'attuazione del Piano stesso nel settore urbanistico.

A mente dell'art. 17, comma 6, della L. 183/1989 esse trovano immediata applicazione nel settore urbanistico; in caso di contrasto il Comune procede con l'adeguamento del P.G.T. con le procedure di Legge.

2.1.3. individuazione grafica delle fasce

In sede di adeguamento, gli strumenti di pianificazione possono fare coincidere i limiti delle Fasce A, B e C, così come riportati nelle tavole grafiche del PAI, con elementi fisici rilevabili alla scala di maggior dettaglio della cartografia dei citati piani rispettandone comunque l'unitarietà.

2.1.4. ambiti oggetto di vincolo ambientale o monumentale

In tutti i casi in cui gli interventi o le opere previsti dal Piano riguardino e interferiscano con beni o aree tutelati ai sensi dei D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 e successive modifiche e integrazioni, essi sono soggetti alle procedure autorizzative previste dallo stesso decreto legislativo.

2.1.5. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni più restrittive di quelle previste nelle presenti Norme contenute nella legislazione in vigore, comprese quelle in materia di beni culturali e ambientali e di aree naturali protette, negli strumenti di pianificazione territoriale di livello regionale, provinciale o comunale ovvero in altri Piani di tutela del territorio, ivi compresi i Piani paesistici.

2.1.6. Nei tratti dei corsi d'acqua a rischio di asportazione della vegetazione arborea in occasione di eventi alluvionali, così come individuati nell'Allegato 3 al Titolo I - Norme per l'assetto della rete idrografica e dei versanti, è vietato, limitatamente alla Fascia A di cui al successivo art. 29 del Titolo II, l'impianto e il reimpianto delle coltivazioni a pioppeto.

2.2.- Classificazione delle Fasce Fluviali

2.2.1 . Con apposito segno grafico, nelle tavole di P.G.T., si individuano le fasce fluviali classificate come segue:

- **Fascia di deflusso della piena (Fascia A)**, costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena.

- **Fascia di esondazione (Fascia B)**, esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento. Il limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento, ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento). Il Piano indica con apposito segno grafico, denominato "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C", le opere idrauliche programmate per la difesa del territorio. Allorché dette opere saranno realizzate, i confini della "Fascia B" si intenderanno definiti in conformità al tracciato dell'opera idraulica eseguita e la delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino di presa d'atto del collaudo dell'opera varrà come variante automatica per il tracciato di cui si tratta.

- **Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)**, costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento.

2.3.- Fascia di deflusso della piena (Fascia A)

(corrisponde a art. 29 Delib. n. 18 del 26,04,01, GUF n. 166 del 19,07,01. - DPCM 24,05,01, GUF n. 183 dell'8,08,01)

2.3.1. Nella "Fascia A" si persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

2.3.2. Nella "Fascia A" sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, lett. 1);
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, lett. m);

d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; la Regione può disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 dei D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII dei R.D. 25 luglio 1904, n., 523;

e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;

f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

2.3.3. Sono per contro consentiti:

a) i cambi colturali, che possono interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;

b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;

d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc/annui;

e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;

f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;

g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;

h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;

i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, lett. m), dei D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;

l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dei D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 alla data di entrata in vigore, del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa.

Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente.

Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;

m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

2.3.4. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.

2.3.5. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

2.4.- Fascia di esondazione (Fascia B)

(corrisponde a art. 30 Delib. n. 18 del 26,04,01, GUF n. 166 del 19,07,01. DPCM 24,05,01, GUF n. 183 dell'8,08,01)

2.4.1. Nella "Fascia B" il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

2.4.2. Nella "Fascia B" sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 3, comma 3, lett. I);
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

2.4.3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 3:

- a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;
- c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
- e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quando esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 8, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 9.

2.4.4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

2.5.- Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)

(corrisponde a art. 31 Delib. n. 18 del 26,04,01, GUF n. 166 del 19,07,01. DPCM 24,05,01, GUF n. 183 dell'8,08,01)

2.5.1. Nella "Fascia C" il Piano persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del presente Piano.

2.5.2. I Programmi di previsione e prevenzione e i Piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e dei loro territorio, investono anche i territori individuati come "Fascia A" e "Fascia B".

