

Repertorio n. Raccolta n.

ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici il giorno

del mese di

In Gallarate, nel mio studio in piazza Garibaldi n. 8.

Avanti a me Mario Lainati, Notaio in Gallarate, iscritto al Collegio Notarile di

Milano,

sono comparsi i signori:

1) FERRARO Arch. SILVANO, nato a Busto Arsizio (VA) il giorno 23
ottobre 1960,

il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di Responsabile del

Settore opere Pubbliche e come tale in rappresentanza del

" COMUNE DI CASTELLANZA "

con sede in Castellanza (VA) viale Rimembranze n. 4, ove il predetto domicilia

per la carica, codice fiscale 00252280128, tale nominato, ai sensi dell'articolo

4, comma 2, del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e degli articoli 107,

commi 2 e 3, lettera c), e 109 comma 2 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000,

n. 267, con Decreto Sindacale del 18 dicembre 2013 -prot.22953 che in copia

conforme all'originale si trova allegata sotto la lettera "A" all'atto a mio rogito

in data 1 luglio 2014 rep.110934/47549;

nonché in esecuzione:

- della deliberazione adottata dal Consiglio Comunale in data [●] N.[●] Reg.

Del. n. 860 Reg. Pubblic., pubblicata all'Albo Pretorio Comunale in data [●]

divenuta esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme all'originale si

REGISTRATO

A VARESE

il
al n. serie 1T
esatti €

TRASCritto A

.....
il
al n. Gen.
al n. Part.

allega al presente atto sotto la **lettera "A"**.

- di seguito indicato come "Comune"

2)

- di seguito indicato come "Superficiario"

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi
richiedono di ricevere il presente atto mediante il quale,

premettono che

a) in data 3 aprile 2014 prot. n. 6815/2014 il "Superficiario" presentava
istanza al Comune di Castellanza al fine di realizzare, mantenere ed esercire
un impianto per comunicazioni elettroniche sul terreno sito nello stesso
Comune Sezione censuaria di Castellanza mappale 5281, come in seguito
meglio identificato, per la superficie complessiva di mq 45,00
(quarantacinque virgola zero) e per la durata di 20 (venti) anni;

b) con deliberazione del Consiglio Comunale n. [●] del [●] esecutiva a norma
di legge e conservata in atti, il Comune ha espressamente autorizzato il
"Superficiario" alla realizzazione, al mantenimento ed all'esercizio sul
terreno oggetto del presente atto, come infra meglio specificato, di una
postazione attrezzata per comunicazioni elettroniche.

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

ART.1 - ALLEGATI E PREMESSE

Gli allegati, l'intestazione e le premesse costituiscono parte integrante e
sostanziale del presente Atto di Costituzione di Diritto di Superficie (nel
seguito "Atto").

ART. 2 - OGGETTO

Il Comune, nella sua qualità di Ente Pubblico,

concede

a favore del "Superficiario", che accetta, il diritto di superficie, sull'area qui di seguito descritta:

In Comune di Castellanza (VA):

porzione di terreno individuata nei Registri Censuari di detto Comune come segue:

Catasto Terreni

Foglio logico 1 - **mappale 5281** - seminativo - cl.3 - Ha 00.00.45, reddito dominicale euro 0,26, reddito agrario euro 0,21

(frazionamento del 18 novembre 2014 n. 180287.1/2014 protocollo n. VA0180287)

COERENZE da nord a nord in senso orario:

mappali 5280, 5211, indi di nuovo mappale 5280

Salvo errori e come in fatto

al fine di realizzare, mantenere ed esercire sulla predetta area un impianto per comunicazioni elettroniche.

Il Comune concede altresì al "Superficiario" l'utilizzo degli spazi necessari per il passaggio di cavi, la realizzazione dei necessari pozzetti di terra, degli elementi di condizionamento, dei quadri di servizio e di quant'altro necessario al funzionamento dell'impianto.

Accesso e scarico: il mappale in oggetto ha accesso e scarico sulla Via Turati attraverso i mappali del foglio logico 1 nn. 4046, 5217 e 5280, di residua proprietà del Comune.

A tal proposito il Comune concede al Superficiario il diritto temporaneo (per

tutta la durata della concessione del diritto di superficie) di passo pedonale, carraio e di posa tubi sulle aree individuate nel Catasto Terreni foglio logico 1 con i numeri 4046, 5217 e 5280, aree quali risultano identificate con colore [●] nella Planimetria che, sottoscritta dalle parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "[●]", nonché in genere sulle porzioni di aree a parte dei mappali di sua proprietà residua.

Il Superficiario si assume l'onere della sistemazione per l'uso carrabile della detta porzione di area con l'obbligo di installazione e manutenzione di barriera per la regolazione dell'accesso nonché con l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria del detto accesso.

L'area oggetto del diritto di superficie, come sopra costituita, verrà in seguito indicata, per brevità anche come la "Porzione d'Immobile".

ART. 3 - GARANZIE

Il Comune garantisce la proprietà e disponibilità della "Porzione d'Immobile" come sopra individuata, nonché la sua libertà da canoni, censi, vincoli di qualsiasi specie, privilegi anche fiscali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

Il Comune dichiara e garantisce che non sussistono diritti di terzi che in qualsiasi modo possano pregiudicare la piena disponibilità ed il completo godimento della "Porzione d'Immobile" concessa al "Superficiario", il quale resta pertanto garantito da ogni evizione e pretesa a qualsivoglia titolo, comunque avente causa od occasione dalla fruizione della porzione di cui sopra.

ART.4 - RINUNCIA ALL'ISCRIZIONE IPOTECARIA

Il Comune dichiara di rinunciare, come espressamente rinuncia, all'iscrizione

di qualsiasi ipoteca legale nascente dal presente Atto sollevando il Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano 2 dall'obbligo d'iscrizione d'ufficio di tale ipoteca.

ART.5 - DURATA

Il diritto di superficie è costituito per la durata di 20 (venti) anni, con decorrenza dalla sottoscrizione del presente Atto e potrà essere rinnovato in forza di nuovi accordi tra le parti.

Il Comune consente che il Superficiario possa recedere anticipatamente dal diritto di superficie come costituito con il presente Atto in qualsiasi momento, con preavviso di 6 (sei) mesi, mediante raccomandata a.r.,

ART.6 - CORRISPETTIVO

Il corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie sulla Porzione d'Immobile oggetto del presente Atto è concordemente stabilito nella somma annua pari ad euro 500,00. (cinquecento/00) oltre IVA.

Le parti concordano che il corrispettivo per le venti annualità è pari ad €. 10.000,00 (oltre IVA) e viene versato in una unica rata contestuale alla sottoscrizione del presente atto.

Ai sensi dell'art. 35, comma 22 del decreto legge n.223 del 4 luglio 2006 convertito nella legge n.248/2006, le parti, da me Notaio ammonite à sensi degli artt. 3 e 76 DPR 445/2000 sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiarano quanto segue:

a) Il corrispettivo per le venti annualità, pari ad €. 10.000,00, (oltre IVA) è stato pagato in data [●] mediante bonifico bancario presso la Tesoreria Comunale di Castellanza Banca Popolare di Sondrio (Codice IBAN) Comune di Castellanza IT 18Y 05696 50120 000007329X23

b) le parti contraenti non si sono avvalse dell'opera di alcun mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.

A partire dalla data di decorrenza del diritto di superficie stabilita secondo le modalità di cui al precedente art. 5, il corrispettivo è integrato con l'erogazione gratuita a favore del Comune di Castellanza di n. 5 (cinque) Conessioni di cui 3 (tre) Eolo Power 12/2 e 2 (due) Eolo Power 10/1, tutte con relativi IP Statici e Router di cui Cisco 1841 o analogo.

ART.7 - CERTIFICAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi delle vigenti norme edilizie, il Comune dichiara che la Porzione d'Immobile oggetto del presente Atto è conforme al Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dall'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 rilasciato dallo stesso Comune in data 16 gennaio 2015 contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area di cui sopra, che si allega sotto la **lettera "[●]"** per formare parte integrante e sostanziale del presente Atto.

Il Comune dichiara altresì che, relativamente alla Porzione d'Immobile di cui all'oggetto, gli strumenti urbanistici comunali non hanno subito variazioni dalla data del rilascio del Certificato di cui sopra ad oggi e che, ai sensi dell'art. 10 L. 21 novembre 2000 n. 353, il terreno oggetto del presente Atto non ricade nei territori già percorsi dal fuoco e pertanto non è soggetto al vincolo previsto dalla predetta normativa.

Il Comune garantisce, ai sensi e per gli effetti dell'art.29 comma 1 bis della legge n.52 del 27 febbraio 1985, modificata da D.L.n. 78 del 31 maggio 2010, convertito in L 122 del 30.07.2010 la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

ART. 8 - USO DELLA PORZIONE D'IMMOBILE

La Porzione d'Immagine è concessa per il mantenimento e l'esercizio, al disopra o al di sotto della stessa Porzione d'Immagine, di infrastrutture aventi carattere di pubblica utilità, assimilabili ad ogni effetto alle opere di urbanizzazione primaria (nel seguito "Infrastrutture"), il tutto al fine di consentire l'installazione e l'esercizio di impianti radiotelevisivi, di comunicazioni elettroniche e comunicazioni in genere, comprensivi di strutture, antenne, parabole, ponti radio ed apparecchiature radio, oltre apparati accessori (nel seguito "Apparati"), per realizzare e fornire la diffusione di idonei segnali di pubblico interesse. Le infrastrutture di cui al presente atto sono assimilate ad ogni effetto alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16, comma 7, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come espressamente previsto dall'art. 86, comma 3, del D.Lgs. 1 agosto 2003, n. 259.

Le parti convengono che il diritto del Superficiario alla installazione, esercizio, funzionamento, mantenimento, mera innovazione tecnologica ed adeguamento dell'impianto è motivo essenziale dell'Atto per tutta la durata dello stesso.

Il Comune pertanto, autorizza sin da ora il Superficiario e/o eventuali altri soggetti da questo indicati ad installare ed esercire l'impianto, nonché ad effettuare nel corso della durata del rapporto qualsiasi modifica, manutenzione, integrazione o mera innovazione dell'impianto che per le opere/attività di propria competenza siano ritenute opportune.

Il Superficiario, a propria cura e spese, si farà carico di tutti gli interventi e lavori di adattamento, civili e tecnologici, per rendere la Porzione

d'Immagine idonea allo scopo per il quale viene concessa in superficie, ivi compresa la posa ed il mantenimento, in tutte le aree oggetto del presente Atto, o comunque di proprietà o disponibilità del Comune, di tutti i cavi strettamente funzionali all'impianto.

Rimane inteso che il diritto di posizionare e mantenere i cavi e le strutture di cui sopra, trova titolo nel presente atto ed è strettamente correlato alla funzionalità dell'Impianto.

Sarà altresì, a carico del Superficiario o di eventuali altri soggetti da questo indicati l'ottenimento delle concessioni, autorizzazioni, permessi e nulla-osta eventualmente necessari al mantenimento dell'Impianto.

Con la sottoscrizione del presente Atto il Comune concede la facoltà ed autorizza il Superficiario e/o eventuali altri soggetti da questo indicati a presentare istanze e domande alle Amministrazioni Competenti al fine di ottenere le autorizzazioni eventualmente necessarie al mantenimento e alla gestione dell'impianto, con l'obbligo, quando previsto dalla normativa vigente, di richiedere in via diretta le autorizzazioni summenzionate.

In quest'ultimo caso le relative procedure saranno espletate a cura del Superficiario e/o di eventuali altri soggetti da questo indicati con il carico di tutte le eventuali spese relative.

Le infrastrutture installate rimarranno di esclusiva proprietà del Superficiario.

Il Superficiario in conformità a quanto previsto dall'art. 89 del D.Lgs 259/2003 si rende disponibile a consentire la coubicazione e condivisione delle infrastrutture ad altri operatori, al fine di una razionalizzazione della distribuzione degli impianti da posizionarsi sul territorio a condizione che i

nuovi impianti da installarsi sulla loro struttura, risultino compatibili dal punto di vista strutturale, non pregiudicando il loro impianto.

A fronte di quanto sopra, entro 120 (centoventi) giorni dal termine di efficacia del presente Atto, il Superficiario provvederà a propria cura e spese, alla rimozione delle Infrastrutture e di quant'altro di sua proprietà/disponibilità, ripristinando a verde i luoghi occupati.

