



comune di

Novedrate

provincia di como

piano regolatore urbanistico generale

approvazione G.R. n° 6185 del 26.02.1991

VARIANTE 2005

Adozione con delibera del C.C. n°6 del 7/03/2005

Approvazione con delibera del C.C. n°11 del 28/02/2006

Approvazione con delibera del C.C. n° 13 del 21/05/2008

Norme tecniche di attuazione

Il tecnico

dott. arch. A.Coppa

pianificatore. L.Coppa

Il sindaco

rag. M. Barni

Il segretario

dott.sa M. Vignola

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

	Pagina
Art. 1 - Finalità e ambito di applicazione del Piano regolatore generale	1
Art. 2 - Indici urbanistici e di edificazione	1
2.1 - Superficie territoriale	1
2.2 - Superficie fondiaria	2
2.3 - Superficie coperta	2
2.4 - Superficie lorda di pavimento	2
2.5 - Rapporto di copertura	2
2.6 - Aree per opere di urbanizzazione primaria	2
2.7 - Aree per opere di urbanizzazione secondaria	3
2.8 - Densità edilizia	3
2.9 - Indice di sfruttamento	3
2.10 - Distanza minima degli edifici dai confini	4
2.11 - Distanza minima tra gli edifici	4
2.12 - Distanza minima delle costruzioni dal confine delle strade	4
2.13 - Altezza massima delle costruzioni	5
2.14 - Piani fuori terra	5
2.15 - Aree destinate a parcheggio privato	5
2.16 - Aree destinate a parcheggio pubblico	5
2.17 - Verde alberato	5
Art. 3 - Calcolo del volume e della superficie lorda di pavimento - Verifica dell'indice di densità edilizia e di sfruttamento	6
Art. 4 - Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica	7
Art. 5 - Altezza delle costruzioni	8
Art. 6 - Arretramenti dagli spazi pubblici, dai confini e tra edifici	10
6.1 - Arretramento dagli spazi pubblici	10
6.2 - Arretramento dai confini	11
6.3 - Distanza tra gli edifici	13
Art. 7 - Definizione delle tipologie degli interventi edilizi	13
Art. 8 - Tipologie edilizie	14
Art. 9 - Destinazione d'uso	14
Art. 10 - Urbanizzazione primaria	15
Art. 11 - Urbanizzazione secondaria	16
Art. 12 - Strade private e accessi carrai	16

12.1 - Strade private	16
12.2 - Accessi e passi carrabili	17
Art. 13 - Costruzioni accessorie	17
Art. 14 - Recinzioni e muri di contenimento	18
14.1 - Recinzioni	18
14.2 - Muri di contenimento	19
Art. 15 - Decoro dell'ambiente urbano	20
Art. 16 - Tutela e sviluppo del patrimonio arboreo	21
Art. 17 - Immobili sottoposti a vincolo paesistico e ambientale	22

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 18 - Attuazione del Piano regolatore	23
18.1 - Piani attuativi (P.A.)	24
18.2 - Piani di lottizzazione (P.L.)	24
18.3 - Accordi di programma	25
18.4 - Perequazione	25

TITOLO III - AZZONAMENTO

Art. 19 - Zone territoriali omogenee	26
Art. 20 - Aree appartenenti a diverse zone omogenee	27
Art. 21 - Prevalenza in caso di contrasto	27
Art. 22 - Norme generali per le zone residenziali	27
22.1 - Zona A1	28
22.2 - Zona A2	31
22.3 - Zona B1	32
22.4 - Zona B2	33
22.5 - Zona C1	36
22.6 - Zona C2	37
22.7 - Zona C3	38
Art. 23 - Zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ..	40
Art. 24 - Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente	40
24.1 - Disposizioni particolari – Indirizzi per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente	45
Art. 25 - Norme particolari per attività produttive esistenti nelle zone residenziali	50

Art. 26 -	Norme generali per insediamenti produttivi artigianali ed industriali	51
Art. 27 -	Norme generali per l'insediamento di attività commerciali	52
Art. 28 -	Zone per insediamenti di attività produttive, direzionali, ricettive e commerciali	53
28.1 -	Zona D1	53
28.2 -	Zona D2	56
Art. 29 -	Zone E per l'attività agricola e boschiva	58
29.1 -	Zona E1	58
29.2 -	Zona E2	62
29.3 -	Zona E3	64
Art. 30 -	Zona distributori di carburanti	65
Art. 31 -	Zona IT per impianti tecnologici di interesse generale	65
Art. 32 -	Ambiti di interesse ambientale, naturalistico e archeologico	66
32.1 -	Ambito parco della Brughiera	66
32.2 -	Ambito di interesse archeologico	69
Art. 33 -	Zona Sc per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale – standard comunali	69
Art. 34 -	Spazi per il parcheggio	73
Art. 35 -	Zone di rispetto	75
35.1 -	zona cimiteriale e relativo rispetto	75
35.2 -	zona di rispetto dei punti di captazione dell'acqua potabile ..	75
35.3 -	zona di rispetto dei corsi d'acqua pubblici	76
35.4 -	zona di tutela idrogeologica	77
35.5 -	zona di rispetto degli elettrodotti di alta tensione	78
35.6 -	zona di rispetto dell'impianto di depurazione consortile	79
Art. 36 -	Viabilità	80
36.1 -	Aree per la viabilità	80
36.2 -	Caratteristiche delle strade	80
36.3 -	Fasce di rispetto della viabilità - linee di arretramento.....	82
Art. 37 -	Norme speciali per elettrodotti, impianti e cabine di trasformazione dell'energia elettrica	82
Art. 38 -	Zonizzazione acustica	83
Art. 39 -	Deroghe	84
Art. 40 -	Norme finali	84
Allegato A -	Classi di fattibilità idrogeologica	

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità e ambito di applicazione del Piano regolatore generale

Ai sensi delle vigenti leggi regionali e nazionali il territorio comunale è sottoposto alla disciplina del Piano regolatore urbanistico generale comunale nei modi specificati dai seguenti elaborati aventi tutti efficacia prescritta:

- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tavole Azionamento e viabilità;
- Tavola Modalità di intervento – centro storico e nuclei di antica formazione.