2.5.3. In relazione all'art. 13 della L. 24 febbraio 1992, n. 225, è affidato alle Province, sulla base delle competenze ad esse attribuite dagli artt. 14 e 15 della L. 8 giugno 1990, n. 142, di assicurare lo svolgimento dei compiti relativi alla rilevazione, alla raccolta e alla elaborazione dei dati interessanti la protezione civile, nonché alla realizzazione dei Programmi di previsione e prevenzione sopra menzionati. Gli organi tecnici dell'Autorità di bacino e delle Regioni si pongono come struttura di servizio nell'ambito delle proprie competenze, a favore delle Province interessate per le finalità ora menzionate. Le Regioni e le Province, nell'ambito delle rispettive competenze, curano ogni opportuno raccordo con i Comuni interessati per territorio per la stesura dei piani comunali di protezione civile, con riferimento all'art. 15 della L. 24 febbraio 1992, n. 225.

2.5.4. Compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in "fascia C".

2.5.5. Nei territori della "Fascia C", delimitati con segno grafico indicato come limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C nelle tavole grafiche, per i quali non siano in vigore misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 17, comma 6, della L. 183/1989, il Comune competenti, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, entro il termine fissato dal suddetto art. 17, comma 6, ed anche sulla base degli indirizzi emanati dalle Regioni ai sensi del medesimo art. 17, comma 6, è tenuto a valutare le condizioni di rischio e, al fine di minimizzare le stesse, ad applicare, anche parzialmente, fino alla avvenuta realizzazione delle opere, gli articoli delle presenti Norme relative alla "Fascia B", nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1, comma 1, lett. b), del D.L. n. 279/2000 convertito, con modificazioni, in L. 365/2000.

2.6.- Interventi di rinaturazione

2.6.1. Nella "Fascia A" e nella "Fascia B", e in particolare nella porzione non attiva dell'alveo inciso, sono favoriti:

- gli interventi finalizzati al mantenimento ed all'ampliamento delle aree di esondazione,
- la non novazione delle concessioni in atto non compatibili con le finalità del Piano,
- la riattivazione o la ricostituzione di ambienti umidi,
- il ripristino e l'ampliamento delle aree a vegetazione spontanea autoctona.

2.6.2. Gli interventi devono assicurare la funzionalità ecologica, la compatibilità con l'assetto delle opere idrauliche di difesa, la riqualificazione e la protezione degli ecosistemi relittuali, degli habitat esistenti e delle aree a naturalità elevata, la tutela e la valorizzazione dei contesti di rilevanza paesistica e la ridotta incidenza sul bilancio del trasporto solido del tronco fluviale interessato.

2.6.3. Nell'ambito delle finalità di cui al precedente comma, l'Autorità di bacino del fiume Po, anche su proposta delle Amministrazioni competenti, delibera Programmi triennali di intervento ai sensi dell'art. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183.

2.6.4. L'Autorità di bacino approva una direttiva tecnica concernente i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche per gli interventi di rinaturazione e dei loro monitoraggio e di formulazione dei Programmi triennali, come previsto dall'art. 15, comma 2.

2.6.5. Al fine di valutare gli effetti e l'efficacia degli interventi programmati, l'Autorità di bacino predispone il monitoraggio degli interventi di rinaturazione effettuati nell'ambito territoriale del presente Piano di cui all'art. 25.

2.6.6. Gli interventi di riqualificazione ambientale e di rinaturazione ricadenti nei territori di aree protette devono essere predisposti e/o realizzati di concerto con l'ente gestore.

2.7.- Interventi nell'agricoltura e per la gestione forestale

2.7.1. Le zone ad utilizzo agricolo e forestale all'interno della "Fascia A" e della "Fascia B" sono qualificate come zone sensibili dal punto di vista ambientale ai sensi delle vigenti disposizioni dell'U.E. e possono essere soggette alle priorità di finanziamento previste a favore delle aziende agricole insediate in aree protette da programmi regionali attuativi di normative ed iniziative comunitarie, nazionali e regionali, finalizzati a ridurre l'impatto ambientale delle tecniche agricole e a migliorare le caratteristiche delle aree coltivate.