A garanzia della perfetta esecuzione di quanto innanzi previsto è effettuato dal Superficiario un Deposito Cauzionale dell'importo di euro 5.000,00 (cinquemila/00) (pari ai costi corrispondenti per il ripristino dei luoghi in oggetto, come da perizia estimativa arrotondata che si allega al presente atto sotto la **lettera "[●]"**).

Il Comune non è responsabile per la custodia della Porzione d'Immobile e dell'Impianto e si dichiara, sin d'ora, edotto del fatto che il Superficiario e/o eventuali altri soggetti da questo indicati apporranno sui luoghi apposite segnaletica di sicurezza (che potrà comprendere, a titolo di esempio non esaustivo, i rischi relativi a caduta dall'alto, apparecchiature sotto tensione elettrica, esposizione a campi elettromagnetici, inciampo su ostacoli, etc.).

ART. 9 – GARANZIA PER CONTINUITÀ E QUALITÀ SERVIZIO PUBBLICO

Al fine di garantire la continuità e la qualità dei segnali radio elettrici trasmessi dall'Impianto, in caso di mancato rinnovo o proroga negoziale del presente diritto, le parti concordano in caso di non rinnovo del presente Diritto, di ricercare congiuntamente per almeno un anno, una nuova area ritenuta altrettanto idonea. L'area verrà in ogni caso lasciata libera entro un anno dalla scadenza del contratto o della richiesta di utilizzo della stessa per

pubblica utilità.

ART. 10 – CLAUSOLE RISOLUTIVE ESPRESSE

Le Parti potranno recedere in qualsiasi momento dal presente Atto, in caso di grave inadempimento dell'altra parte, mediante raccomandata a.r., efficace dalla data dell'effettiva ricezione.

Il Concedente avrà facoltà di risolvere il presente Atto mediante raccomandata A.R., in presenza di inderogabili motivazioni di interesse pubblico adeguatamente motivate.

Il Superficiario, in particolare, avrà facoltà di risolvere il presente Atto mediante raccomandata A.R., nelle seguenti ipotesi:

- definitivo diniego/revoca delle autorizzazioni e/o concessioni amministrative e sanitarie necessarie al funzionamento degli apparati trasmettitori installati o all'installazione e/o mantenimento e/o godimento delle Infrastrutture;

- mutamento delle disposizioni normative che comportino l'impossibilità giuridica al mantenimento delle Infrastrutture e/o al godimento degli apparati trasmettitori.

ART. 11 – CONSEGNA ED ACCESSO ALLA PORZIONE D'IMMOBILE

Il Superficiario, entro e non oltre il termine di cinque giorni dalla decorrenza del presente Atto, verrà immesso dal Comune nella detenzione della Porzione d'Immagine, mediante consegna della stessa nello stato di fatto in cui attualmente si trova.

Da tale data il Superficiario avrà, inoltre, il pieno e libero godimento della Porzione d'Immagine nei limiti dell'uso convenuto ed avrà la facoltà di

accedere alla Porzione d'Immobile ed a tutte le aree interessate dall'Impianto, con qualsiasi mezzo, direttamente o a mezzo di personale da esso incaricato, munito di chiavi e dei mezzi necessari per l'espletamento della propria attività, in ogni momento e senza restrizioni, per effettuare nel corso del presente Atto tutti gli interventi relativi all'installazione, conduzione, implementazione, manutenzione, modifica, integrazione, innovazione e controllo dell'Impianto, impegnandosi, in ogni caso, a recare il minor disagio possibile al Comune ed ai terzi.

La prima attivazione degli impianti potrà essere effettuata solo ad avvenuta comunicazione di inizio attività da effettuarsi al Comune ai termini del vigente Regolamento Comunale (all. E delibera C.C. n. 10 del 22/03/2013) ed in ogni caso nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente al momento dell'installazione e delle successive modifiche.

Il Comune garantisce al Superficiario che la Porzione d'Immobile concessa è accessibile liberamente, (l'accesso all'area avverrà come indicato nella planimetria allegata individuata sotto la lettera [•])

ART. 12 – CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il Superficiario avrà facoltà di cedere il presente Atto a terzi.

Il presente Atto resterà valido anche in caso di modifiche societarie del Superficiario, quali trasformazioni, fusioni, scissioni, nonché nei casi di conferimento o di cessione di azienda o di ramo d'azienda che dovranno essere comunicate al Comune.

ART.13- PRELAZIONE

Qualora la Porzione d'Immobile fosse soggetta con esito positivo a procedura di sdemanializzazione, con intento del Comune di cederne poi la

proprietà, il Comune è tenuto a comunicare al Superficiario, mediante raccomandata a.r., la propria intenzione, assegnando un termine entro cui il destinatario dovrà manifestare la propria intenzione di acquisire o meno il diritto di proprietà dell'area.

Il Superficiario avrà facoltà di esercitare il diritto di prelazione entro il termine indicato dal Comune.

ART. 14- FORO

Per ogni controversia relativa all'esecuzione o interpretazione del presente Atto sarà esclusivamente competente il Foro di Busto Arsizio, con esclusione di ogni altro Foro eventualmente concorrente.

ART.15 - MODIFICHE

Qualsiasi modifica al presente Atto sarà valida solo se risultante da atto sottoscritto tra le Parti.

ART.16 - PRIVACY

Ai fini della tutela della privacy e del decreto legislativo n. 196/2003 (T.U. Privacy), le Parti si danno reciprocamente atto che i dati che verranno scambiati e trattati sono necessari alla corretta e completa gestione del rapporto contrattuale.

Le Parti dichiarano, inoltre, di essere al corrente dei diritti alle stesse riservati, così come previsti dall'art. 7 del T.U. citato.

Le Parti si impegnano a mantenere il vincolo di riservatezza sulle informazioni scambiate, anche per i due anni successivi dal termine del presente Atto.

ART. 17 - REGISTRAZIONE

Il presente Atto sarà registrato, trascritto e volturato nei modi e nei termini

previsti dalla vigente normativa, con spese, comprese le notarili, a totale carico del Superficiario.

ART. 18 – ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente Atto le parti eleggono domicilio in:

Il Comune: presso la propria sede comunale di Viale Rimembranze, 4 di Castellanza.

Il Superficiario: presso la propria sede in Busto Arsizio (VA) - Via Gran San Bernardo 12

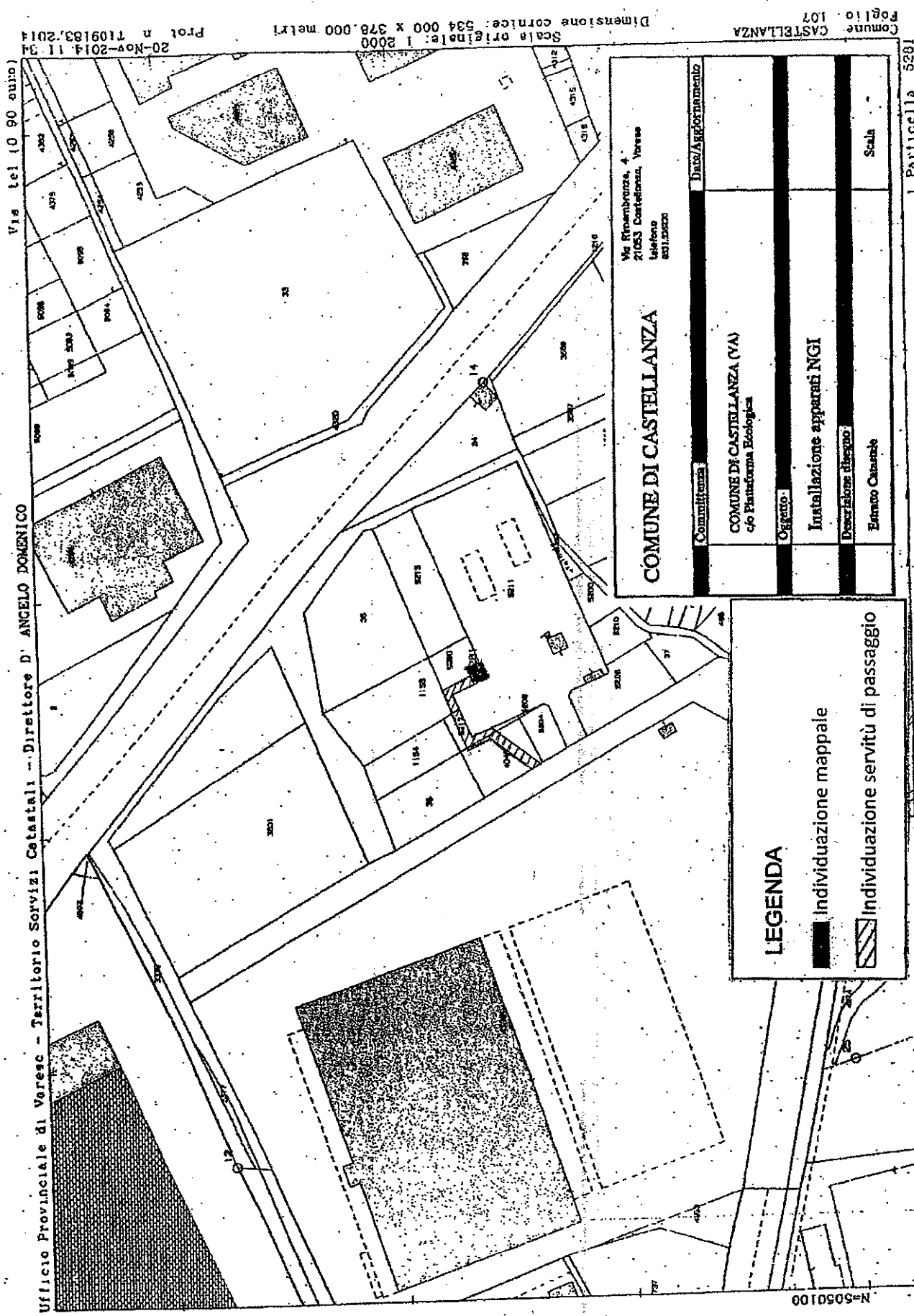
ART.19 – DISCIPLINA APPLICABILE

Per tutto quanto non previsto e pattuito con il presente Atto si applicheranno le disposizioni del C.C. e delle altre leggi vigenti in materia.

Di questo atto io Notaio ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio alle ore

omessa la lettura degli allegati per concorde dispensa avutane dalle parti.

Scritto a macchina da persona di mia fiducia sotto la mia direzione questo atto consta di quattro fogli di cui occupa intere dodici facciate e fin qui della tredicesima.



Ufficio Provinciale di Varese - Territorio Servizi Catastali - Direttore D' ANGELO DOMENICO
 Via tel (0 90 euivo)
 20-Nov-2014 11 34
 Prot n 1109183/2014
 Scala originale: 1/2000
 Dimensione cornice: 534 000 x 378 000 metri

Comune CASTELLANZA
 Foglio 107
 1 Particella 5381

COMUNE DI CASTELLANZA	
Comunità	Dato/Argomento
COMUNE DI CASTELLANZA (VA) c/o Fattoria Ecologica	
Oggetto:	
Installazione apparati NGI	
Descrizione disegno:	
Entrata Comune	Scala

LEGENDA	
	Individuazione mappale
	Individuazione servitù di passaggio

N=5050100
 E-1490400



CITTÀ DI CASTELLANZA
 PROVINCIA DI VARESE

BOLLO
 16,00 €

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

MAPPALI 5281

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

- Sulla base del vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di C.C. n.9 del 19.03.2010 e pubblicato sul BURL n.22 "serie inserzioni e concorsi" del 03.06.2010
- Sulla base delle rettifiche-errori materiali (Piano delle Regole/Documento di Piano) del vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di C.C. n.30 del 30.04.2014 e pubblicato sul BURL n.34 "serie inserzioni e concorsi" del 20.08.2014
- Sulla base della Variante al Piano delle Regole "Variante Residenza Liuc" approvato con deliberazione di C.C. n.38 del 23.06.2014 e pubblicato sul BURL n.36 "serie inserzioni e concorsi" del 03.09.2014
- Verificati i documenti d'ufficio;
- Effettuati gli accertamenti del Tecnico Comunale.