Costituiscono inoltre utile documentazione di riferimento gli elaborati descrittivi allegati al P.R.G.

Il piano è lo strumento con il quale il Comune definisce l'assetto del proprio territorio, al fine di un corretto ed organico sviluppo delle attività e dei servizi, nel rispetto e tutela delle risorse, dell'ambiente e del paesaggio.

La disciplina urbanistica ed edilizia del piano regolatore si applica all'intero territorio comunale e qualsiasi trasformazione dello stesso deve avvenire nel rispetto del P.R.G., oltre che del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene.

Art. 2 - Indici urbanistici e di edificazione

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate, in relazione alla destinazione d'uso, attraverso l'applicazione degli indici seguenti:

2.1 - St = Superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende l'intera superficie dell'ambito interessato dall'intervento, comprendente sia la superficie fondiaria, sia le aree destinate a standard urbanistici previste dal P.R.G. all'interno dell'area in esame, sia le aree per l'urbanizzazione primaria non previste dal P.R.G.

La superficie territoriale va considerata al netto delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie esistenti e previste specificamente dal P.R.G. all'interno dell'ambito suddetto.

Essa si misura in mq. e si utilizza nei piani attuativi.

2.2 - Sf = Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria si intende la parte di area che risulta dalla superficie territoriale, dedotte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Essa è espressa in mq. e si utilizza per gli interventi edilizi diretti, non preceduti da piano attuativo.

2.3 - Sc = Superficie coperta

Per superficie coperta si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione dei soli balconi a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline) fino a m. 1,20 di sporgenza, al netto del canale di gronda; nel caso di aggetti con sporgenze maggiori, gli stessi sono da computare integralmente.

Le costruzioni interrato non sono computate nel calcolo della superficie coperta purchè l'estradosso della soletta di copertura sia posto ad una quota inferiore al piano di campagna e sia ricoperto con riporto di terra coltivabile per uno spessore di almeno cm. 30.

Essa è espressa in mq.

2.4 - Slp = Superficie lorda di pavimento

E' la somma delle superfici dei singoli piani agibili od abitabili, comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, secondo le modalità di calcolo specificate al successivo art. 3.

Essa è espressa in mq.

2.5 - Rc = Rapporto di copertura

E' il rapporto, espresso in percentuale, fra la superficie coperta, riferita a tutti i fabbricati edificati o da edificare, e la relativa superficie fondiaria o territoriale, rispettivamente negli interventi edilizi diretti o subordinati a piano attuativo.

2.6 - U1 = Aree per opere di urbanizzazione primaria

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, come specificato nel successivo art. 10.

2.7 - U2 = Aree per opere di urbanizzazione secondaria

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, come specificato nel successivo art. 11.

2.8 - De = Densità edilizia

La densità edilizia massima ammessa nelle diverse zone residenziali del P.R.G. ha la finalità di controllare l'insediamento degli abitanti nel territorio, oltre alla dotazione di spazi pubblici o di carattere collettivo-standard.

Le modalità di calcolo del volume sono specificate al successivo art. 3.

- Det = Densità edilizia territoriale

Indica il rapporto tra il volume totale, calcolato come stabilito al successivo art. 3, della edificazione esistente e da realizzare, e la relativa superficie territoriale interessata.

Essa è espressa in mc./mq. e si utilizza nei piani attuativi.

- Def = Densità edilizia fondiaria

Indica il rapporto tra il volume totale, calcolato come stabilito al successivo art. 3, della edificazione esistente e da realizzare, e la relativa superficie fondiaria interessata.

Essa è espressa in mc./mq. e si utilizza per interventi diretti.

2.9 - Is = Indice di sfruttamento

L'indice di sfruttamento, analogamente alla densità edilizia, ha la finalità di controllare gli insediamenti nel territorio.

- Isf = Indice di sfruttamento fondiario

Indica il rapporto tra la superficie lorda di pavimento complessiva, della edificazione esistente o da realizzare, e la relativa superficie fondiaria.

Esso si misura in mq./mq. e si utilizza per gli interventi diretti.

- Ist = Indice di sfruttamento territoriale

Indica il rapporto tra la superficie lorda di pavimento complessiva, della edificazione esistente o da realizzare, e la relativa superficie territoriale interessata.

Esso si misura in mq./mq. e si utilizza nei piani attuativi..

2.10 - Dc = Distanza minima degli edifici dai confini

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra la costruzione ed i confini del lotto o del comparto; si misura sulla normale alla linea di confine dai singoli punti fuori terra della costruzione, nella proiezione orizzontale delle pareti perimetrali o della sagoma esterna di portici o logge, al netto di balconi e normali aggetti nei limiti di cui al precedente punto 2.3.

Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la distanza va incrementata della misura relativa alla parte eccedente.

Essa si misura in m.

2.11 - De = Distanza minima tra gli edifici

Determina lo spazio minimo che deve intercorrere tra i punti più vicini di due costruzioni, anche se realizzate sullo stesso fondo; essa si misura sulla normale a ciascuna delle pareti o della sagoma esterna di portici o logge, dai singoli punti dell'altra costruzione, nella proiezione orizzontale delle stesse, al netto di balconi e normali aggetti nei limiti di cui al precedente punto 2.3.

Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la distanza va incrementata della misura relativa alla parte eccedente.

Nel caso di edifici non fronteggianti, detta distanza si misura tra gli spigoli, nella proiezione orizzontale delle pareti.

Essa si misura in m.

2.12 - Ds = Distanza minima delle costruzioni dal confine delle strade

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra le costruzioni ed il ciglio stradale previsto dal P.R.G.; essa si misura sulla normale al ciglio stradale, nella proiezione orizzontale, come precisato al precedente punto 2.10.

Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la distanza va incrementata della misura relativa alla parte eccedente.

Essa si misura in m.

2.13 - H = Altezza massima delle costruzioni

Costituisce il limite di altezza sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi, misurato secondo le modalità precisate al successivo art. 5.

