



**COMUNE DI CAIRATE**  
**Provincia di Varese**  
**Via Monastero n. 10**  
**UFFICIO TECNICO - EDILIZIA PRIVATA**  
CAP 21050 - Tel. 0331-362201 - Fax 311524  
E-mail: ufficio.tecnico@comune.cairate.va.it

Assolvimento imposta tramite marca da bollo  
Euro 16,00 ID n. 01210907251893

Prot. 10121

20.07.2023

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**  
**IL RESPONSABILE SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA**

In riferimento alla richiesta inoltrata in data 05/07/2023 prot. n. 9470, da parte della Sig.ra Falcone Cristina residente in Via Vittor Pisani n. 8/A in Milano, tendente ad ottenere la certificazione di destinazione urbanistica relativamente all' immobile contraddistinto con il mappale sotto elencato:

mapp. 1236 Foglio Logico 1, Foglio di Mappa 1, sezione censuaria di Cairate;

Visto il nuovo Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 12.12.2013 e pubblicato sul B.U.R.L. in data 07.05.2014;

Viste le rettifiche al PGT approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 19.04.2016 e pubblicate sul B.U.R.L del 22.06.2016;

Vista la Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT approvata in data 27.11.18 con delibera di Consiglio Comunale n. 23 e pubblicata sul B.U.R.L. in data 27.02.19;

Viste le rettifiche al PGT approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 19.04.2022 e pubblicate sul B.U.R.L n. 31 del 03.08.2022;

Visto il nuovo Documento di Piano e la Variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 29.06.2023 ma non ancora pubblicati sul B.U.R.L.;

Visti gli atti d'Ufficio;

**CERTIFICA**

**che in base al Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 55 in data 12.12.2013 e pubblicato sul B.U.R.L. in data 07.05.2014 e relative rettifiche di cui in premessa, e alla Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 27.11.18, pubblicata sul B.U.R.L. in data 27.02.19, il seguente mappale è destinato a:**

n. 1236: Area agricola di rilevanza paesaggistica e ambientale inserita nel perimetro di proposta di adesione al PLIS "Rile Tenore Olona";

Classe di fattibilità geologica: 1 senza particolari limitazioni.

**che in base al nuovo Documento di Piano e la Variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 29.06.2023 ma non ancora pubblicati sul B.U.R.L., il seguente mappale è destinato a:**

n. 1236: Area agricola prevalente inedificabile inserita nel Parco Comunale di Interesse Sovralocale PLIS "Rile Tenore Olona".

Classe di fattibilità geologica: 1 senza particolari limitazioni.

Ai sensi dell'art. 12 comma 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 13 comma 12 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. nel periodo intercorrente tra l'approvazione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.

In allegato: estratto dalla Variante alle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole vigente ed estratto delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole approvato, con le prescrizioni urbanistiche generali, riguardanti l'area interessata.

Il Vicario del Responsabile  
del Servizio Edilizia e Urbanistica  
(Ing. *Massimiliano Bertucci*)

*Firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione digitale D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i*

Comune di Cairate



Provincia di Varese

PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Piano delle Regole

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Testo controdedotto e approvato con delibera del C.C. n. 55 del 12.12.2013

Pubblicato sul BURL n. 19 del 07.05.2014

Rettificato ed approvato con delibera del C.C. n. 13 del 19.04.2016

Pubblicato sul BURL n. 25 del 22.06.2016

VARIANTE

PROGETTISTA Dott. Arch. Paolo Favole

Collaboratore

Dott. Arch. Angioletti Marco (Pianificatore territoriale)

PROGETTISTA PROCEDURA DI RETTIFICA Dott. Arch. Marielena Sqroi

PROCEDURA DI VARIANTE UFFICIO TECNICO COMUNE DI CAIRATE- RESPONSABILE DEL SERVIZIO

TECNICO - Dott. Ing. Massimiliano Bertucci

Collaboratore

Dott. Arch. Elena Pivato

Testo controdedotto e approvato con delibera del C.C.

n° 23

del 27.11.18



Ai fini dell'ammissibilità degli interventi urbanizzativi ed edilizi, valgono le eventuali limitazioni contenute nella relazione e nelle tavole degli studi idrogeologici di supporto alla redazione del P.G.T..