CERTIFICA

che il seguente mappale sito in Comune di Castellanza,
Via Turati
 è così distinto nel vigente PGT:

	PGT
Sez. CZ Fg. 107 Mapp. 5281	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO Tessuto Urbano Consolidato (TUC) non soggetto a particolare disciplina Piano delle aree per l'installazione di impianti di telecomunicazione e radiotelevisione - Aree prioritarie <i>Fattibilità geologica:</i> <i>classe 2b: fattibilità con modeste limitazioni</i>

CARATTERISTICHE DELLE ZONE DI P.G.T. RILEVATE

Vedi allegati riportanti le norme del Piano delle Regole delle zone di P.G.T., l'estratto di P.G.T. e l'estratto catastale, che diventano parte integrante del presente certificato.

Si rilascia la presente ai sensi del D.P.R. n°380 del 06.06.2001 e succ. modifiche ed integrazioni
 Castellanza, 16 gennaio 2015.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

geom. Sonia Coradin



IL RESPONSABILE DEL SETTORE

arch. Antonella Pisoni

Città di
Castellanza



provincia di
Varese

Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole

art. 8 L.R. 12/05

**Individuazione degli ambiti e delle aree da
assoggettare a specifica disciplina e
individuazione della struttura e forma
urbana**

scala 1:2.000

Rettifiche

Il Sindaco: dott. Fabrizio Farisoglio

UFFICIO TECNICO COMUNALE

il responsabile: Arch. Antonella Pisoni

il responsabile del servizio: Geom. Sonia Coradin

laborato

R 2.2b

marzo 2014

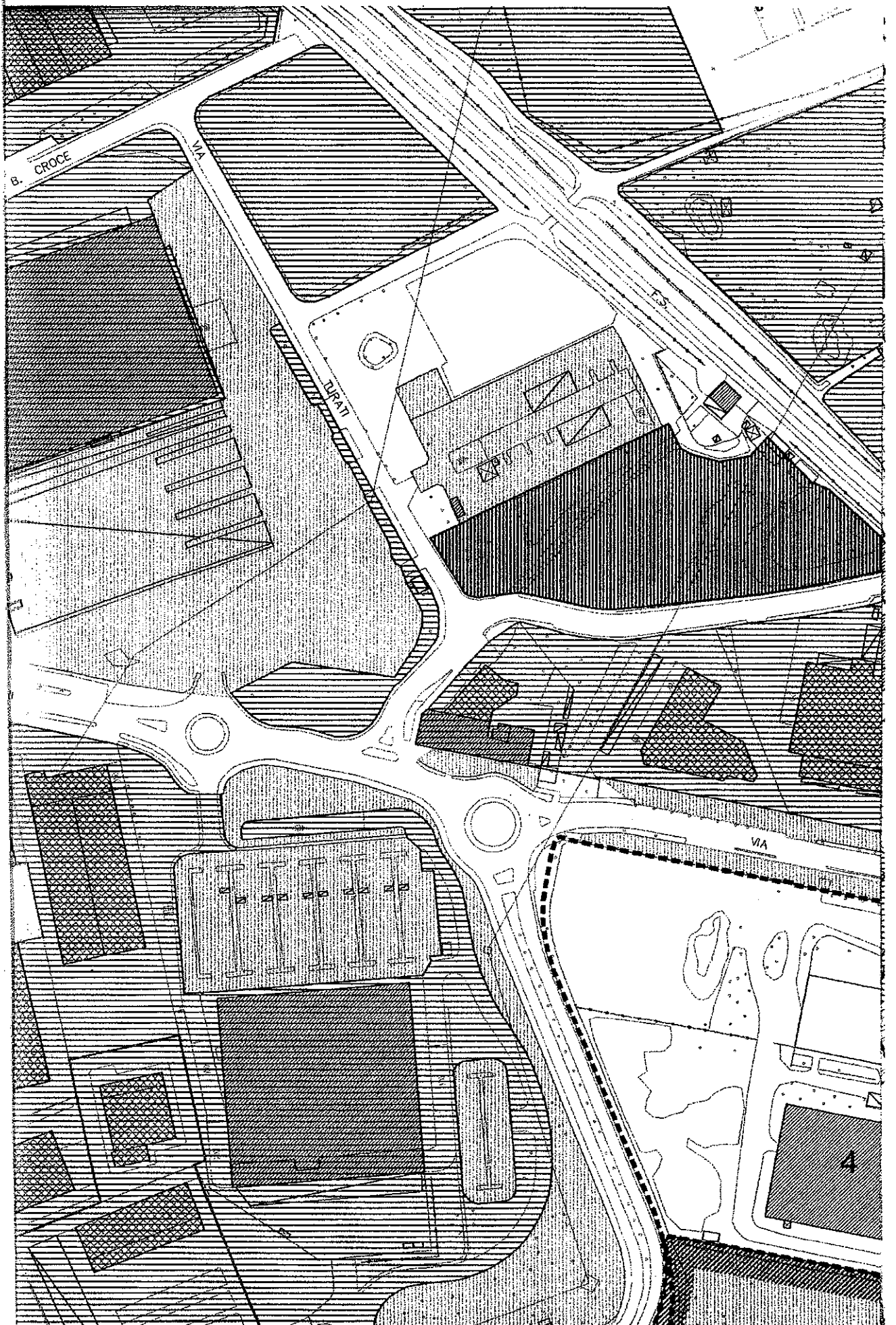
isitazione su dbt 2010
Arch. Marco Engel

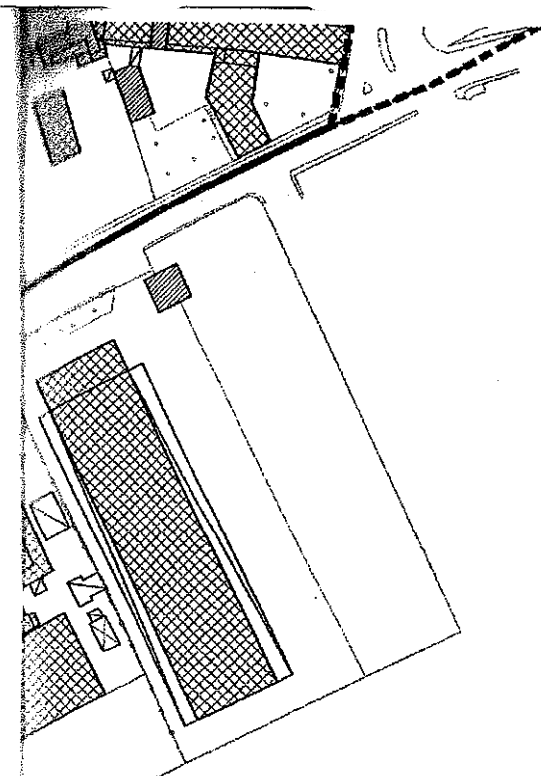
Allegato alla delibera *di C.C.*

n.° *30* del *30/04/2014*

BUEL "Serie Avvisi e Concorsi" n° 34 del 20/08/2014

Il Segretario comunale:















COMUNE





LEGENDA

--- CONFINE COMUNALE

AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO

	Perimetro del tessuto consolidato		Nucleo di antica formazione		Edifici storico-artistico monumentali
	Aree con funzioni non residenziali		Ambiti di Progettazione Coordinata		Aree di pregio
	Ambiti di trasformazione urbanistica		Attrezzature esistenti		Attrezzature previste
	Edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente	ⓐ	Cascina	ⓁⓅ	in linea con porticato
*	Polo chimico	ⓐⓅ	Cascina con porticato	Ⓥ	Villino
		Ⓡ	Rustico	Ⓟ	Palazzina
		Ⓛ	in linea	Ⓤ	Urbano
				Ⓢ	Specialistico

AMBITI ESTERNI AL TESSUTO CONSOLIDATO

	Aree destinate all'esercizio dell'attività agricola		Aree di pregio		Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche
	Ambiti di trasformazione urbanistica				

Città di
Castellanza



Provincia di
Varese

Piano di Governo del Territorio Piano delle Regole

art. 10 L.R. 12/05

Normativa

Il Sindaco: dott. Fabrizio Farisoglio

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
La Responsabile del Settore: arch. Antonella Pisoni

Il Segretario comunale: dott. Antonino Corona

Allegato alla delibera di C.C. n° 9 del 19.03.2010 (approvazione PGT)
Pubblicato sul BURL n.22 "serie Inserzioni e Concorsi" del 03.06.2010

Allegato alla delibera di C.C. n° 25 del 02.07.2010 (correzione errori materiali)
Pubblicato sul BURL n.34 "serie Inserzioni e Concorsi" del 25.08.2010

Modificato con delibera di C.C. n° 13 del 22.03.2013 (variante - APC16)
Pubblicato sul BURL n.25 "serie Avvisi e Concorsi" del 19.06.2013

Modificato con delibera di C.C. n° 54 del 17.12.2013 (variante - APC6)
Pubblicato sul BURL n.5 "serie Avvisi e Concorsi" del 29.01.2014

Modificato con delibera di C.C. n° 38 del 23.06.2014 (variante residenza LIUC)
Pubblicato sul BURL n.36 "serie Avvisi e Concorsi" del 03.09.2014

PR 0

Giugno 2014

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 5

MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Al fine di garantire nelle aree interstiziali e nelle aree libere da completare all'interno del tessuto urbano consolidato un'efficace articolazione dei percorsi ciclo-pedonali e carrabili e del verde secondo un disegno organico e complessivo e, sempre al fine di garantire all'interno del tessuto urbano consolidato, laddove una situazione del costruito risulti non più compatibile con le esigenze dell'intorno e/o in presenza di un sottoutilizzo insediativo, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano gli ambiti da sottoporre a progettazione coordinata (AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA - APC);
2. Gli obiettivi della progettazione degli interventi di cui al precedente comma 1 l'assetto planovolumetrico, i dati relativi alla capacità edilizia, i percorsi ciclo-pedonali e carrabili, l'organizzazione del verde e delle eventuali aree pubbliche, sono descritti nelle schede APC allegata alle presenti norme. Negli APC non residenziali, fino all'approvazione dei relativi P.A., è ammessa la possibilità di realizzare fabbricati accessori, senza la necessità di preventiva pianificazione attuativa.
3. Gli interventi previsti nei Piani Attuativi obbligatori negli ambiti di cui al precedente comma 1, potranno essere attuati e realizzati in tempi diversi, ma nel rispetto delle linee di coordinamento urbanistico precisate in sede di prima attuazione dall'organo comunale competente per legge a deliberare.
4. In tutto l'ambito del Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina, trova applicazione l'istituto della compensazione urbanistica di cui al comma 3 dell'art. 11 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. ed i.: i soggetti interessati all'attuazione dell'intervento possono trasferire su tali aree diritti edificatori commercialmente acquistati a cui l'Amministrazione Comunale ha attribuito un indice virtuale di Slp pari al 0,4 mq/mq. Tale trasferimento non può comportare un aumento della capacità edificatoria delle aree superiore al 50% di quello attribuito loro dal P.G.T.
5. In tutto l'ambito del Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina trova altresì applicazione l'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di un incremento fino al 15% della volumetria ammessa (calcolata senza tener conto dell'eventuale incremento di cui al precedente comma 4) ai piani attuativi aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento. Analogo aumento viene prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico nonché ai fini del recupero di aree degradate o dismesse di cui all'art. 1, comma 3bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e di integrazioni e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storicoartistico ai sensi del D.lgs. 42/04
6. Nei casi di cui al precedente comma 1 e ricadenti lungo gli assi urbani caratterizzati da una sostenuta presenza commerciale come individuati dalle tavole del PIANO DELLE REGOLE, trova applicazione quanto contenuto nelle NORME PARTICOLARI delle schede 1 e 2 allegata alle presenti norme.
7. L'istituto dell'incentivazione urbanistica di cui al precedente comma 5 trova applicazione anche nell'ambito del nucleo di antica formazione e nelle aree con funzioni non residenziali di cui alle schede n. 7 e 8 allegata alle presenti norme.
8. Tutti gli interventi che usufruiscono dell'istituto dell'incentivazione urbanistica di cui al precedente comma 5 saranno sottoposti a espressione di parere da parte della Commissione per il paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.
9. Nel caso di cui al precedente comma 1, le schede di cui al precedente comma 2, possono individuare aree da destinare all'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) all'interno delle aree da

- cedere all'Amministrazione Comunale.
10. Il Consiglio Comunale approva progetti speciali per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nonché progetti volti a sostenere e riqualificare l'ambiente e a promuovere trasformazioni qualitative a livello urbano, su iniziativa dei proprietari siano essi soggetti pubblici e/o privati, anche in variante alle previsioni del P.G.T. secondo le speciali procedure semplificate previste dalle Leggi nazionali e regionali.