2.7.2. Le aree comprese nella "Fascia A" e nella "Fascia B" possono essere considerate prioritarie per le misure di intervento volte a ridurre le quantità di fertilizzanti, fitofarmaci e altri presidi chimici; a favorire l'utilizzazione forestale, con indirizzo a bosco, dei seminativi ritirati dalla coltivazione ed a migliorare le caratteristiche naturali delle aree coltivate.

2.8.- Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico

(corrisponde a art. 38 Delib. n. 18 del 26,04,01, GUF n. 166 del 19,07,01. DPCM 24,05,01, GUF n. 183 dell'8,08,01)

2.8.1. Fatto salvo quanto previsto ai punti 2.3 e 2.4, all'interno della "Fascia A" e della "Fascia B" è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione:

- che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce,
- che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso,
- che non concorrano ad incrementare il carico insediativo.

A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente.

2.8.2. L'Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità e alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini d'impatto sull'assetto della rete idrografica.

Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.

2.8.3. Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.

2.9.- Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile

(corrisponde a art. 38 bis Delib. n. 18 del 26,04,01, GUF n. 166 del 19,07,01. DPCM 24,05,01, GUF n. 183 dell'8,08,01)

2.9.1. L'Autorità di bacino definisce, con apposite direttive, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico a cui sono soggetti gli impianti di trattamento delle acque reflue, le operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti e gli impianti di approvvigionamento idropotabile ubicati nelle fasce fluviali "A" e "B".

2.9.2. I proprietari e i soggetti gestori di impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, di potenzialità superiore a 2000 abitanti equivalenti, nonché di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti e di impianti di approvvigionamento idropotabile, ubicati nelle fasce fluviali "A" e "B" predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti i suddetti impianti ed operazioni, sulla base delle direttive di cui al comma 2.9.1.

Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base delle richiamate direttive.

2.9.3. L'Autorità di bacino, anche su proposta dei suddetti proprietari e soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma. Nell'ambito di tali programmi l'Autorità di bacino incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli impianti di cui ai commi precedenti al di fuori delle fasce fluviali A e B.

2.10.- Impianti a rischio di incidenti rilevanti e impianti con materiali radioattivi

(corrisponde a art. 38 ter Delib. n. 18 del 26,04,01, GUF n. 166 del 19,07,01. DPCM 24,05,01, GUF n. 183 dell'8,08,01)

2.10.1. L'Autorità di bacino definisce, con apposita direttiva, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico e idrogeologico a cui sono soggetti gli stabilimenti, gli impianti e i depositi sottoposti alle disposizioni dei D.Lgs. 17 marzo 1995 n. 230, così come modificato ed integrato dal D. Lgs. 26 maggio 2000 n. 241, e dei D. Lgs. 17 agosto 1999 n. 334, qualora ubicati nelle fasce fluviali di cui al presente Titolo.

2.10.2. I proprietari e i soggetti gestori degli stabilimenti, degli impianti e dei depositi di cui al comma precedente, predispongono - nelle forme, nei tempi e con le modalità specifiche - una verifica del rischio idraulico e idrogeologico a cui sono soggetti i suddetti stabilimenti, impianti e depositi, sulla base della direttiva di cui al comma 1. Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari.

2.10.3. L'Autorità di bacino, anche su proposta dei suddetti proprietari e soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma. Nell'ambito di tali programmi l'Autorità di bacino incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli stabilimenti, impianti e depositi al di fuori delle fasce fluviali di cui al presente Titolo.

2.11.- Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica

(corrisponde a art. 39 Delib. n. 18 del 26,04,01, GUF n. 166 del 19,07,01. DPCM 24,05,01, GUF n. 183 dell'8,08,01)

I territori della "Fascia A" e della "Fascia B" individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono:

2.11.1. aree esterne al "centro edificato"

- a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;

b) alle aree e manufatti esterni ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le seguenti norme:

- nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite:
 - opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 3 del Decreto Del Presidente Della Repubblica 06/06/2001, N.380, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.
- nei territori della Fascia B sono inoltre esclusivamente consentite:
 - per attività agricola:
 - opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
 - per altre attività:
 - interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allegabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
 - interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

c) tenuto conto che per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia, in uno con l'adozione del presente P.G.T., l'Amministrazione procede alla delimitazione ed all'aggiornamento del "centro edificato" come da relativo perimetro riportato in cartografia.