#### 6. Misure di sistemazione della viabilità interna

I criteri per l'utilizzazione delle strade a senso unico sono articolati, in ordine prioritario, secondo lo schema di riferimento progettuale seguente:

- Marciapiede di larghezza m. 1 minimo, anche a raso
- Corsia autoveicolare di larghezza m. 3,5
- Pista ciclabile ove possibile, di larghezza non inferiore a m. 1,5
- Parcheggi, ~~di larghezza minima a 2~~, ove possibile intervallando gli stalli con alberi

#### 7. Prescrizioni specifiche

- a. La valorizzazione dei portali in mattoni e delle lesene sulle facciate degli edifici, nel complessivo rispetto delle caratteristiche architettoniche e morfologiche dell'edificato, è obiettivo primario di tutti gli interventi (anche manutentivi).
- b. Le insegne debbono essere poste all'interno della luce del negozio.
- c. Negli interventi adeguativi e modificativi su interi edifici debbono essere rispettati gli allineamenti orizzontali e verticali per porte, finestre e luci di negozio.
- d. Tutti i parchi e i giardini annessi a ville sono sottoposti a tutela dal Piano delle Regole e come tali in essi:
  - debbono essere salvaguardate le alberature presenti;
  - debbono essere salvaguardate le sistemazioni artificiali del terreno originariamente concepite e debbono essere rimossi eventuali dissesti dovuti ad incuria;
  - non possono essere eliminati eventuali manufatti ornamentali (scalinate, balaustre, fontane ecc.) e/o statue esistenti.

### Art. 27 Aree agricole

#### 1. Definizione

- a. Le aree così azionate sono destinate all'attività agricola, intesa non soltanto come attività produttiva ma anche come attività legata alla salvaguardia del territorio nelle sue componenti idrogeologica, paesaggistica e ambientale - ecologica.

b. Sono individuate sul territorio le seguenti categorie di aree agricole:

- Aree agricole produttive (AG-PROD): destinate all'attività agricola di coltivazione e alla realizzazione degli impianti per la conduzione dei fondi.
- Aree agricole di rilevanza paesaggistica e ambientale (AG-PAE): con funzione di salvaguardia del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale del territorio comunale. Sono definite dal P.G.T. come aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico, ai sensi dell'Art. 10, c. 1 della L.r. 12/2005 e s.m.i.

## 2. Disciplina per le aree agricole produttive (AG-PROD)

a. Sono riservate all'attività agricola, alla coltivazione ed alla realizzazione degli impianti per la conduzione dei fondi. Sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività (come stabilito dall'art. 2135 Codice Civile: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione/conservazione/vendita dei prodotti, ecc.).

b. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni non possono superare i seguenti limiti:

- $I_f=0,06$  mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata
- $I_f=0,01$  mc/mq, con un volume massimo di 300 mc per azienda, su aree destinate a coltivazioni legnose, a pascolo o a prato permanente
- $I_f=0,03$  mc/mq sugli altri terreni agricoli

c. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici. Non possono comunque superare:

- Il rapporto di copertura (Rc) del 10% della superficie aziendale;
- Il rapporto di copertura (Rc) del 20% nel caso di aziende orto-floro-vivaistiche;
- Il rapporto di copertura (Rc) del 40% della superficie aziendale nel caso di impianto di serre.

e. Al fine del computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, previa istituzione di vincolo di non edificazione, debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

f. Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale. Gli edifici esistenti possono essere sottoposti a interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;

- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, a parità di Slp.

g. Utilizzi ammessi per gli edifici esistenti:

- Spazi commerciali fino a 250 mq di superficie (Sv), per la vendita diretta al pubblico dei propri prodotti, all'interno delle aziende agricole (spaccio aziendale)
- Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili quali impianti a biomassa, impianti per la produzione di biogas, pannelli solari e fotovoltaici, etc.
- Allevamenti zootecnici, di nuova installazione o in ampliamento, nel rispetto della distanza minima di mt. 200 dalle zone residenziali
- Maneggi e pensioni per cavalli
- Spazi per attività didattiche

Gli utilizzi di cui sopra sono concessi, con Permesso di costruire convenzionato (come da normativa regionale in materia), a fronte di miglioramenti dal punto di vista paesaggistico- ambientale quali:

- La ricomposizione di filari alberati lungo i principali tratturi e strade bianche
- Ove possibile il ripristino o la realizzazione di siepi frangivento e corridoi ecologici

h. Non è consentita l'installazione a terra su superfici agricole di impianti di pannelli solari e fotovoltaici

i. Per tutti i tipi di costruzione ammessi, si applicano le seguenti norme:

- H max: mt. 7 eccetto silos, serbatoi ed altri impianti tecnici
- Distanza dai fabbricati (Df): pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a mt. 10 per pareti finestrate
- Distanza dai confini (Dc): pari all'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a mt. 10
- Distanza dal ciglio della strada (Ds): mt. 10

l. La richiesta di costruzione di nuovi edifici ed attrezzature, o di ampliamento di quelli esistenti, dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici colturali (in affitto e/o proprietà) dell'azienda e dei suoi programmi. Tale relazione dovrà inoltre indicare gli edifici esistenti appartenenti all'azienda e il modo con cui sono utilizzati, sempre al fine di dimostrare la necessità di realizzare le nuove attrezzature o gli ampliamenti richiesti.

m. Le strade possono essere rivestite in calcestruzzo o terra stabilizzata o asfalto colorato (rosso o verde).