ART. 6

CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

1. Le specifiche previsioni riguardanti gli ambiti disciplinano le destinazioni dei manufatti da realizzare e di quelli esistenti, soggetti ad interventi edilizi, fermo restando quanto previsto dal successivo art. 7.
2. Le schede relative ai vari ambiti che costituiscono parte integrante delle presenti norme indicano le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali di singole aree omogenee o di immobili; in tutti gli altri casi ogni destinazione d'uso o mutamento di essa, è ammessa.
3. In ogni caso, oltre alle destinazioni conformi con il carattere dell'ambito, sono consentite destinazioni accessorie e/o complementari utili o necessarie per il miglior funzionamento dell'insediamento, con i limiti eventualmente indicati nelle schede d'ambito allegate che formano parte integrante delle presenti norme.
4. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme vengono elencate nella allegata Tab. A (parte integrante delle presenti norme) le categorie di destinazioni aventi rilevanza urbanistica. Tale elenco è da intendersi di massima e non esaustivo.
5. L'unità minima di riferimento per l'individuazione della categoria di destinazione d'uso è l'unità immobiliare.
6. Si definisce destinazione dell'unità immobiliare quella prevalente in termini di Slp ad essa dedicata. Destinazioni marginali, ovvero non prevalenti (non superiore ad 1/3 della Slp complessiva e comunque non superiore a mq 30), all'interno di una unità immobiliare, non assumono rilevanza urbanistica ai fini della destinazione d'uso di cui le presenti norme da valersi nei confronti di chiunque e a qualsiasi titolo, anche per ciò che riguarda la variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.
7. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dall'ultima licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o denuncia di inizio attività, rilasciata (e non annullata) anche in sanatoria e, in caso di assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento (o accatastamento comunque precedente l'entrata in vigore della L. 17 agosto 1942 n°1150), o da altri documenti probanti dell'esistenza legittima di una situazione di fatto.
8. Ai sensi del comma 2 dell'art. 51 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, il mutamento di destinazione d'uso attuato con opere edilizie da qualsiasi a commerciale (salvo trattarsi di esercizi di vicinato ex art. 4, D. Lgs. 114/98) comporta un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.

ART. 7

MODALITÀ' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

1. Gli edifici esistenti, fermi restando i vincoli a tutela dei beni storici e artistici, possono essere assoggettati a tutti gli interventi edilizi di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), f) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto delle norme specifiche d'ambito.
2. All'interno di detti interventi è sempre ammesso il recupero dei volumi e spazi attualmente non utilizzati.
3. Sugli immobili compresi in aree soggette a piani attuativi, fino all'approvazione dei relativi piani, e nel rispetto dei vincoli storici e artistici, sono comunque sempre ammessi gli interventi di:
 - manutenzione ordinaria e/o straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo ad esclusione degli ambiti individuati come Ambiti di Progettazione Coordinata (APC) di cui al precedente art. 5.;
 - ristrutturazione edilizia, tranne che negli ambiti individuati come Ambiti di Progettazione Coordinata (APC) di cui al precedente art. 5.

ART. 8**AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

1. L'indice di edificabilità (**If**) prescritto dalle specifiche norme contenute nelle schede allegate, può essere superato, nel caso di interventi di ampliamento di edifici fino a 2 unità immobiliari esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, ove tale indice di edificabilità (**If**) sia saturato o saturabile entro il limite di mq. 60 di superficie lorda di piano (**Slp**). Tale ampliamento è consentito a condizione che non siano già state utilizzate analoghe norme in precedenza e non potrà comunque superare il limite massimo complessivo di mq. 60 di **Slp** per unità immobiliari.
2. La facoltà di ampliamento prevista dal precedente comma può essere esercitata una sola volta, ancorché l'ampliamento realizzato sia più contenuto di quello ivi consentito.
3. Nella realizzazione degli ampliamenti previsti dal presente articolo devono comunque essere rispettate le norme di zona relative alla distanza degli edifici dai confini, alla distanza tra fabbricati e alla distanza degli edifici dalle strade.
4. Tale disposizione non riguarda gli edifici che ricadono nei nuclei di antica formazione, nelle fasce di rispetto e i beni storico-artistici monumentali.
5. Nelle aree di pregio, negli ambiti di cui ai successivi **CAPITOLO IV** e **CAPITOLO V**, il limite massimo complessivo di mq. 60 di **Slp** di cui al precedente comma 1 è diminuito a mq. 50 e le eventuali modifiche alla dotazione arborea dovuta a tale ampliamento sarà compensato mediante apposito progetto

ART. 9**COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PRESENTI NORME**

1. Le costruzioni esistenti in contrasto con le presenti norme non sono soggette ad alcuna procedura coattiva di adeguamento fino all'eventuale approvazione di Piani Attuativi o all'emissione di decreti di esproprio o di occupazione d'urgenza; possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro o recupero conservativo, che non aumentino la **Slp** e non comportino la demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio.
2. Per gli edifici in contrasto con le norme riguardanti le distanze (dai confini o dalle strade), le altezze e le visuali, sono ammesse, oltre agli interventi di cui al 1° comma del presente articolo, anche operazioni che comportino aumento della **Slp**, se prevista dalle norme d'ambito, purché le stesse avvengano entro la sagoma completa dell'edificio esistente e rispettino le norme del Codice Civile e del Codice della Strada. Per gli edifici ricompresi in fasce di rispetto stradale e simili, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni; tali edifici possono altresì subire sopraelevazioni ed ampliamenti purché le porzioni di fabbricato aggiunte rispettino le specifiche norme d'ambito e le condizioni di vincolo insistenti sugli stessi, fatto salvo, ove necessario, il parere degli enti preposti all'eventuale nulla osta.

ART. 10**PIANI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

1. I soggetti, sia pubblici che privati, che abbiano interesse o obbligo a presentare richiesta di approvazione di Piani Attuativi dovranno seguire le procedure previste dalle vigenti leggi.
2. I contenuti dei Piani Attuativi sono definiti dalle vigenti leggi.
3. Le indicazioni e le prescrizioni di qualsiasi genere contenute nelle schede allegate alle presenti norme, di cui costituiscono parte integrante, si intendono vincolanti ed obbligatorie salvo lo schema progettuale delle schede APC.
4. In sede esecutiva il perimetro dei Piani Attuativi può essere adeguato alla specifica realtà dei luoghi e la sua modifica (opportunitamente motivata) dovrà essere espressamente approvata in sede di approvazione del Piano stesso dal Consiglio Comunale con le procedure di cui alla L.R. 23/97 e successive modificazioni e integrazioni.
5. E' fatto obbligo al soggetto attuatore del Piano Attuativo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primarie e le aree sulle quali le stesse insistono nonché cedere, sempre gratuitamente, le aree per attrezzature pubbliche nella misura prevista dal presente P.G.T., dalle eventuali indicazioni riportate sulle tavole di P.d.R. di cui all'art. 4 delle presenti Norme e dalle schede APC allegate alle presenti norme.
6. Nei casi in cui nelle schede APC, il P.A. non contenga del tutto entro il suo perimetro l'indicazione delle aree necessarie da cedere per attrezzature pubbliche, per le quote non

indicate dette aree potranno, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, essere reperite anche all'esterno del P.A., in aree anche non contigue ma comunque destinate dal P.G.T. a attrezzature pubbliche, includendole, ai fini convenzionali, entro il perimetro del P.A. stesso.

7. È fatto altresì obbligo al soggetto attuatore di reperire aree destinate a parcheggio privato direttamente accessibili da spazi pubblici o comunque da strade carrabili ancorché private nella misura di un posto auto per ogni mq. 100 di Slp. In caso di comprovata impossibilità di reperire tali spazi, gli stessi potranno essere monetizzati con la medesima modalità prevista per le aree destinate ad attrezzature pubbliche.

ART. 11

PIANI ATTUATIVI IN VIGORE

1. Sono fatti salvi i piani attuativi per i quali è già stato stipulato l'atto notarile di convenzione alla data di adozione delle presenti norme per il periodo di validità degli stessi.
2. E' fatta salva la possibilità, da parte del soggetto interessato, di adeguare i piani attuativi alle norme sopravvenienti entro il periodo di validità degli stessi.

ART. 12

LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI

1. Le distanze minime tra i fabbricati sono regolate dall'art. 873 e seguenti del Codice Civile.
2. Limitatamente agli interventi di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra fabbricati è di m. 10, derogabile all'interno di piani attuativi.

ART. 13

DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DI AMBITO

1. Fatto salvo quanto disposto dal precedente art. 12, le distanze degli edifici dai confini di proprietà, misurate perpendicolarmente alle fronti dell'edificio, non devono essere inferiori ai minimi indicati nelle schede allegate.
2. Per i balconi, gli sporti di gronda delle coperture e gli sporti praticabili in genere e le scale aperte di oggetto si applicano le distanze previste per le fronti solo per la parte eccedente ml. 1,50.
3. Per i collegamenti verticali di sicurezza o in adeguamento alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche valgono le seguenti distanze: m. 3 nelle nuove costruzioni e quelle previste dal Codice Civile nelle costruzioni esistenti e nelle sopraelevazioni.
4. Distanze inferiori possono essere previste negli strumenti attuativi con previsioni planovolumetriche, sempre tuttavia nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile.
5. Per gli spazi completamente interrati rispetto al piano di campagna originario e per eventuali opere di pertinenza delle costruzioni, comportanti scavo o comunque non assimilabili alle normali costruzioni (piscine, vasche biologiche, contenitori di combustibili per uso privato, ecc.) sono consentite le distanze previste dal Codice Civile.
6. Fatto salvo il rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile è sempre comunque ammessa la creazione di "cappotti" termici il cui spessore non sia superiore a 10 cm., negli edifici esistenti e la cui realizzazione non sia consentita dal rispetto delle distanze minime come sopra definite.
7. E' sempre ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete a confine; tale aderenza deve coincidere o essere contenuta nella sagoma dell'edificio a confine esistente.
8. Quando il lotto confinante sia libero, o sia edificato con edificio con distanza uguale o superiore ai 10 m. o l'aderenza non dovesse risultare conforme a quanto previsto dal precedente comma, nel rispetto delle norme sulla distanza fra fabbricati è ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se viene prodotta regolare convenzione sottoscritta e registrata dalle proprietà confinanti. In tal caso la proposta progettuale dovrà essere preventivamente sottoposta all'esame della Commissione per il paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni che si esprimerà in ordine ai problemi di inserimento ambientale.
9. Salvo che nei nuclei di antica formazione è consentita in aderenza ai confini di proprietà, nel rispetto delle distanze stabilite dal Codice Civile, la realizzazione di una costruzione accessoria nelle aree di pertinenza agli edifici residenziali fino a 2 unità immobiliari esistenti, purché sia

realizzata con struttura di provata solidità, decorosa, anche del tipo prefabbricato, con l'esclusione assoluta di impiego di parti in lamiera, coperture comprese e che presenti una copertura a falda (o falde) inclinata provvista di sporto di gronda, con linea di colmo all'estradosso non superiore a m. 2,70 dal piano di spiccato. Le costruzioni accessorie che risultano soddisfare le condizioni di cui sopra e non occupino una superficie coperta superiore a mq.36,00 per ogni unità familiare e fino a mq 72,00 complessivi, non vengono computate ai fini degli indici di edificabilità (If), non devono soddisfare il requisito di rapporto massimo di copertura (Rc) ma devono rispettare le distanze dalle strade di cui al successivo art. 14.

10. Nelle aree di pregio, negli ambiti di cui ai successivi CAPITOLO IV e CAPITOLO V, le eventuali modifiche alla dotazione arborea dovuta alle realizzazioni di cui al comma precedente, sarà compensato mediante apposito progetto.