2.11.2. Aree interne al "centro edificato"

All'interno del "centro edificato", così come definito dal precedente comma 2.11.1, lett. c) e fino all'emanazione di specifiche normative redatte a seguito della definizione di studi analitici o della realizzazione delle opere idrauliche previste, si applicano le seguenti disposizioni:

- per le aree comprese nelle Fasce "A" e/o "B":

l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente, in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio;
- per le zone esterne alla "fascia A" ed alla "fascia B":

si applicano le norme dello strumento urbanistico generale.

2.12.- Ulteriori norme per le opere pubbliche o di interesse collettivo

2.12.1. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente punto 2.8.

2.12.2. opere pubbliche o di interesse collettivo entro la "Fascia A" ed entro la "Fascia B"

Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, in sede di previsione e progettazione di opere pubbliche o di interesse collettivo, debbono essere rispettati i seguenti criteri:

- a) evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B, la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;
- b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;
- c) favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.

2.12.3. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 9 luglio 1908, n. 445 e 2 febbraio 1974, n. 64, nonché quelli di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e dell'art. 82 dei D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modifiche e integrazioni.

2.13.- Procedure a favore della rilocalizzazione degli edifici in aree a rischio

Tali operazioni di trasferimento sono dichiarate di pubblica utilità.

I trasferimenti possono essere operati con convenzioni che assicurino le aree e i diritti edificatori già spettanti ai proprietari.

2.13.1. Le aree relitte devono essere trasferite al demanio pubblico libere da immobili.

2.14.- Compatibilità delle attività estrattive

(corrisponde a art. 41 ter Delib. n. 18 del 26,04,01, GUF n. 166 del 19,07,01. DPCM 24,05,01, GUF n. 183 dell'8,08,01)

2.14.1. Nei territori delle Fasce A e B le attività estrattive sono ammesse unicamente se individuate nell'ambito dei piani di settore o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali. Restano comunque escluse dalla possibilità di attività estrattive le aree del demanio fluviale.

2.14.2. Si applicano i disposti di cui all'art. 41 del PAI:

a. Fatto salvo, qualora più restrittivo, quanto previsto dalle vigenti leggi di tutela, nei territori delle Fasce A e B le attività estrattive sono ammesse se individuate nell'ambito dei piani di settore o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali. Restano comunque escluse dalla possibilità di attività estrattive le aree del demanio fluviale.

b. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono garantire che gli interventi estrattivi rispondano alle prescrizioni e ai criteri di compatibilità fissati nel presente Piano. In particolare deve essere assicurata l'assenza di interazioni negative con l'assetto delle opere idrauliche di difesa e con il regime delle falde freatiche presenti. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono inoltre verificare la compatibilità delle programmate attività estrattive sotto il profilo della convenienza di interesse pubblico comparata con riferimento ad altre possibili aree di approvvigionamento alternative, site nel territorio regionale o provinciale, aventi minore impatto ambientale. I medesimi strumenti devono definire le modalità di ripristino delle aree estrattive e di manutenzione e gestione delle stesse, in coerenza con le finalità e gli effetti del presente Piano, a conclusione dell'attività. I piani di settore delle attività estrattive o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, vigenti alla data di approvazione del presente Piano, devono essere adeguati alle norme del Piano medesimo.

c. Gli interventi estrattivi non possono portare a modificazioni indotte direttamente o indirettamente sulla morfologia dell'alveo attivo, devono mantenere o migliorare le condizioni idrauliche e ambientali della fascia fluviale.

d. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulico-ambientale, relativamente alle previsioni ricadenti nelle Fasce A e B, e comunicati all'atto dell'adozione all'Autorità idraulica competente e all'Autorità di bacino che esprime un parere di compatibilità con la pianificazione di bacino.

2.15.- Demanio fluviale e pertinenze idrauliche e demaniali.