Essa si misura in m.

2.14 - Piani fuori terra

Indica il numero totale dei piani della costruzione emergenti dal piano naturale del terreno circostante, contato sul prospetto più alto dell'edificio, senza tener conto di eventuali piani seminterrati, se emergenti dal terreno per un'altezza non superiore a m. 1,00, calcolata all'intradosso della relativa soletta.

Nel caso di terreni in pendio, detta altezza va calcolata attraverso la media ponderale delle altezze delle singole porzioni fuori terra del piano seminterrato.

2.15 - Pp = Aree destinate a parcheggio privato

Sono gli spazi da riservare per la sosta per autoveicoli (aperti o chiusi, coperti o interrati) ad uso privato, come previsto all'art. 18 della legge 6.8.1967 n° 765, modificato dalla legge 24.3.1989 n° 122, nonché dalla L.R. n° 22/99 e dalle presenti norme.

2.16 - P = Aree destinate a parcheggio pubblico

Sono gli spazi di sosta ad uso pubblico per autoveicoli, da reperirsi generalmente in spazi pubblici, come previsto dal D.I. 2.4.1968 e dalla legge regionale 15.4.1975 n° 51 e successive modifiche e integrazioni.

2.17 - Va = Verde alberato

E' la percentuale di area destinata a verde alberato rispetto alla superficie fondiaria del lotto, al fine di garantire la permeabilità del suolo e l'arredo verde.

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina e a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi e commerciali, ai sensi dell'art. 3.2.3 del R.L.I. vigente.

Art. 3 - Calcolo del volume e della superficie lorda di pavimento Verifica dell'indice di densità edilizia e di sfruttamento

Il controllo generale dell'uso del territorio avviene principalmente, oltre che con le altre previsioni di P.R.G., con la limitazione volumetrica (in mc. vuoto per pieno) o della superficie lorda di pavimento (in mq.) di tutti gli edifici che su esso insistono o che su di esso verranno edificati, sia con destinazione abitativa, sia con destinazione produttiva, direzionale, commerciale, ricettiva, servizi collettivi, ecc.

I parametri suddetti per le singole zone devono essere verificati sui volumi edilizi, in progetto o esistenti da conservare.

A tal fine sono da computarsi volumi e superfici lorde di pavimento relative a :

- a-** , misurati al di sopra dello spiccatto del marciapiede stradale, esistente o previsto, o della quota naturale del terreno attorno al fabbricato, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile od agibile.
Le modalità di calcolo dell'altezza sono specificate al successivo art. 5.
- b-** vani interrati o seminterrati destinati a residenza o ad attività produttiva, commerciale, direzionale e ricettiva, uffici, laboratori, magazzini annessi all'attività commerciale, direzionale e produttiva, sale di riunione, nonché quelli dei vani accessori con altezza utile interna superiore a 2,50 m., con esclusione di quelli destinati alle autorimesse di cui al successivo comma, lettera d;
- c-** costruzioni accessorie realizzate fuori terra, salvo quanto stabilito al successivo art. 13;
- d-** porticati, verande e logge non compresi nel successivo comma, lettera a), o per la parte eccedente i limiti ivi specificati

Sono esclusi dal computo del volume e della superficie lorda di pavimento:

- a-** le logge aventi profondità non superiore a 1,50 m. e i porticati, se annessi alla residenza, entro i limiti massimi del 20% della superficie lorda di pavimento complessiva fuori terra della rispettiva unità abitativa, considerata al netto degli stessi.
Porticati e logge esistenti, eccedenti il limite di cui sopra, sono confermati nella loro specifica destinazione; eventuali trasformazioni saranno possibili solo in quanto compatibili con le norme vigenti;
- b-** i balconi aggettanti, le pensiline, i passaggi aperti, anche se coperti, nonché i portici asserviti ad uso pubblico;

- c** - i volumi tecnici strettamente necessari agli impianti che, per esigenze tecniche di funzionalità degli stessi, non possono trovare luogo nel corpo dell'edificio cui sono connessi, come precisato nella Cir. Min. LL.PP. 31.1.1973 n° 2474, nonché i vani degli ascensori;
- d** - i vani di interrati o seminterrati, per la parte sottostante la quota di marciapiede o la quota del terreno attorno al fabbricato, purchè vengano destinati ad usi episodici o meramente occasionali, abbiano destinazioni d'uso non comprese fra quelle di cui al comma precedente, lettera b, quali servizi accessori, cantine, ripostigli, locali per impianti tecnologici, ecc., con altezza utile interna non superiore a 2,50 m., nonché le autorimesse che costituiscono pertinenza degli edifici cui sono annesse.
La superficie dell'interrato, al netto di eventuali corselli di accesso alle autorimesse, deve essere contenuta nel limite della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale dell'edificio fuori terra, aumentata del 30%.
- e** - i sottotetti con soffitto a falde inclinate, che rispettano tutti i seguenti limiti: altezza media utile interna non superiore a 2,20 m., altezza interna all'imposta del tetto non superiore a 0,80 m., pendenza delle falde non superiore al 40%, altezza massima all'intradosso del colmo non superiore a 3,00 m.
L'altezza utile interna si intende misurata alla struttura della copertura, senza tener conto di eventuali controsoffittature o ribassamenti.
Le disposizioni del presente punto si applicano alle nuove costruzioni o interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, ovvero di sopraelevazione delle coperture del tetto.
- f** - le tettoie, accessorie alla residenza, aperte su tre lati contenute nei limiti di superficie coperta pari a 9,0 mq. e altezza massima non superiore a 2,50 m.

La verifica del volume e superficie lorda di pavimento deve essere effettuata negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione e sostituzione di edifici esistenti, nonché ristrutturazione urbanistica, salvo diverse disposizioni contenute nelle norme di zona.

Art. 4 - Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica

Le superfici coperte, le superfici lorde di pavimento ed i volumi edificabili, secondo gli indici edificatori ammessi dal P.R.G. nelle singole zone, resteranno vincolate alle aree di pertinenza che sono servite per le valutazioni ed i computi di edificabilità; pertanto dette aree dovranno ritenersi soggette a servitù "non aedificandi", revocabili o modificabili solo in caso di demolizione del volume realizzato o di aumento degli indici di zona.