ART. 14

DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA

1. Fatto salvo quanto disposto dal D.P.R. 16/12/92 n. 495 e successive modificazioni (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), le distanze degli edifici dalla strada, vengono definite dal successivo art.15.
2. Per i balconi, gli sporti di gronda delle coperture e quelli praticabili in genere, le scale aperte di oggetto si applicano le distanze previste per le fronti solo per la parte eccedente ml. 1,50.
3. I piani seminterrati, qualora costruiti fuori dal sedime del fabbricato devono osservare le distanze previste per le fronti.
4. Per eventuali opere di pertinenza delle costruzioni, comportanti scavo e comunque non assimilabili alle nuove costruzioni (piscine, vasche biologiche, contenitori di combustibili per uso privato, ecc.) sono consentite le distanze previste dal Codice Civile e comunque si dovrà osservare una distanza di almeno ml. 2,00 dal confine stradale.
5. L'inizio delle eventuali rampe di accesso per gli spazi interrati nelle nuove costruzioni dovrà osservare una distanza di almeno ml. 4,50 dall'allineamento stradale che comprende l'eventuale marciapiede.
6. Gli strumenti attuativi con previsioni planovolumetriche, sempre tuttavia nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile, determinano al loro interno le distanze da osservarsi.
7. Le distanze da tenere dal confine stradale fuori dai centri abitati sono stabilite dal D.P.R. 16/12/92 n. 495 e successive modificazioni (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).
8. Sono sempre consentiti gli ampliamenti degli edifici esistenti che risultino in contrasto con quanto previsto dal presente articolo purché tali ampliamenti non determinino un aggravamento del predetto contrasto.

ART. 15

ALLINEAMENTI

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle presenti norme, fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile nonché dal Codice della Strada, viene indicata, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali o ciclopedonali.

ART. 16**SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI**

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge, dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private e da quanto previsto nel TITOLO VII delle presenti norme.
2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione secondo quanto previsto nel TITOLO VII delle presenti norme; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

ART. 17**DISCIPLINA DEL COLORE**

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio o per parti di facciata se questa risulta composta da parti tra loro dimensionalmente diverse o con diverso allineamento.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) o in laterizio a vista, presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici esistenti non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
4. Il colore delle facciate degli edifici esistenti deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
5. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

ART. 18**DISCIPLINA DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA**

1. Per gli ambiti di antica formazione, per i beni storico-artistico monumentali, per le aree di valore paesaggistico-ambientale nonché per gli edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.
2. Per tutte le restanti parti del territorio, per i nuovi interventi e per la modificazione di parti edificate, occorre, anche in questi casi, tener conto della necessità di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative nel rispetto degli elementi positivi sedimentati nella memoria urbana.

ART. 19**RECINZIONI**

1. Nei nuclei di antica formazione sono vietate, salvo diversa ed espressa indicazione da parte di strumenti urbanistici o progetti attuativi/esecutivi approvati da organi deliberanti.
2. Nelle zone soggette a Piani Attuativi, se previste, verranno prescritte dagli strumenti attuativi medesimi.
3. In tutte le altre zone del territorio, i lotti edificabili o edificati possono essere recintati mediante una recinzione trasparente, di tipo aperta, altezza max ml. 2,00, di cui i primi om. 40 possono essere realizzati in muratura. Se la recinzione è posta tra lotti privati edificati/edificabili o con spazi destinati alle attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o

generale, salvo i primi 5 metri di risvolto a partire dall'allineamento stradale, la recinzione come sopra descritta può essere realizzata col tipo chiusa per tutta l'altezza.

4. L'altezza delle recinzioni viene misurata con riferimento alla quota del piano stradale misurata sull'asse o, ove presente, del marciapiede per le recinzioni su filo strada, alla quota del terreno per gli altri casi.
5. Ove la demolizione di una recinzione venga prevista all'interno della realizzazione di un'opera pubblica, l'eventuale nuova recinzione potrà essere realizzata, su richiesta del proprietario, con le medesime caratteristiche dimensionali e tipologiche di quella demolita.

ART. 20

AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 4 delle presenti Norme le aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria descritte al punto 3 dell'art. 44 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Chiunque abbia interesse, soggetto pubblico o privato, ad attuare le previsioni del PIANO DELLE REGOLE in ordine alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, può, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, predisporre il progetto e provvederne la realizzazione.
3. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, anche prima dell'attivazione delle trasformazioni edilizie private, attraverso le modalità dell'esproprio. In alternativa all'esproprio, i privati proprietari possono cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e rimanere titolari delle relative utilizzazioni edificatorie, da utilizzare per il periodo di validità del PIANO DELLE REGOLE.

ART. 21

AREE DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 4 delle presenti Norme in nuclei di antica formazione, i beni storico-artistici monumentali, edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente, le aree di pregio, le aree interstiziali e aree libere da completare mediante Ambiti di Pianificazione Coordinata di cui all'art. 5 delle presenti norme, le aree con funzioni non residenziali, spazi a verde o liberi da edificazione e gli spazi pubblici e gerarchia di strade, piazze, viali.
2. Per ciascuna di queste tipologie di aree o di immobili, nelle schede allegate alle presenti norme, vengono indicati, i parametri di tipo quantitativo, di tipo morfologico, di tipo funzionale e di tipo prestazionale.

SCHEDA D'AMBITOscheda n. **1**

tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina

intervento di nuova costruzione = lettera e), comma 1, art. 27, LR 12/05**modalità d'intervento****Edilizio Diretto: permesso di costruire, denuncia di inizio attività****parametri edificatori artt. 2 e 3****Re** 1/3**If** 0,40 mq/mq**H max** 15,00 ml.**H min** 6,00 ml.**distanze artt. 12 - 13**

tra i fabbricati art. 873 e seguenti del C.C.

dai confini ml. 5,00

destinazioni non ammissibili art. 6 e tabella A

discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri, fatto salvo le attività che non rechino nocimento alla salute del vicinato in base a quanto previsto dal comma V dell'art. 216 del T.U. LL. SS., e di classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

norme particolari

Lungo gli assi urbani caratterizzati da una sostenuta presenza commerciale come individuati dalle tavole del PIANO DELLE REGOLE, è prevista la realizzazione di edifici che presentano al piano terra spazi di servizio alla residenza di cui al punto 2 dell'allegata Tabella A.

Tali spazi, ai soli fini del calcolo dei parametri edificatori, non costituiscono SIp, non concorrono alla determinazione dell'altezza massima degli edifici e sono preceduti da opportuni percorsi porticati di uso pubblico aperti direttamente sull'allineamento stradale proposto dall'U.T.C. senza obbligo di rispetto di quanto previsto dall'art. 14 delle presenti norme.

SCHEMA D'AMBITOscheda n. **2**

tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina

intervento di ristrutturazione = lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05
<u>modalità d'intervento</u> Edilizio Diretto: permesso di costruire, denuncia di inizio attività
<u>parametri edificatori artt. 2 e 3</u> Rc esistente If esistente H max esistente H min esistente
<u>distanze artt. 12 - 13</u> tra i fabbricati esistente dai confini esistente
<u>destinazioni non ammissibili art. 6 e tabella A</u> discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri, fatto salvo le attività che non rechino nocimento alla salute del vicinato in base a quanto previsto dal comma V dell'art. 216 del T.U. LL. SS., e di classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole
<u>norme particolari</u> Lungo gli assi urbani caratterizzati da una sostenuta presenza commerciale come individuati dalle tavole del PIANO DELLE REGOLE, se l'edificio esistente è a filo strada, è ammessa la realizzazione di edifici che presentano al piano terra spazi di servizio alla residenza di cui al punto 2 dell'allegata Tabella A. Tali spazi devono essere preceduti da opportuni percorsi porticati di uso pubblico aperti direttamente sull'allineamento stradale proposto dall'U.T.C. senza obbligo di rispetto di quanto previsto dall'art.14 delle presenti norme.

SCHEDA D'AMBITOscheda n. **3**

tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina

intervento di sostituzione = lettera e), comma 1, art. 27, LR 12/05
modalità d'intervento Edilizio Diretto: permesso di costruire, denuncia di inizio attività
parametri edificatori artt. 2 e 3 Re 1/3 o esistente If 0,40 mq/mq o esistente H max 15,00 ml. o esistente H min 6,00 ml. o esistente
distanze artt. 12 - 13 tra i fabbricati art. 873 e seguenti del C.C. dai confini m 5,00
destinazioni non ammissibili art. 6 e tabella A discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri, fatto salvo le attività che non rechino nocumento alla salute del vicinato in base a quanto previsto dal comma V dell'art. 216 del T.U. LL. SS., e di classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole
norme particolari Le medesime previste alla scheda 1. Nel caso di sostituzione edilizia che preveda un cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenza, la SIp esistente viene incrementata del 50% se l'intervento viene realizzato mediante un piano attuativo. In tal caso nella convenzione dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione, nella misura minima di 18 mq per ogni abitante insediabile.



Comune di
CASTELLANZA
Provincia di Varese

**PIANO DELLE AREE PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI
PER TELECOMUNICAZIONE E RADIOTELEVISIONE**

Scala 1:5.000

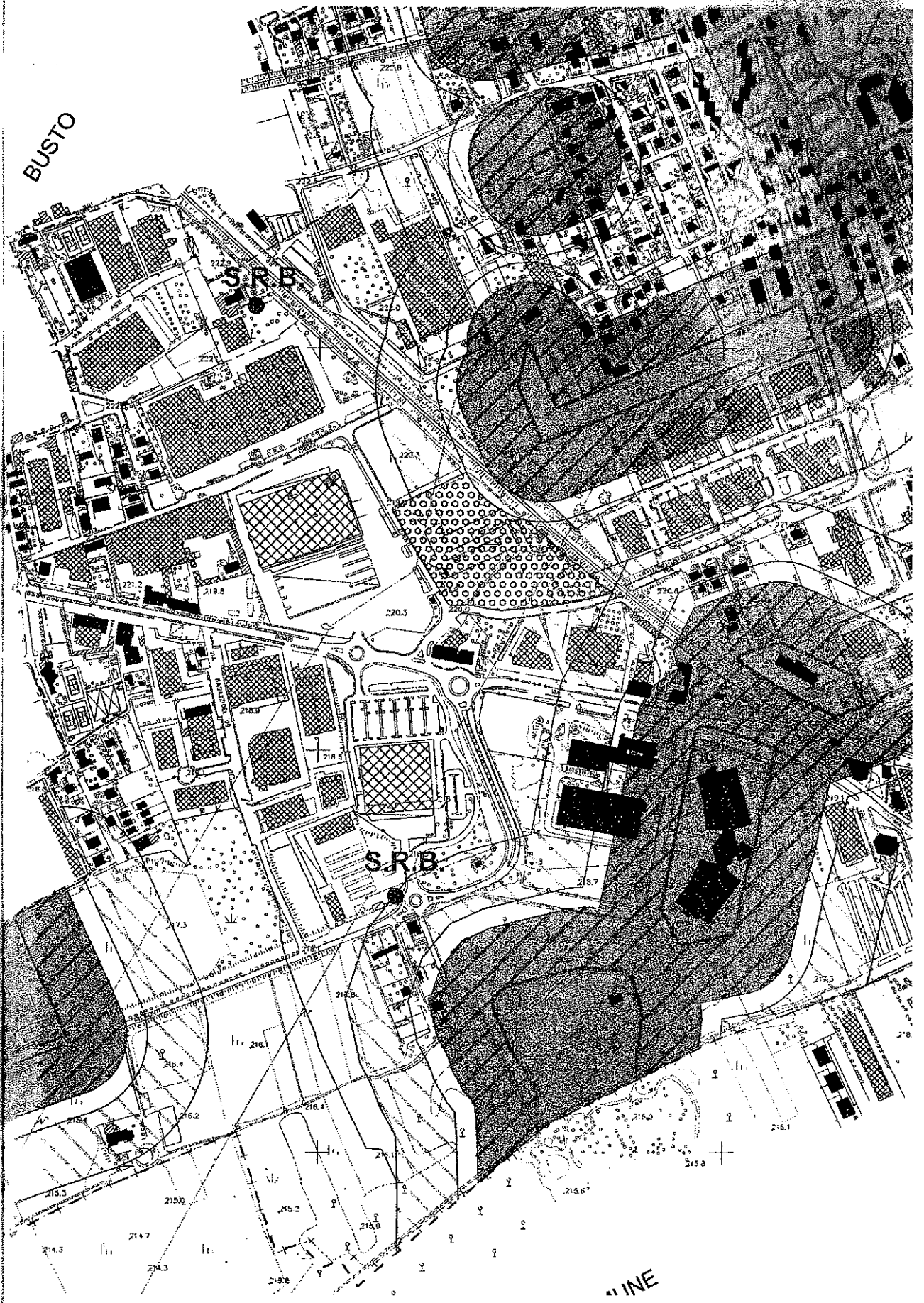
estensore

 **STUDIO AMBIENTE UNO**
dr. Bruno Gagliardi

Via Cottolengo, 8 - 20025 Carro Maggiore (MI)
tel/fax: 0331-514383
e-mail: gagliardi.studioambiente@virgilio.it

marzo 2013

BUSTO

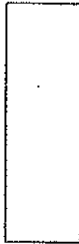


INE



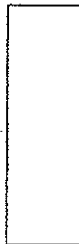
Are in cui è vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisione ad eccezione di impianti con potenza ai connettori d'antenna non superiore a 7 W.