(corrisponde a art. 32 Delib. n. 18 del 26,04,01, GUF n. 166 del 19,07,01. DPCM 24,05,01, GUF n. 183 dell'8,08,01)

2.15.1. Il Piano assume l'obiettivo di assicurare la migliore gestione del demanio fluviale. A questi fini le Regioni trasmettono all'Autorità di bacino i documenti di ricognizione anche catastale del demanio dei corsi d'acqua interessati dalle prescrizioni delle presenti Norme, nonché le concessioni in atto relative a detti territori, con le date di rispettiva scadenza. Le Regioni provvederanno altresì a trasmettere le risultanze di dette attività agli enti territorialmente interessati per favorire la formulazione di programmi e progetti.

2.15.2. Fatto salvo quanto previsto dalla L. 5 gennaio 1994, n. 37, per i territori demaniali, i soggetti di cui all'art. 8 della citata legge, formulano progetti di utilizzo con finalità di recupero ambientale e tutela del territorio in base ai quali esercitare il diritto di prelazione previsto dal medesimo art. 8, per gli scopi perseguiti dal presente Piano. Per le finalità di cui al presente comma, l'Autorità di bacino, nei limiti delle sue competenze, si pone come struttura di servizio.

2.15.3. Le aree del demanio fluviale di nuova formazione, ai sensi della L. 5 gennaio 1994, n. 37, a partire dalla data di

approvazione del presente Piano, sono destinate esclusivamente al miglioramento della componente naturale della regione fluviale e non possono essere oggetto di sdemanializzazione.

2.15.4. Nei terreni demaniali ricadenti all'interno delle fasce A e B, fermo restando quanto previsto dall'art. 8 della L. 5 gennaio 1994, n. 37, il rinnovo ed il rilascio di nuove concessioni sono subordinati alla presentazione di progetti di gestione, d'iniziativa pubblica e/o privata, volti alla ricostituzione di un ambiente fluviale diversificato e alla promozione dell'interconnessione ecologica di aree naturali, nel contesto di un processo di progressivo recupero della complessità e della biodiversità della regione fluviale.

I predetti progetti di gestione, riferiti a porzioni significative e unitarie del demanio fluviale, devono essere strumentali al raggiungimento degli obiettivi del Piano, di cui al punto 2.1, comma 2.1.3 e a punto 2.15, comma 2.15.1, delle presenti norme, comunque congruenti alle finalità istitutive e degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti e devono contenere:

- l'individuazione delle emergenze naturali dell'area e delle azioni necessarie alla loro conservazione, valorizzazione e manutenzione;
- l'individuazione delle aree in cui l'impianto di specie arboree e/o arbustive, nel rispetto della compatibilità col territorio e con le condizioni di rischio alluvionale, sia utile al raggiungimento dei predetti obiettivi;
- l'individuazione della rete dei percorsi d'accesso al corso d'acqua e di fruibilità delle aree e delle sponde.

Le aree individuate dai progetti così definiti costituiscono ambiti prioritari ai fini della programmazione dell'applicazione dei regolamenti comunitari vigenti.

L'organo istruttore trasmette i predetti progetti all'Autorità di bacino che, entro tre mesi, esprime un parere vincolante di compatibilità con le finalità del presente Piano, tenuto conto degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti.

In applicazione dell'art. 6, comma 3, della L. 5 gennaio 1994, n. 37, le Commissioni provinciali per l'incremento delle coltivazioni arboree sulle pertinenze demaniali dei corsi d'acqua costituite ai sensi del R.D.L. 18 giugno 1936, n. 1338, convertito, con modificazioni, dalla L. 14 gennaio Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico 45 1937, n. 402, e successive modificazioni, devono uniformarsi, per determinare le modalità d'uso e le forme di destinazione delle pertinenze idrauliche demaniali dei corsi d'acqua, ai contenuti dei progetti di gestione approvati dall'Autorità di bacino.

Nel caso in cui il progetto, sulla base del quale è assentita la concessione, per il compimento dei programmi di gestione indicati nel progetto stesso, richieda un periodo superiore a quello assegnato per la durata dell'atto concessorio, in sede di richiesta di rinnovo l'organo competente terrà conto dell'esigenza connessa alla tipicità del programma di gestione in corso.

In ogni caso è vietato il nuovo impianto di coltivazioni senza titolo legittimo di concessione.