Pertanto, nei progetti si dovrà prevedere una "impegnativa volumetrica", prima del rilascio del titolo abilitativi ad edificare, avente lo scopo di evitare che una stessa area, anche mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per la verifica degli indici di edificazione; detta impegnativa dovrà essere trascritta nei registri immobiliari prima della data di fine dei lavori.

E' consentita la stipulazione di impegnativa volumetrica, nella quale possono essere asservite le aree fondiarie delle proprietà confinanti, con l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute.

Il trasferimento di edificabilità di cui sopra, con relativo asservimento di aree, può avvenire tra aree appartenenti alla stessa zona omogenea, tra loro confinanti, ovvero tra lotti anche non confinanti ma nell'ambito dello stesso piano attuativo; l'incremento di edificabilità ottenuta con il trasferimento suddetto non deve comportare, per il lotto interessato, un incremento superiore al 50% dell'indice di densità edilizia o di sfruttamento stabilito per la zona.

Nelle zone agricole, ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e rapporto di copertura per le attività e funzioni ammesse, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda compresi quelli appartenenti ai territori di Comuni contermini, come specificato al successivo art. 29.1.

Le aree necessarie per l'osservanza degli indici edificatori per le nuove costruzioni non possono essere derivate da fondi di pertinenza di edifici esistenti, qualora ciò determinasse carenze negli indici urbanistici per gli edifici esistenti rispetto ai relativi fondi.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., viene considerata vincolata agli stessi un'area contigua, ove esistente nell'ambito della stessa proprietà, corrispondente a quella necessaria alla verifica dell'indice di densità fondiaria o di sfruttamento stabiliti per la relativa zona omogenea, tenendo peraltro conto di eventuali impegnative volumetriche o di superficie, esistenti a carico o a favore di altre aree, anche se non formalizzate in atto pubblico; dal vincolo suddetto sono escluse le aree acquisite successivamente alla data del titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici, ovvero quelle non asservite all'edificio in sede di approvazione del progetto originario.

Art. 5 - Altezza delle costruzioni

Il limite di altezza massima (H), espressa in metri, oltre il quale non possono elevarsi le costruzioni, è fissato per ogni singola zona prevista dal P.R.G.; esso si misura sulla proiezione verticale dell'edificio, verso valle, a partire dalla quota dello spiccatto del marciapiede stradale, ove esistente o previsto in adiacenza all'edificio, o dalla quota naturale del terreno, come di seguito definita, fino alla imposta del tetto, se a falde con pendenza inferiore al 40%, ovvero fino al colmo nel caso di pendenza superiore, o al punto più alto della veletta o parapetto, nel caso di copertura piana, con esclusione dei volumi tecnici (corpo scala, torrette di ascensori, camini e simili), i quali dovranno comunque essere contenuti nel limite di altezza massima di 3,00 m.

Per eventuali fronti di forma irregolare, timpani, archi, ecc. l'altezza da computare è quella media, ottenuta dividendo l'area del fronte per lo sviluppo della sua proiezione sul piano orizzontale.

Nel caso di terreni in pendenza, l'altezza massima si misura sul fronte più alto.

Nel caso di edifici a tipologia industriale, l'altezza si misura con riferimento all'intradosso delle travi di sostegno della copertura, o alla catena nel caso di copertura ad arco; per edifici di tipo prismatico con pannelli perimetrali senza gronda, o ad essi assimilabili, l'altezza complessiva misurata sul prospetto non dovrà superare di oltre 2,00 m. il limite stabilito per l'altezza massima, come sopra specificato.

L'altezza da utilizzare per il calcolo del volume si misura a partire dalla quota dello spiccatto del marciapiede stradale, ove esistente o previsto in adiacenza all'edificio, o dalla quota naturale del terreno, come di seguito definita, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile.

Nel caso di terreni in pendenza, detta altezza è la media ponderale delle altezze nei vari punti delle fronti dell'edificio, ottenuta dividendo la superficie complessiva delle fronti stesse per lo sviluppo della loro proiezione sul piano orizzontale, fatto salvo quanto specificato al precedente terzo capoverso.

Ai fini del presente articolo è da intendersi quota naturale del terreno quella originaria preesistente, oppure quella sistemata attorno all'edificio, purchè contenuta nel limite del dislivello massimo di 1,5 m. rispetto alla quota originaria naturale, ove sia giustificata dalla esigenza di livellare una depressione del terreno e adeguare lo stesso alla quota stradale; in caso di un maggior dislivello, i volumi verranno comunque computati con riferimento alla quota sopra specificata

Lo spessore dei solai ai diversi piani della costruzione è valutato virtualmente pari a 30 cm., così come normato dalla L.R. 20.4.1995 n° 26.

Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerata ai fini della misura relativa all'altezza, a condizione che la stessa interessi un tratto complessivo non superiore al 40% dell'intero perimetro dell'edificio; pertanto, in questi casi, le altezze verranno misurate a partire dalle quote di marciapiede o di terreno immediatamente adiacenti, senza tener conto della profondità della trincea.

Qualora si eccedesse tale limite, la maggior altezza del fronte dell'edificio dovrà essere computata per il calcolo dell'altezza media di cui sopra.

Art. 6 - Arretramenti dagli spazi pubblici, dai confini e tra edifici

Gli interventi edificatori devono rispettare gli arretramenti di seguito precisati; le distanze si computano come indicato al precedente art. 2.

Non sono considerati ai fini del computo della distanza eventuali balconi aperti e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino 1,20 m. di sporgenza.

Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la distanza va incrementata della misura relativa alla parte eccedente.

6.1 - Arretramento dagli spazi pubblici

E' la distanza minima che intercorre tra un edificio e lo spazio pubblico, confine stradale, sede di corsi d'acqua, ecc.