Area di inibizione di primo livello in corrispondenza di asili, edifici scolastici, strutture di accoglienza socioassistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari. Area di inibizione di secondo livello comprese entro una fascia di 75 m dal perimetro delle aree di inibizione di primo livello.



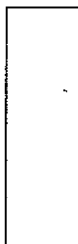
Area di particolare tutela in cui è consentita l'installazione di impianti con potenza ai connettori d'antenna fino a 300 W.

In tali aree si distinguono, una prima fascia interna di 25 m con un limite di massima potenza installata di 300 W, una seconda fascia di 75 m con possibilità di deroga sino a potenza massima di 1000 W.



Area 1

In tali aree è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 1000 W.



Area 2

In tali aree è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, con potenza superiore a 1000 W.

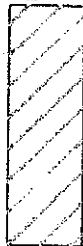


Area prioritaria

A tali aree è da dare priorità per l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.



Nelle aree di inibizione di secondo livello, in deroga è possibile l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione con potenza totale ai connettori d'antenna inferiore a 300 W.



Fascia di 75 m all'interno delle aree di particolare tutela in cui è consentita in deroga l'installazione degli impianti con potenza totale ai connettori di antenna inferiori a 1000 W.

S.R.B. Stazione Radio Base



Comune di Castellanza

Decreto CC n. 2 del 19 MAR 2010

INCARICO: *Aggiornamento e adeguamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio - L.R. 11 marzo 2005, N.12 e D.G.R. n. 8/1566-*

UBICAZIONE:

Castellanza (Va)

OGGETTO:

Carta di fattibilita'

DATA:

Aprile 2008

SCALA:

1:5.000

ALLEGATO:

5a

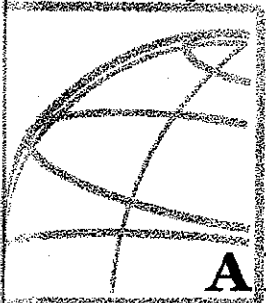
COMMESSA:

FILE: fattibilita'.dgn

A CURA DI:

Dott. Mazzaroli Stefano

www.arethusa-geo.it



ARETHUSA

GEOLOGIA AMBIENTE E TERRITORIO

VIA TRENTO 14 - 24035 CURNO (BG)

TEL 035.43.76.882 FAX 035.43.76.666

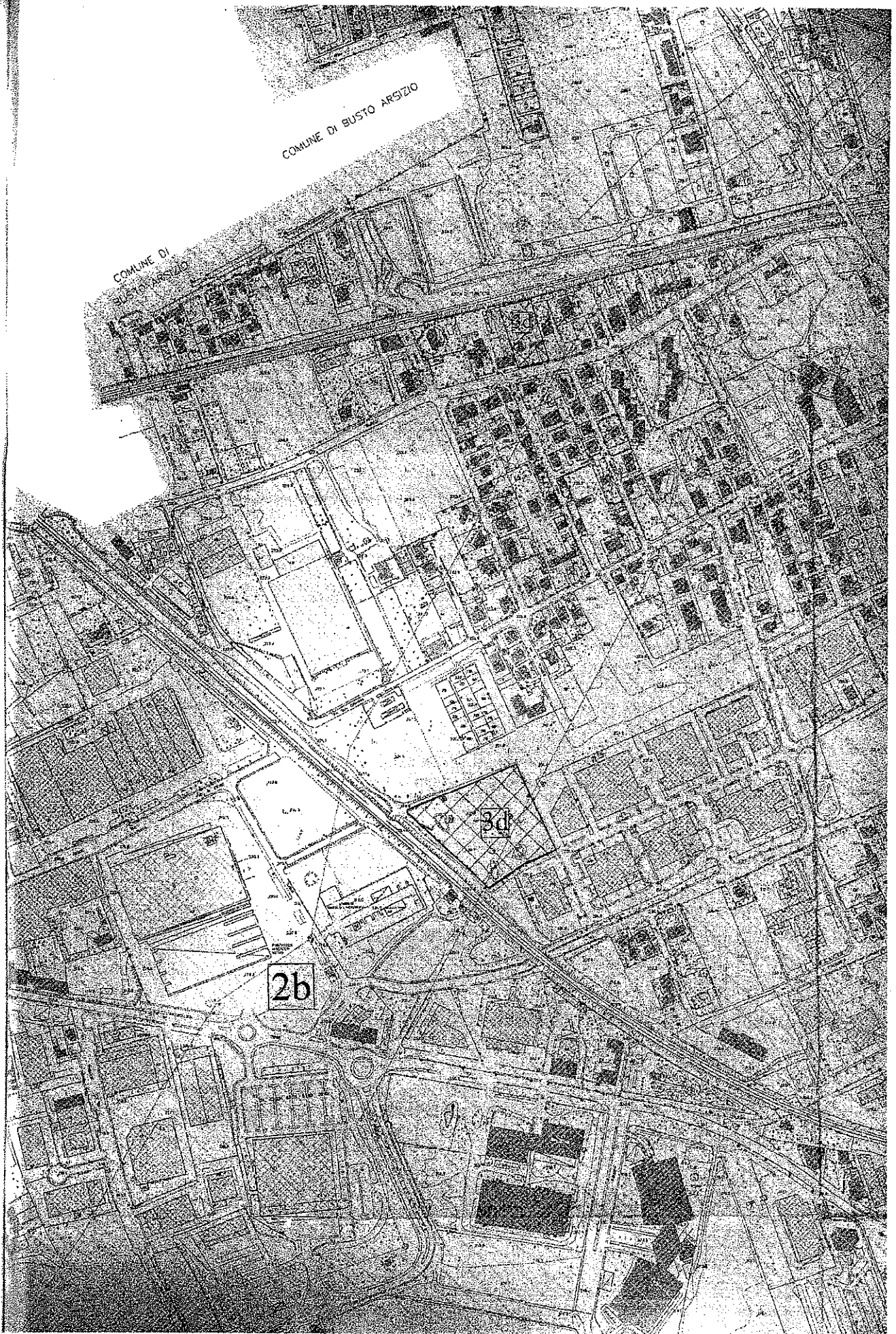
E-MAIL: arethusa@arethusa-geo.it

RESPONSABILE TECNICO

Dott. Dolci Ermanno

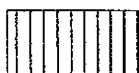
IL SINDACO
(Dott. Fabrizio Farisoglio)

IL COMUNE

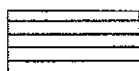


LEGENDA

INDIVIDUAZIONE DEI GRADI DI PERICOLOSITA' RILEVATI DAL PUNTO DI VISTA IDRAULICO

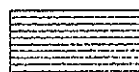


CLASSE 4a: Fattibilita' con gravi limitazioni

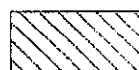


CLASSE 4b: Fattibilita' con gravi limitazioni

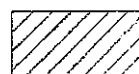
INDIVIDUAZIONE DEI GRADI DI PERICOLOSITA' RILEVATI DAL PUNTO DI VISTA GEOTECNICO E IDROGEOLOGICO



CLASSE 3a: Fattibilita' con consistenti limitazioni



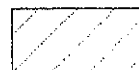
CLASSE 3b: Fattibilita' con consistenti limitazioni



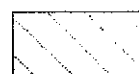
CLASSE 3c: Fattibilita' con consistenti limitazioni



CLASSE 3d: Fattibilita' con consistenti limitazioni



CLASSE 2a: Fattibilita' con modeste limitazioni



CLASSE 2b: Fattibilita' con modeste limitazioni

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE A PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE



PSL Z4a: Aree caratterizzate da effetti di amplificazioni litologiche e geometriche



PSL Z3a: Zonee di ciglio di terrazzo caratterizzate da effetti di amplificazioni topografiche

Attestazione *Molliera* C.C. n. *3* del *10* MAR. 2010

committente:

Comune di Castellanza

ARETHUSA

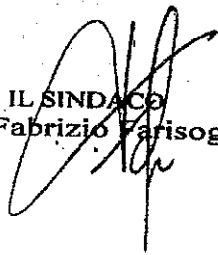
GEOLOGIA AMBIENTE TERRITORIO E SICUREZZA

Dott. Ermanno Dolci O.G.L. n. 333

incarico:

*Aggiornamento e adeguamento della componente
geologica, idrogeologica e sismica
del piano di governo del territorio
-L.R. 11 marzo 2005, n.12-*

IL SINDACO
(Dott. Fabrizio Parisoglio)



riferimento:

Relazione tecnica

ubicazione:

Castellanza (Va)

data:

Aprile 2008

a cura di:

Responsabile tecnico: dott. Ermanno Dolci - O.G.L. n. 333

Relazione tecnica: Dr. Stefano Mazzarolli

ARETHUSA s.r.l.
via Trento, 14 - 24035 Curno (BG)
tel. 035 43.76.882 - fax 035 43.76.666
codice fiscale, partita iva
e registro imprese di BG 02010850168
R.E.A. n. 255159 di Bergamo
sito web: www.arethusa-geo.it
e-mail: arethusa@arethusa-geo.it

Sottoclasse 2b:

Essa comprende le aree pianeggianti litologicamente costituite da ghiaie e sabbie, ricoperte da limi sabbiosi e sabbie di spessore variabile fino a 1 m. Area con presenza di terreni fini superficiali, con caratteristiche geotecniche fino a 3-4 m, puntualmente fino ad un massimo di 8-10 m. Miglioramento delle caratteristiche portanti a maggiore profondità. Drenaggio delle acque moderatamente difficoltoso in superficie, con formazione di orizzonti saturi.

In tali aree sono ammesse tutte le categorie di opere edificatorie ed infrastrutturali previa verifica tramite indagini geognostiche e geotecniche del modello litostratigrafico e geotecnico del sottosuolo ai fini dei calcoli di capacità portante e cedimenti. Si raccomanda una valutazione idrogeologica di dettaglio atta a definire l'eventuale presenza di falde sospese. La relazione geologico-tecnica è da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva per tutte le opere edificatorie.

Nel caso di opere che prevedano la realizzazione di vani interrati e l'effettuazione di scavi e sbancamenti, dovrà essere valutata la stabilità dei fronti di scavo.

La modifica di destinazione d'uso di aree esistenti inserite in zona produttiva necessita la verifica dello stato di qualità ambientale dei terreni da determinarsi ai sensi della normativa vigente (D.M. 471/99, abrogato e sostituito dal d.lgs. 152/06), sulla base di un apposito "Piano di caratterizzazione ambientale" (PCA).

A salvaguardia della falda idrica sotterranea è necessario che per ogni nuovo insediamento sia civile che industriale, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi idrici in fognatura. Sono da prevedere interventi di regimazione idraulica per lo smaltimento delle acque superficiali e sotterranee.

Per gli ambiti produttivi soggetti a cambio di destinazione d'uso, dovranno essere previsti interventi di bonifica qualora venga accertato uno stato di contaminazione del suolo ai sensi del DM 471/99, abrogato e sostituito dal d.lgs. 152/06.

Indipendentemente dalla classe di fattibilità di appartenenza, stante il grado di vulnerabilità, dovranno inoltre essere proposti e predisposti sistemi di controllo

ambientale per gli insediamenti con scarichi industriali, stoccaggio temporaneo di rifiuti pericolosi e/o materie prime che possono dar luogo a rifiuti pericolosi al termine del ciclo produttivo.