3. Disciplina per le aree agricole di rilevanza paesaggistica e ambientale (AG-PAE)

a. Date le caratteristiche paesaggistiche e ambientali di tali aree, è vietata ogni modificazione della morfologia agraria e topografica, nonché della copertura vegetale esistenti: è imposto quindi il mantenimento di filari alberati o macchie boscate, siepi di recinzione ed altri consistenti e caratteristici elementi di verde.

b. Sono riservate all'attività agricola prevalente.

c. Non sono ammesse nuove edificazioni, ad esclusione di quelle già approvate dal Comune alla data di adozione del presente P.G.T..

4. Nelle aree agricole:

- Non sono ammesse attività cinotecniche (allevamento ed addestramento), come definitive dalla normativa nazionale di riferimento (L. 349/1993 e s.m.i.);
- Sono ammesse attività di cura e ricovero per animali domestici, nel rispetto delle norme igienico sanitarie stabilite dalle competenti autorità nonché nel rispetto della classificazione acustica del territorio.



COMUNE DI

**CAIRATE**

PROVINCIA DI VARESE



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### PIANO DELLE REGOLE PIANO DEI SERVIZI

PARTE PRIMA

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

adozione delibera C. C. n° 58 del 29.12.2022  
approvazione delibera C. C. n° 25 del 29.06.2023

responsabile Area Tecnica  
Arch. Emanuele Cagnola

il Sindaco  
Rag. Anna Pugliese

professionista esterno  
urbanista  
Arch. Marielena Sgroi

istruttore tecnico  
Arch. Elena Pivato

#### UFFICIO DI PIANO

elaborato modificato a seguito  
accoglimento osservazioni e recepimento pareri

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

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



## **ART. 21.1 - AREE AGRICOLE PREVALENTI - INEDIFICABILI (PTCP)**

### **Descrizione**

**Le aree agricole prevalenti sono costituite dalle parti di territorio corrispondono ai contesti definiti dal P.T.C. della Provincia di Varese come ambiti agricoli fertili e moderatamente fertili che trovano riferimento nei disposti normativi di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i..**

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

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

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

E' prescritta la tutela degli elementi vegetali che caratterizzano il paesaggio, quali i filari alberati consolidati, nonché dei cono di visuale paesaggistica e delle zone agricole meritevoli di tutela per i valori ambientali e paesaggistici.

E' fatto divieto di alterare le condizioni naturali del terreno, di alterare il deflusso naturale delle acque meteoriche, di asportare lo strato superficiale del terreno al di fuori delle normali pratiche colturali.

### **Ambito di applicazione**

I seguenti disposti regolamentari si applicano alle aree agricole prevalenti inedificabili individuate con apposita simbologia grafica nelle tavole di piano.

### **Edificazione-Destinazione**

I fondi possono essere utilizzati ai fini agricoli per la coltivazione, preservando il valore naturalistico, ambientale e paesistico dei contesti.

Non è ammessa qualsiasi attività di tipo edificatoria.

I titoli volumetrici generati dalle aree, secondo i parametri edificatori stabiliti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. di seguito riportati come riferimento, possono essere trasferiti, con atto di asservimento volumetrico, nell'ambito delle aree agricole edificabili del territorio comunale di comuni limitrofi e contermini.

### **Indici edificatori**

Densità edilizia fondiaria per residenza

D = 0,06 mc./mq. sui terreni a coltura orticola o floricola specializzata.

D = 0,01 mc./mq. con un massimo di 500 mc. per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno.

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

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

Rapporto di copertura per attrezzature produttive

Rc = 40% dell'intera superficie aziendale per serre

Rc = 10% dell'intera superficie aziendale per altri casi ammessi

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



## **ART. 24 – LA RETE ECOLOGICA SOVRALocale**

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

### **ART. 24.1 a - PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE PLIS "RILE- TENORE- OLONA"**

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

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

Gli interventi devono perseguire le seguenti finalità:

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

Negli ambiti territoriali appartenenti al PLIS è fatto divieto di:

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

### **ART. 24.1 b -PROPOSTA DI AMPLIAMENTO PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE PLIS "RILE- TENORE- OLONA"**

**Nel P.G.T. viene declinato il progetto di valorizzazione della rete ecologica e vi è una importante restituzione alla funzionalità del sistema delle aree agricole di una porzione di territorio con implicito valore paesaggistico ed ambientale, in quanto quest'ultimo viene identificato come appartenente all'ordito agrario – Geometria dell'Olona. In considerazione del valore delle aree sopra indicate si indica nel nuovo P.G.T la proposta di ampliamento del PLIS " RILE- Tenore- Olona"**