Tale distanza è riferita alle sezioni stradali tipo o agli allineamenti definiti dal P.R.G. o dai piani esecutivi.

La distanza minima delle fronti degli edifici dai confini stradali deve essere di almeno :

- a) 5,00 m. da strade di larghezza fino a 7,00 m.;
- b) 7,50 m. da strade di larghezza oltre 7,00 m. fino a 15,00 m.;
- c) 10,00 m. da strade di larghezza superiore a 15,00 m.

fatte salve diverse esigenze di interesse pubblico nell'ambito di piani attuativi o convenzionamenti con la pubblica amministrazione, nonché maggiori arretramenti indicati specificamente nella tavola dell'Azionamento, dalle norme di zona, ovvero dalle prescrizioni dell'art. 9 D.M. 2.4.1968 n° 1444 e D.P.R. n° 495/1992 e successive modifiche e integrazioni.

La larghezza stradale, di cui ai punti a), b), c) del precedente comma, è considerata con riferimento alla sola strada carrabile, al netto di marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi e banchine.

In corrispondenza di incroci o biforcazioni, gli arretramenti determinati dalle distanze minime sopra indicate sono raccordati con una linea curva avente raggio non inferiore a 6,00 m.

Per le zone "A" si applicano le specifiche norme di zona; per le zone " E " agricole e boschive si fa riferimento al D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni, nonché agli arretramenti previsti dal P.R.G.

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale o destinata a diventare tale per attuazione del P.R.G., in relazione alla previsione di adeguamento o realizzazione della viabilità: esso è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti o dal piede della scarpata, se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata, se la strada è in trincea.

Ai fini del calcolo della distanza minima di cui sopra, sono computati gli spazi di percorsi pedonali, ciclabili o di parcheggio oggetto di convenzionamento per la cessione al Comune, nei casi in cui detti spazi non siano specificamente previsti nell'Azzonamento.

La distanza minima da piazze e da altri spazi pubblici deve essere pari alla metà dell'altezza dell'edificazione prevista, con un minimo di 5,00 m., fatte salve diverse esigenze di interesse pubblico o convenzionamenti con la pubblica amministrazione.

Nel caso di diritti di passo o di strade private non evidenziate nella tavola dell'Azzonamento e della viabilità, la verifica della distanza dei fabbricati dalle stesse può essere riferita alla mezzeria della strada, fatto salvo il rispetto delle distanze dal confine di proprietà.

Le strutture interrato devono distare dal limite delle strade e piazze almeno 5,00 m., eccetto quelle eventualmente necessarie per i servizi tecnologici e fatti salvi gli allineamenti preesistenti nelle zone A e B, ove non in contrasto con le esigenze di interesse pubblico.

I fabbricati costruiti in arretramento dal ciglio stradale esistente o da spazi pubblici dovranno, preferibilmente, risultare paralleli agli stessi, salvo diverse motivate esigenze, in relazione allo stato dei luoghi o a particolari e motivate esigenze progettuali.

Per arretramenti effettuati al fine di ampliare spazi pubblici, strade o piazze, l'onere di cui sopra cesserà di essere a carico del proprietario a seguito della cessione della relativa area al Comune.

Ove consentito dalle norme di zona, è ammesso il soprizzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purchè ciò non contrasti con le esigenze della viabilità o dei progetti di adeguamento della stessa.

Gli interventi di cui al presente articolo devono essere in ogni caso conformi alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

6.2 - Arretramento dai confini

E' la distanza di un edificio dai confini con i terreni contigui, di proprietà di terzi.

Le distanze minime dai confini devono essere:

a - 0,00 m. in tutte le zone, qualora esista una convenzione registrata tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco di edificare in aderenza, ovvero qualora sul tratto di confine interessato già sorge il fabbricato del lotto adiacente, ed a condizione che la sagoma del nuovo edificio sul confine sia contenuta in quella esistente.

In ogni caso deve essere evitata la messa a nudo di frontespizi che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione.

Nel caso di edificazione differita, gli eventuali frontespizi devono essere completati con idonei rivestimenti o finiture, in armonia con le facciate principali.

- b** - pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto ammesso, con un minimo di 5,00 m., fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni di zona, quando l'edificio non ricada nel caso precedente a), in modo che l'analogo distacco, rispettato dall'edificio sul lotto attiguo, porti la distanza complessiva tra i due edifici ad essere conforme al disposto dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n° 1444 e delle prescrizioni di cui al successivo punto 6.3.

Qualora nelle proprietà adiacenti preesistano edifici addossati al confine o ad una distanza inferiore a m. 1,50 dallo stesso, può essere consentito imporre che i nuovi edifici siano costruiti in contiguità con gli edifici preesistenti, ai sensi dell'art. 875 del C.C., ove ciò si renda opportuno per il mantenimento dei fronti stradali esistenti o per salvaguardare il carattere ambientale degli spazi interni (cortili, chiostrì, giardini o altro), ovvero al fine di evitare la permanenza di frontespizi nudi.

Ove consentito dalle norme di zona, è ammesso il soprizzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purchè nel rispetto della distanza minima tra gli edifici e delle norme del Codice Civile.

In ogni caso dovrà essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate e non pari a 10,00 m., fatte salve diverse previsioni planivolumetriche di piani attuativi.

Per la costruzione su fondi di cui uno o più lati costituiscono delimitazioni tra zone omogenee in cui sono ammesse le costruzioni a confine e zone in cui non sono ammesse, la edificazione deve essere realizzata alla distanza dai confini fissata per la zona in cui non è ammessa la costruzione a confine, oltre che nel rispetto delle distanze tra le costruzioni, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 20.

Per distanza dai confini si può intendere la distanza reale dal limite di proprietà ovvero quella virtuale, determinata da apposita convenzione, trascritta, tra confinanti, purchè vengano rispettate tra gli edifici le distanze prescritte dalle norme di zona.

Le costruzioni totalmente interrato non sono da computarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private.