In relazione alla tipologia dell'insediamento produttivo, i sistemi di controllo ambientale potranno essere costituiti da:

- *realizzazione di piezometri per il controllo idrochimico della falda, da posizionarsi a monte ed a valle dell'insediamento (almeno 2 piezometri);*
- *esecuzione di indagini negli strati superficiali del terreno insaturo dell'insediamento, per l'individuazione di eventuali contaminazioni in atto;*

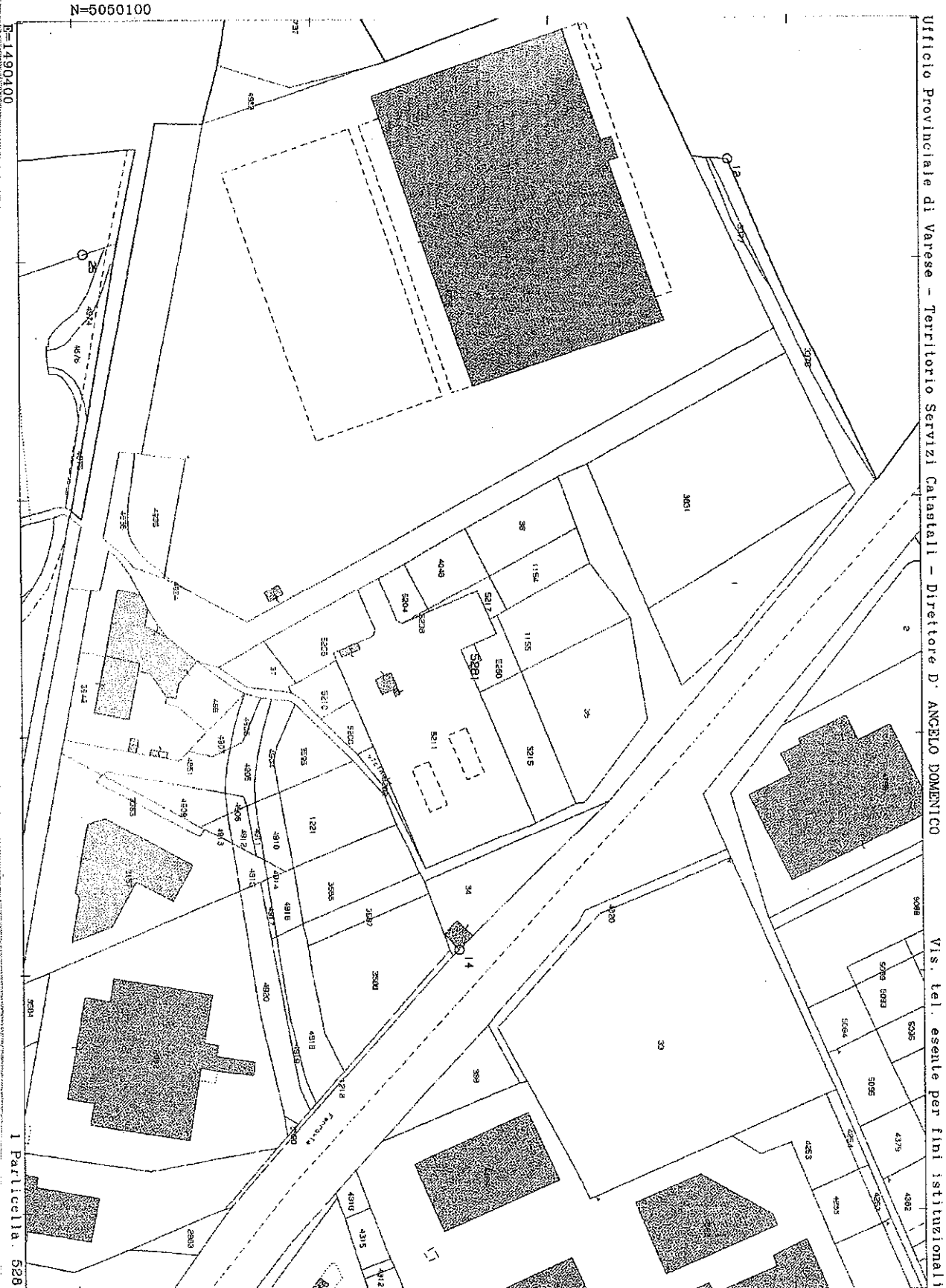
Tali sistemi e indagini di controllo ambientale saranno da attivare in ogni caso in cui nuovi insediamenti, ristrutturazioni, ridestinzioni abbiano rilevanti interazioni con la qualità del suolo, del sottosuolo e delle risorse idriche, e dovranno essere quindi condizione essenziale ai fini del rilascio di autorizzazioni ad esempio nei seguenti casi:

- *nuovi insediamenti produttivi potenzialmente a rischio di inquinamento;*
- *subentro di nuove attività in aree già precedentemente interessate da insediamenti potenzialmente a rischio di inquinamento;*
- *ristrutturazioni o adeguamenti di impianti e strutture la cui natura abbia relazione diretta o indiretta con il sottosuolo e le acque, quali ad esempio rifacimenti di reti fognarie interne, sistemi di raccolta e smaltimento acque di prima pioggia, impermeabilizzazioni e pavimentazioni, asfaltatura piazzali, rimozione o installazione di serbatoi interrati di combustibili etc..*

8.4 Aree soggette a vincoli di natura idrologica o idrogeologica

All'azzoneamento adottato in base alle classi di fattibilità geologica vanno aggiunte alcune aree (evidenziate nella carta dei vincoli) per le quali vigono normative di carattere prettamente idrologico e idrogeologico che limitano le trasformazioni d'uso del suolo. Si fa riferimento a:

- *Aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile (D.P.R. 236/88, D.G.R. 6/15137/96, D.Lgs. 152/99 e D.Lgs. 258/00):*



N=5050100

F=1490400

I Particella: 5261

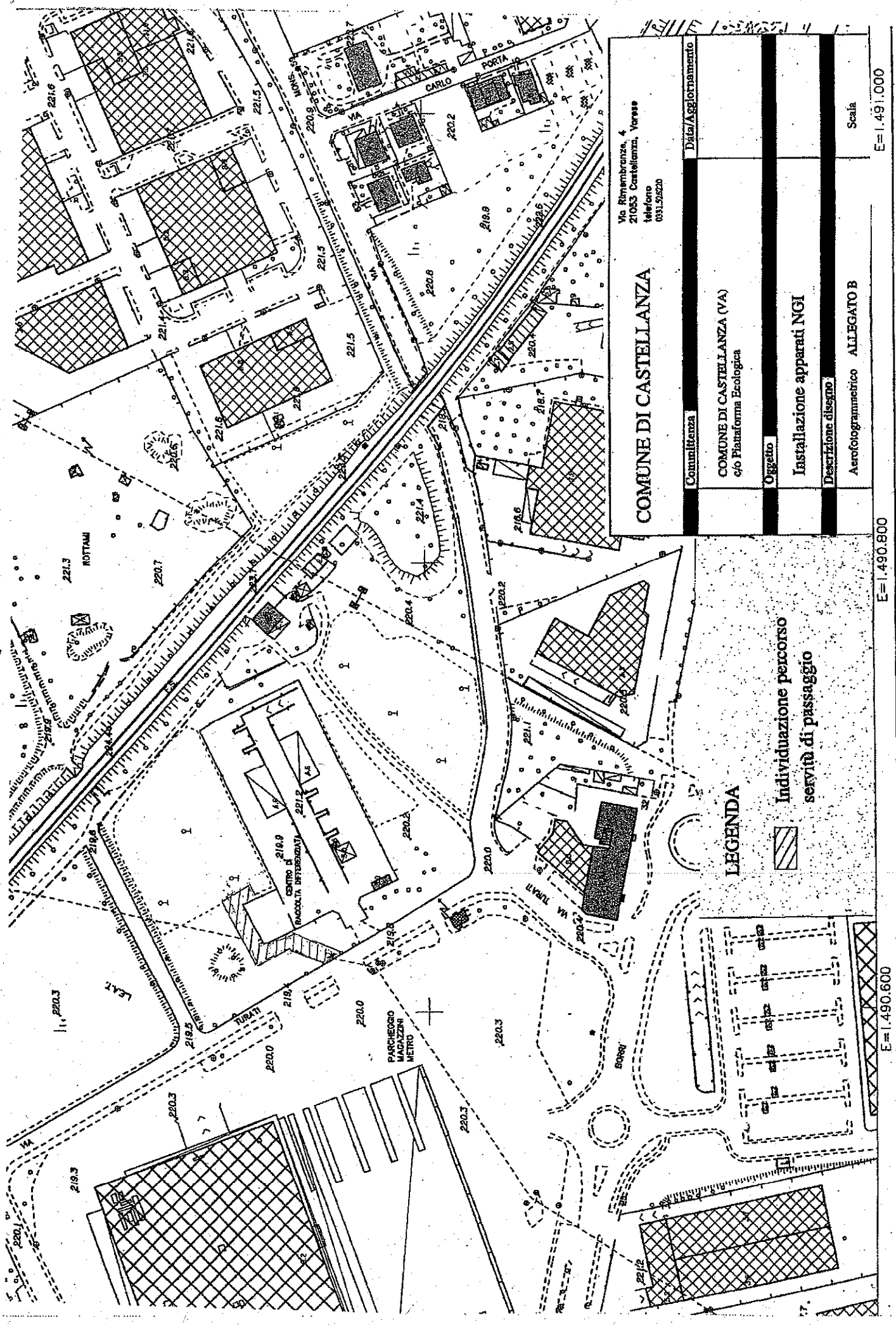
Ufficio Provinciale di Varese - Territorio Servizi Catastali - Direttore D. ANGELO DOMENICO

Vis. tel. esente per fini istituzionali

Comune: CASTELLANZA
Poglio: 107

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

16-Ger-2015 14:49
Prot. n. T207636/2015



Via Riformazione, 4
 21053 Castellanza, Varese
 telefono
 0331.91820

COMUNE DI CASTELLANZA

Comunalit�a	Data/Aggiornamento
COMUNE DI CASTELLANZA (VA) c/o Piattaforma Ecologica	
Oggetto	
Installazione apparati NGI	
Descrizione disegno	
Aerofotogrammetrico ALLEGATO B	
	Scala
	E=1.491.000