INDICE

ART. 1 OGGETTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO E DELLE PRESENTI NORME.....	2
ART. 2. ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	2
ART. 3.DESTINAZIONI D'USO	2
ART. 4.ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	3
ART. 5.STRUMENTI E PROCEDURE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	3
ART. 6.INTERVENTI EDILIZI.....	3
ART. 7.DEFINIZIONE DEGLI "INDICI URBANISTICI ED EDILIZI" E DELLE RELATIVE UNITA' DI MISURA.....	4
ART. 8.ALTEZZA E DISTANZE.....	6
ART. 9.AREE DI PERTINENZA.....	7
ART. 10.DEROGHE.....	7
ART. 11 AMBITO "A" - nucleo di s. Antonio.....	7
ART. 12 Ambito "A – centro".....	8
ART. 13.AMBITO "B2".....	13
ART. 14.AMBITO "B3".....	13
ART. 15.AMBITO "C1".....	14
ART. 16.AMBITO "C2".....	14
ART. 17.AMBITO "C3".....	15
ART. 18.AMBITO "D1".....	15
ART. 19.AMBITO "D2".....	16
ART. 20.AMBITO "D3".....	17
ART. 21.AMBITO "E1".....	17
ART. 22.AMBITO "E2".....	18
ART. 23.AMBITO "E3".....	19
ART. 24.AMBITO "R" di rispetto.....	19
ART. 25 Attrezzature per la distribuzione del carburante per autotrazione (DC).....	21
ART. 26.AMBITO "SR".....	22
ART. 27.AMBITO "SS".....	23
ART. 28. CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA, O DI DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI PRIMARI	23
ART. 29.COSTRUZIONI ESISTENTI IN ZONE RURALI.....	23
ART. 30.ZONA DI TUTELA ARCHEOLOGICA	24
Art. 31 FABBRICATI ACCESSORI.....	24
Art. 32 DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI SPAZI COMMERCIALI	25
Art. 33 PERMESSI DI COSTRUIRE ED ATTI EQUIPOLLENTI, AREE A STANDARD,	26
Art. 34 PARCHEGGI RELATIVI AGLI SPAZI DA DESTINARSI AD ATTIVITÀ COMPATIBILI CON LA RESIDENZA, A TERZIARIO COMMERCIALE ED AL COMMERCIO AL DETTAGLIO E ALL'INGROSSO.....	27

Art. 35 AMBITI DI INTERESSE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO - PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA LR. 86/83: PARCO DEL MEDIO OLONA	27
Art. 36 NORME DI TUTELA IDROGEOLOGICA - NORME RELATIVE AL P.A.I.	27
Art. 37 NORME DI TUTELA DA "RISCHI DI INCIDENTE RILEVANTE"	27
tabella "A"	29
Tabella degli ambiti di pianificazione attuativa	29
ALLEGATO "B".....	31
AMBITO AT1	32
AMBITO AT2	32
AMBITO AT3	33
AMBITO AT4	33
AMBITO AT5	34
AMBITO AT6	34
AMBITO AT7	35
AMBITO AT8	35
AMBITO AT9	35
AMBITO AT10	36
AMBITO AT11	37
AMBITO AT12	37
ALLEGATO "Y".....	39
1.- norme generali	39
2.- prescrizioni per parcheggi pubblici	39
3.- prescrizioni per il deposito delle biciclette al servizio degli insediamenti pubblici e privati	39
4.- prescrizioni per i soli ambiti "A"	39
5.- prescrizioni per le altre zone	39
Tabella dotazioni posti auto	41
ALLEGATO "X".....	45
Art. 1.- destinazione d'uso - definizione	45
Art. 2.- destinazione d'uso dei beni culturali monumentali	45
Art. 3.- previsioni del P.G.T.	45
Tabella destinazioni d'uso non consentite.....	51
ALLEGATO "W".....	55
DEFINIZIONI	55
ALLEGATO "Z".....	61
disposizione relative alle Classi di fattibilità e relative prescrizioni geologiche	61
1.- Norme di prescrizione geologica.....	61

1.1.- fattibilità geologica	61
1.2.- indagini geologiche	61
1.3.- tutela degli acquiferi	61
1.4.- documentazione specifica da allegare ai singoli progetti	61
1.5.- prescrizioni per ciascuna classe di fattibilità - Classi di fattibilità e relative prescrizioni geologiche	61
2.- DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI ENTRO LE ZONE INDIVIDUATE DAL P.A.I.	63