Nel caso in cui debbano essere rispettate particolari distanze, prescritte da norme di settore (di sicurezza, ecc.), tra specifiche strutture o attività e gli insediamenti circostanti, tale distanza deve essere rispettata completamente nell'ambito dell'area di pertinenza di tali strutture o attività, senza gravare sulle aree di terzi, salvo convenzione tra le parti.

6.3 - Distanza tra gli edifici

E' la distanza tra le fronti, finestrate e non, di due edifici o tra gli spigoli degli stessi, con esclusione di balconi aperti e sporgenze di normali aggetti, come specificato ai precedenti articoli 2.11 e 6.1.

Per le zone A valgono le disposizioni delle specifiche norme di zona.

Per i nuovi edifici ricadenti in zone diverse dalla A è prescritta la distanza tra le pareti di questi e le pareti di edifici circostanti pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 m.; detta distanza è riducibile a 8,00 m., purchè tra pareti non finestrate, nel caso in cui uno dei fabbricati sia preesistente a distanza dal confine inferiore a 5,00 m.

Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata dell'arretramento dal confine stradale imposto all'edificazione, come specificato al precedente art. 6.1.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, dette distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza dello stesso.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di previsioni planivolumetriche contenute in piani attuativi.

Nel caso in cui il fabbricato abbia forma articolata, così che vengano a formarsi delle rientranze, tra le pareti di queste debbono essere rispettate le distanze minime sopra precisate ove la profondità della rientranza sia superiore a 5,00 m.

Per i fabbricati accessori valgono le disposizioni del successivo art. 13.

Art. 7 - Definizione delle tipologie degli interventi edilizi

Per la definizione delle tipologie degli interventi edilizi si fa riferimento all'art. 3 del T.U. D.P.R. n° 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

Per le categorie di intervento relative agli interventi nelle zone A, le definizioni suddette sono integrate con le specificazioni del successivo art. 24.

Art. 8 - Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie si distinguono in:

- a - Edifici isolati: edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque accorpati, con distacco dai confini e dalle strade.
- b - Edifici abbinati: edifici costruiti in adiacenza, con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi.
- c - Edifici a schiera: edifici costituiti da più unità, perlopiù unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione delle aree di pertinenza in proprietà distinte.
- d - Edifici a cortina: edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 m. e che racchiudano spazi formanti cortili.

Art. 9 - Destinazione d'uso

Il P.R.G. definisce le destinazioni d'uso ammissibili (principali e complementari) e quelle non ammissibili nelle singole zone omogenee.

Non sono ammesse funzioni d'uso appartenenti a categorie diverse da quelle indicate, incompatibili con il contesto urbanistico ed edilizio della zona omogenea, caratterizzato dalla destinazione prevalente, dall'assetto viabile, dai caratteri architettonici ed ambientali.

In particolare, nelle zone destinate alle funzioni residenziali non sono ammesse attività insalubri o pericolose, le attività produttive, le attività commerciali di grande distribuzione, gli allevamenti di animali, le discoteche e simili.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati dovrà essere chiaramente indicata nei progetti per gli interventi edilizi e dovrà essere conforme alle prescrizioni vigenti.

L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata alla licenza d'uso, come previsto dalle norme vigenti in materia ed, in particolare, dal Regolamento di Igiene e Regolamento edilizio.

Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee.

Tali mutamenti comportano una variazione del fabbisogno di standard quando la modifica avviene tra le funzioni residenziali o produttive, o ad esse assimilabili, e le funzioni commerciali o direzionali, attraverso la realizzazione di opere edilizie; nel caso in cui il mutamento di destinazione avvenga senza opere edilizie, si ha variazione del fabbisogno di standard solo nel caso di trasformazione in attività terziarie, direzionali e commerciali, diverse dagli esercizi di vicinato.

La dotazione di area standard sarà computata in relazione alla differenza tra la dotazione prescritta dall'art. 22 L.R. n° 51/75 riferita alla destinazione d'uso preesistente e prevista.

La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico dovrà essere reperita in loco o nelle immediate vicinanze, salvo casi di dimostrata indisponibilità di spazi idonei; la quota residua potrà essere monetizzata a favore del Comune per la attuazione delle previsioni del P.R.G. relative agli standard urbanistici.

Art. 10 - Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per la utilizzazione edificatoria delle aree.

Esse sono definite specificatamente dalle vigenti leggi e rientrano nella seguente elencazione:

art. 4 legge n. 847/1964

- a - sedi viarie;
- b - spazi di sosta e di parcheggio al servizio degli edifici; (L. n° 122/89 e art. 2 L.R. n° 22/99) o al servizio di singoli insediamenti o ubicati lungo la sede viaria;
- c - rete di fognatura;
- d - rete idrica;
- e - rete dell'energia elettrica e relative cabine contatori e di trasformazione;
- f - rete del gas;
- g - pubblica illuminazione;
- h - rete telefonica;
- i - spazi di verde attrezzato.

art. 26 bis legge n. 38/1990

- l - attrezzature cimiteriali

Art. 11- Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree, opere ed attrezzature tecnologiche previste dalle vigenti leggi ed in particolare:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere;
- i) parcheggi di uso pubblico, di adeguata dimensione e organizzati razionalmente, al servizio di comparti edificati o al servizio di attrezzature di uso pubblico, che costituiscano urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 7 L.R. n° 1/2001.

Rientrano tra le opere di urbanizzazione secondaria le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi di cui alla L.R. 9.5.1992 n° 20.

Costituiscono urbanizzazione secondaria i parcheggi di interesse pubblico, diversi da quelli di cui al precedente art. 10 lettera b), previsti dall'art. 22 della L.R. 51/75

Art. 12 - Strade private e accessi carrai

12.1 - Strade private

La realizzazione di nuove strade private o la modifica di quelle esistenti è subordinata al rilascio di apposito atto autorizzativo, in conformità alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Per le strade private esistenti, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreno a scopo edificatorio già realizzate o con edificazione in corso, il Comune potrà invitare i proprietari a provvedere alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale, saranno necessari per i collegamenti con i servizi urbanizzativi realizzati nella zona.

In difetto di accordo, il Comune potrà provvedere direttamente, ripartendo le spese in base agli indici di edificabilità volumetrica per ciascuna delle proprietà interessate.