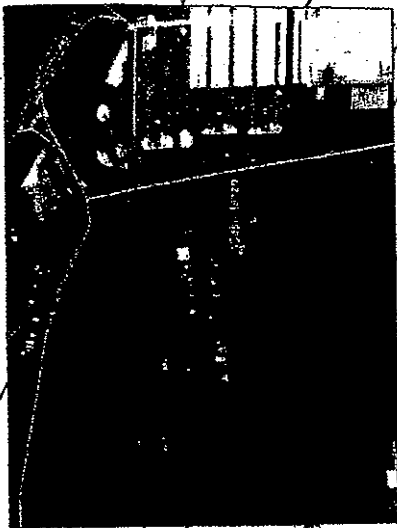
LEGENDA



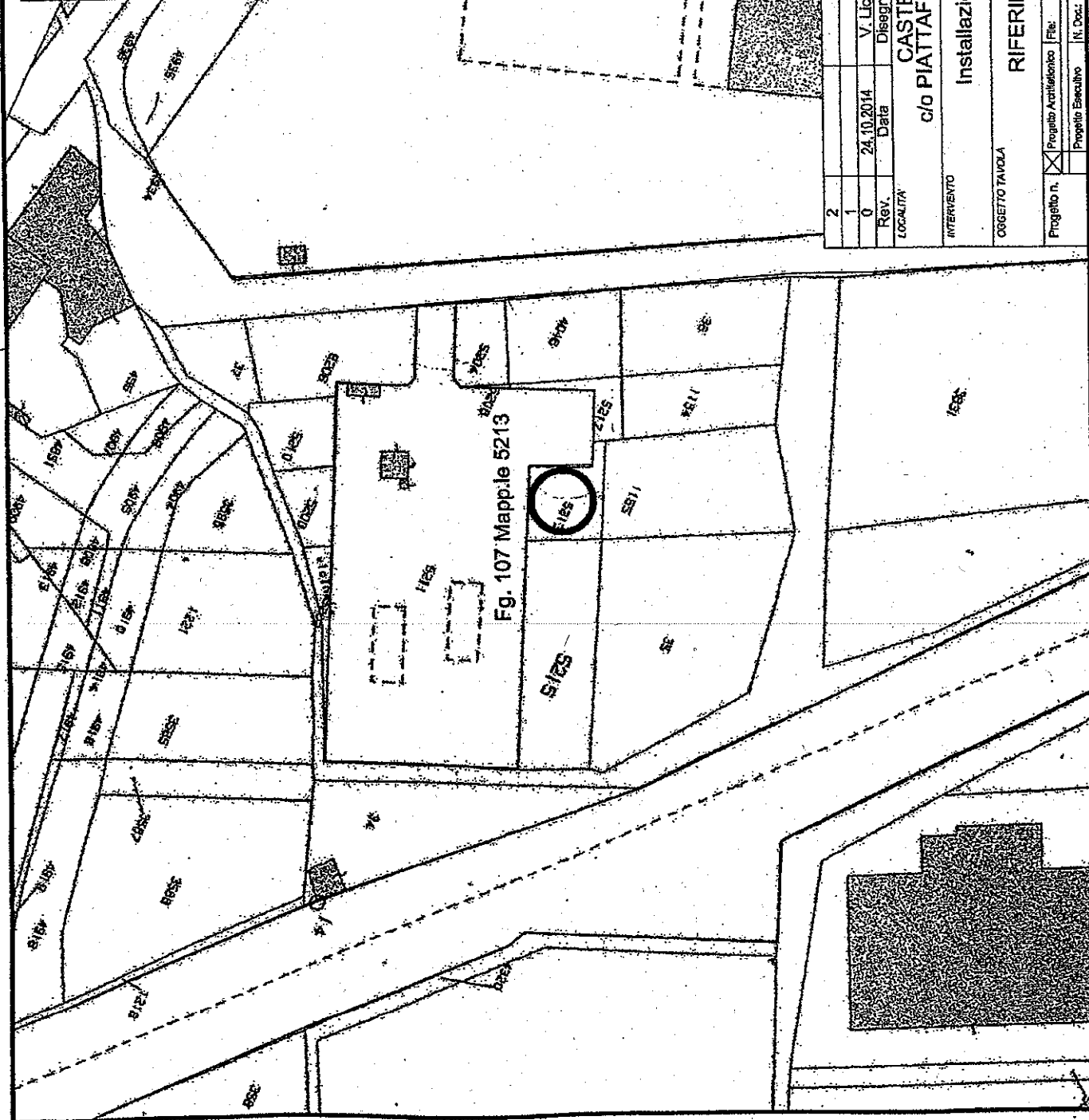
Individuazione percorso
 servizio di passaggio

E=1.490.800

E=1.490.600



N=5050200



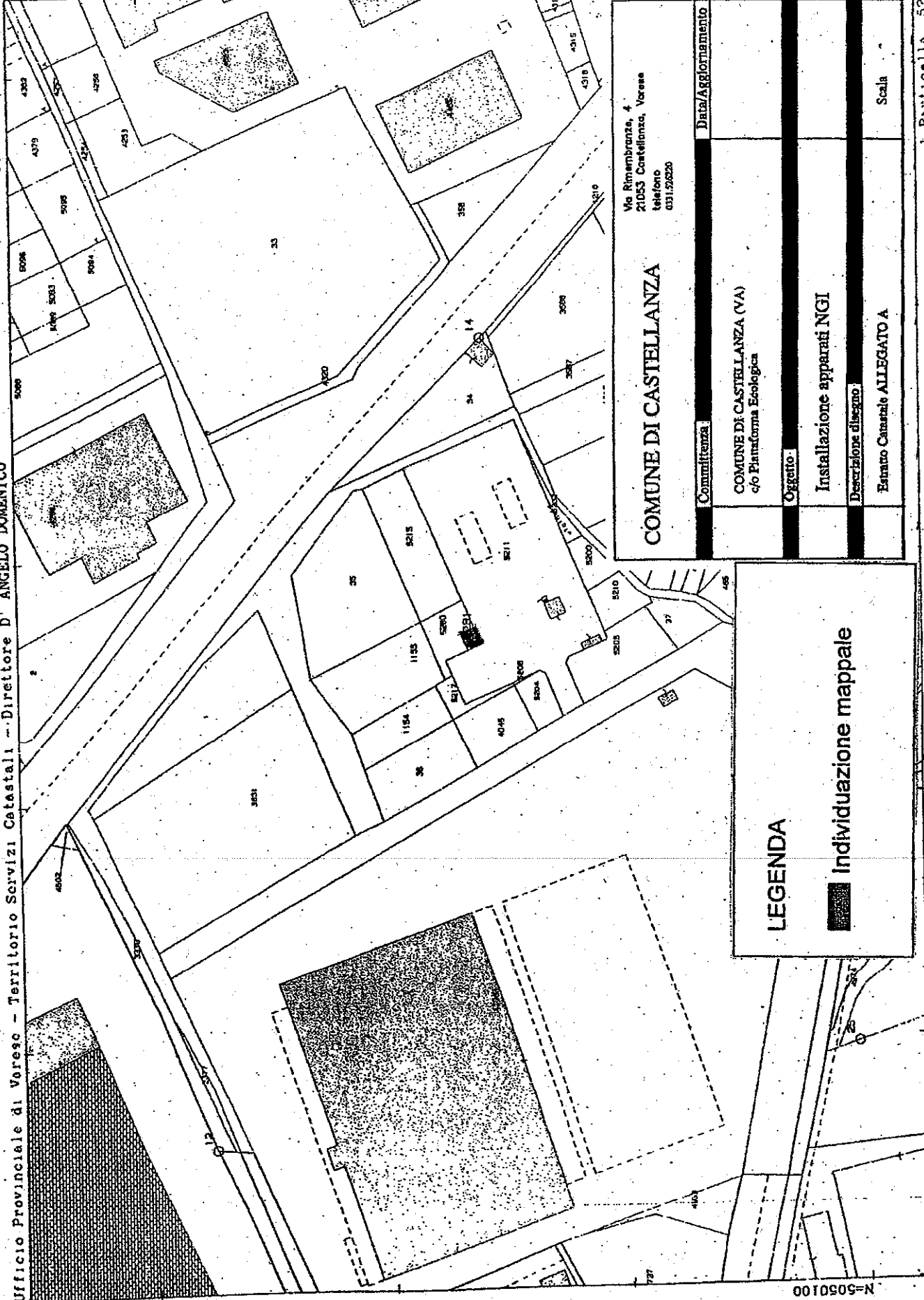
2					
1					
0	24.10.2014	V. Licausi			
Rev.	Data	Disegnato	Controllato	Approvato	
LOCALITA'					
CASTELLANZA (VA)					
c/o PIATTAFORMA ECOLOGICA					
INTERVENTO					
Installazione apparati NGI					
OGGETTO TAVOLA					
RIFERIMENTI CATASTALI					
Progetto n.	<input checked="" type="checkbox"/> Progetto Architettonico	File	Programma	Scala	1:10000
			Digitale/Analogico		
Progetto Esecutivo	N. Doc.		Formato:		A3

Committente: **NGI**
 NGI s.p.a.
 Progettazione: **IRTE**
 IRTE S.p.A.
 via Pompei n.38 - 21019 Gallarate (VA)
 tel. 0331.787288 - fax 0331.776952
 N. tav.: **01**


Ufficio Provinciale di Varese - Territorio Servizi Catastali - Direttore D' ANGELO DOMENICO

Vis tel (0 90 euro)

Scala originale: 1/2000
Dimensione cornice: 334 000 x 378 000 metri
Comune CASTELLANZA
Foglio 107



LEGENDA

 Individuazione mappale

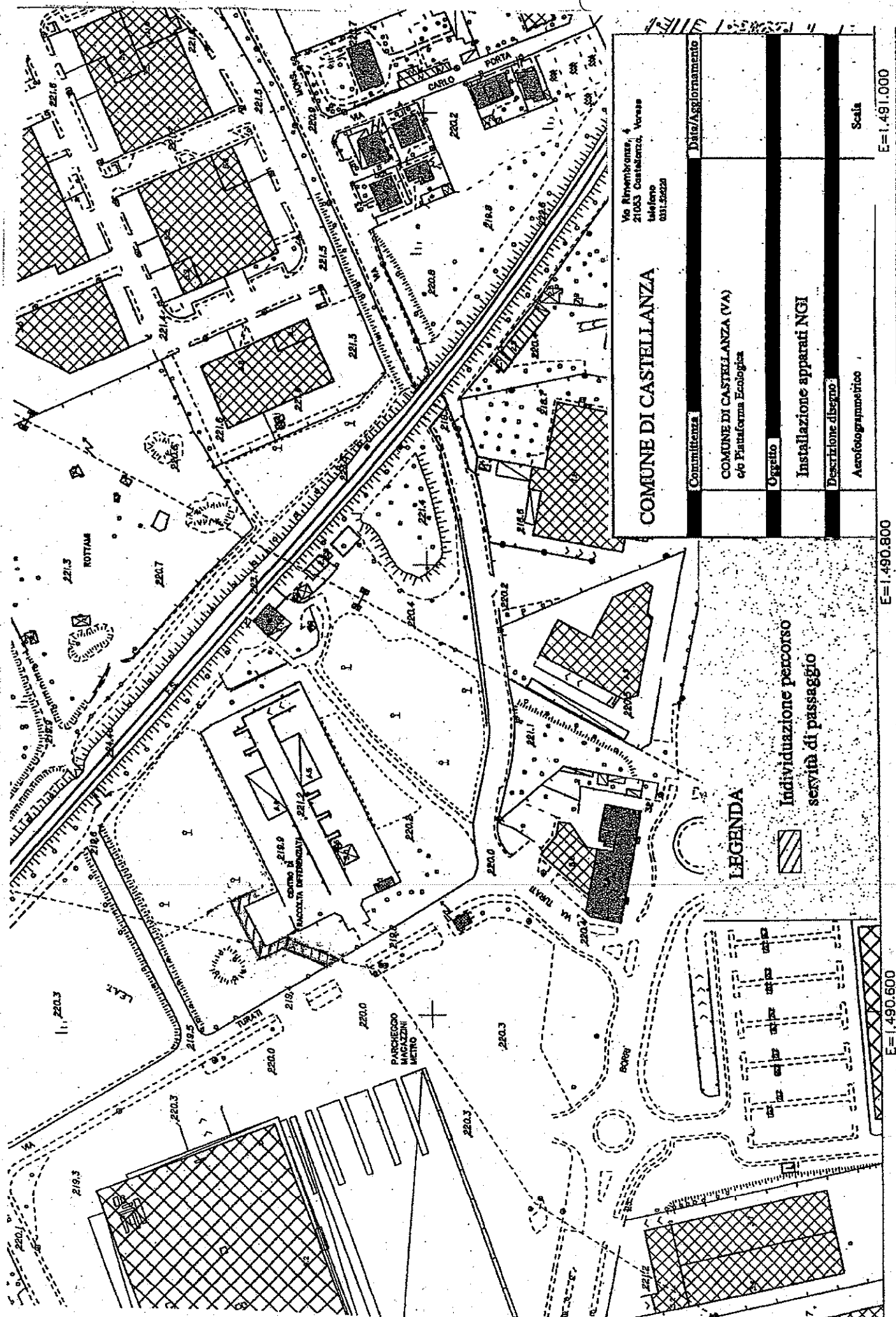
COMUNE DI CASTELLANZA	
Comittenza	Data/Aggiornamento
COMUNE DI CASTELLANZA (VA) c/o Piataforma Ecologica	
Oggetto	
Installazione apparati NGI	
Descrizione disegno	
Estratto Catastre ALLEGATO A	Scala

I Particello 5261

N=5050100

E-1490400

20-Nov-2014 11 34
Prot. n 1109183/2014



Vo Rivombona, 4
21053 Castellanz, Varese
telefono
031.58220

COMUNE DI CASTELLANZA

Comune	Disegnamento
OGGETTO	COMUNE DI CASTELLANZA (VA) c/o Piantafarina Ecologica
DESCRIZIONE	Installazione apparati NGI
DESCRIZIONE	Disegno
DESCRIZIONE	Aerofotogrammetrico
Scala	E=1.491.000

LEGENDA

Individuazione percorso
servitù di passaggio

E=1.490.800

E=1.490.600