12.2 - Accessi e passi carrabili

L'accesso dagli spazi pubblici agli spazi privati è consentito in condizioni di sicurezza ed in conformità alle prescrizioni del Regolamento Edilizio, oltre che del Nuovo Codice della Strada D.P.R. n° 495/1992 e relativo Regolamento di attuazione.

L'Amministrazione comunale può dettare ulteriori prescrizioni costruttive o limitazioni per una maggiore sicurezza del traffico, quando gli accessi servano impianti industriali, edifici commerciali od artigianali, edifici di uso collettivo.

Art. 13- Costruzioni accessorie

Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e completamento della costruzione principale, quali: box per auto, piccoli ripostigli connessi alle abitazioni, piccoli ricoveri per animali domestici, padiglioni da giardino, serre, ecc.

Salvo particolari prescrizioni delle singole zone, le costruzioni accessorie devono soddisfare le seguenti prescrizioni:

- a-** essere aderenti agli edifici o avere da questi distanza non inferiore a 5,00 m.;
- b-** essere arretrati dagli spazi pubblici di almeno 5,00 m., salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto, e non essere direttamente visibili dagli stessi;
- c-** non superare l'altezza massima di 2,50 m., misurata dallo spiccatto del marciapiede o dal livello del terreno attorno all'edificio fino all'extradosso del solaio di copertura o di eventuali sporgenze di gronda.
La copertura di tali costruzioni, se a falde inclinate, potrà avere una pendenza massima del 35% ed un'altezza all'extradosso del colmo non superiore a 3,00 m.;
- d-** avere superficie coperta complessiva non superiore al 5% della superficie fondiaria del lotto;
- e-** verificare l'indice di densità edilizia o di sfruttamento prescritto per la zona, salvo quanto di seguito specificato.

Tali costruzioni accessorie possono essere edificate sul confine di proprietà, purchè l'altezza massima del fronte a confine, misurata all'extradosso della soletta di copertura, non sia superiore a 2,50 m.; nel caso di terreni confinanti, posti a quote differenti, l'altezza massima suddetta si intende misurata dalla quota inferiore.

Sono escluse dal calcolo del volume e della superficie lorda di pavimento, nonché dal suddetto limite di superficie coperta, le costruzioni accessorie destinate ad autorimesse di pertinenza di unità immobiliari residenziali, che siano sprovviste di autorimesse o esse non siano adeguate al parametro di legge, per la quota parte pari a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione principale cui sono annesse; dalla suddetta quantità ammessa vanno detratte le eventuali superfici di autorimesse esistenti o già previste in progetti approvati in precedenza.

Gli spazi destinati ad autorimesse si intendono vincolati a tale funzione, quali pertinenze degli edifici cui sono annesse, per il rispetto della dotazione di legge.

Le costruzioni accessorie dovranno prevedere soluzioni progettuali, materiali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale e un coerente rapporto con la edificazione circostante.

Nelle zone A non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni accessorie, fatta eccezione per il ricovero degli autoveicoli, previa autorizzazione di un progetto unitario esteso ad un comparto o al singolo cortile, attraverso cui definire la sistemazione, la riqualificazione e l'uso degli spazi liberi, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e dell'ambiente.

Art. 14 - Recinzioni e muri di contenimento

14.1 - Recinzioni

Tutte le recinzioni, siano esse sui confini privati o verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, devono avere altezza non superiore a 2,00 m., costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima di 0,70 m., misurata dalla quota naturale del terreno, sui confini verso la proprietà privata, e dalla quota di marciapiede (esistente o da realizzarsi) verso le proprietà pubbliche.

Sono ammesse parti cieche secondo un rapporto massimo del 20% dell'intero sviluppo della recinzione, per tratti non superiori a 10,00 m. e non prospettanti verso spazi pubblici e relativi risvolti.

I cancelli carrai dovranno essere arretrati dal filo della recinzione come previsto dal Regolamento Edilizio e dal Nuovo Codice della Strada; i cancelli pedonali potranno essere allineati con la recinzione, se esiste il marciapiede o lo spazio per realizzarlo: negli altri casi dovranno essere arretrati di almeno 1,00 m.; eventuali pensiline di copertura non dovranno sporgere dal filo della recinzione.

In prossimità del passo carraio dovrà essere ricavato uno spazio per parcheggio esterno nella dimensione di cui al successivo art. 34.

Le recinzioni al limite tra la proprietà privata ed aree pubbliche devono essere contenute completamente sulla proprietà privata.

In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque rispettare un minimo di smusso di ml. 3,00 su ogni lato, opportunamente maggiorato nel caso in cui i due lati formino un angolo diverso da quello retto, ovvero le strade abbiano larghezza superiore a 10,00 m. salvo diverse prescrizioni che si rendessero necessarie per esigenze viabilistiche.

Nelle zone E agricole e boschive è di norma vietata la realizzazione di recinzioni fisse; esse possono essere autorizzate in semplice rete metallica con paletti di sostegno e cordoli continui di altezza non superiore a 0,30 m., solo lungo il fronte strada nei casi di lotti edificati e per una superficie di stretta pertinenza, intesa pari a circa 15 volte la superficie coperta dalla edificazione.

Nelle zone agricole E1, per aree di pertinenza dell'azienda agricola, sono comunque ammesse recinzioni costituite da siepi vive e staccionate in legno o paletti in legno e filo metallico, senza cordoli continui, con altezza non superiore a 1,20 m., in presenza di vivai e colture di pregio e per allevamenti agricoli e zootecnici; in casi motivati per particolari attività ed esigenze tecniche dell'impresa agricola, o in attuazione di disposizioni vigenti, possono essere ammesse recinzioni con tipologie diverse e con altezza sino a 1,50 m.

Le recinzioni di cui al comma precedente dovranno essere rimosse nel caso di cessazione dell'attività o delle particolari motivazioni che le hanno giustificate.

Le recinzioni devono essere costruite con materiali e tipologie tradizionali, decorose ed in armonia con l'ambiente in cui si inseriscono.

La distanza delle recinzioni dal confine stradale deve in ogni caso essere conforme alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

14.2 - Muri di contenimento

E' ammessa la realizzazione di muri di contenimento, anche a confine dei lotti, quando si renda necessaria, nel caso di particolare conformazione dei terreni, nel rispetto delle specifiche prescrizioni del Regolamento Edilizio.

L'Amministrazione comunale può imporre prescrizioni particolari che, non compromettendo il livello di sicurezza statica del pendio, garantiscano una miglior tutela delle caratteristiche ambientali; a tale scopo essa ha inoltre la facoltà di imporre l'uso dei materiali specifici per le parti a vista, quali pietre naturali, ecc. e di richiedere la piantumazione di verde vivo al fine di coprire le pareti nude.

I muri suddetti non possono superare l'altezza complessiva di 1,80 m. (compresa l'eventuale parte piena della soprastante recinzione), misurata dallo spiccatto di marciapiede esistente o previsto, ovvero dalla quota naturale del terreno.

Nel caso in cui a causa del particolare stato dei luoghi e con adeguata motivazione, fossero necessarie altezze superiori, il muro di contenimento dovrà essere realizzato a gradoni, ciascuno di altezza non superiore a quella sopra definita, con interposta tasca di almeno 50 cm. di ampiezza, per l'alloggiamento di vegetazione a mascheramento dello stesso per mitigarne l'impatto ambientale.

Art. 15 - Decoro dell'ambiente urbano

Gli edifici esistenti e le rispettive aree di pertinenza vanno mantenute nelle condizioni di decoro richiesto dall'ambiente urbano, a cura e spese del proprietario.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale, con propria ordinanza, prescrivere che vengano attuati i provvedimenti atti a migliorare il decoro urbano, in relazione a :

- demolizioni di superfetazioni, baracche, costruzioni precarie, rustici, tettoie, box isolati, recinzioni, pavimentazioni, salvo determinazione di equo indennizzo, ove le predette opere risultino legittimamente realizzate;
- sistemazione di frontespizi nudi;
- rimozione di arredi urbani;
- ripristino di intonaci, tinteggiature, infissi, manti di copertura, canali di gronda, pluviali, cornici ed altri elementi architettonici esterni;
- rimozione di depositi di materiale all'aperto;
- formazione di aree verdi piantumate a schermatura di pareti o porzioni di edifici antiestetiche;
- sistemazione del terreno;
- rimozione di letamaie, immondezze, ecc.

Gli oggetti od elementi di arredo urbano e la segnaletica in genere sono finalizzati a rendere razionale lo spazio pubblico urbano e devono tener conto dell'esigenza di tutelare e migliorare la qualità dell'ambiente; dovrà essere evitata la eccessiva caratterizzazione commerciale-terziaria di edifici, manufatti, insegne, arredi e cromatismi, in contrasto con il contesto urbano e ambientale in cui si inseriscono.

E' prescritta la tutela dei manufatti di valore e significato storico, artistico, culturale e ambientale, quali acciottolati di piazze, strade o percorsi, murature in pietra e altri elementi, che contrassegnano l'ambiente e sono testimoni superstiti di una tradizione locale.

Per quanto sopra si fa inoltre rinvio alla disciplina contenuta nel Regolamento Edilizio e Regolamento di Igiene.

Nel caso di porzioni di edifici, esposti alla vista dai luoghi pubblici, con situazioni di degrado e deturpamento dell'ambiente urbano, è facoltà dell'Amministrazione comunale di imporre ai proprietari l'attuazione degli interventi necessari per la eliminazione di tali situazioni, a tutela del decoro urbano; nei casi di inerzia da parte di questi, gli interventi potranno essere attuati d'ufficio con gli oneri posti a carico della proprietà interessata, ai sensi di legge.

Art. 16 - Tutela e sviluppo del patrimonio arboreo

Le aree alberate presenti nel territorio comunale devono essere tutelate al fine della conservazione e sviluppo dei valori naturali, ambientali ed ecologici.

A tale scopo, è vietato l'abbattimento degli alberi di alto fusto di pregio ambientale, salvo il normale avvicendamento delle alberature stesse, previa autorizzazione del Comune.

E' prescritta la sistemazione a verde delle aree di pertinenza delle costruzioni, con la collocazione a dimora di alberature costituite da essenze autoctone, tipiche della vegetazione locale, nella misura indicata dalle norme delle singole zone.

Numero, quantità, dimensioni e caratteristiche delle alberature dovranno essere indicati nei progetti di intervento.

Le alberature esistenti dovranno essere salvaguardate ed i progetti dovranno essere studiati in modo tale da rispettare le essenze esistenti, le quali dovranno essere chiaramente indicate nei disegni e documentate con fotografie.

Lungo le recinzioni dovrà essere preferibilmente accostata una siepe di essenze locali o tradizionali.

Il progetto dell'impianto arboreo dovrà essere esplicitato negli elaborati a corredo dei progetti dell'intervento edilizio e la piantumazione dell'area dovrà avvenire prima del rilascio della licenza d'uso dei fabbricati.

E' vietato modificare l'andamento naturale del terreno se non nei casi in cui si rende necessario il livellamento dello stesso e nei casi connessi agli interventi edificatori, nei limiti specificati al precedente art. 3, ovvero nei casi di sistemazione ambientale delle aree di pertinenza.

Per le aree boscate si applicano le specifiche norme di cui alla L.R. 5.4.1976 n. 8 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 17 - Immobili sottoposti a vincolo paesistico e ambientale

Gli interventi in aree o su edifici sottoposti a vincolo di tutela paesistico, ambientale e culturale, ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004, sono subordinati alle prescrizioni e procedure stabilite dalle norme suddette.

Sono soggetti a tutela paesistica i corsi d'acqua del torrente Serenza, presente sul territorio comunale, nonché il torrente Seveso sul territorio di Carimate e valle di Cabiato, con le relative fasce di rispetto (art. 1, lettera c, L. n° 431/1985), nonché le aree boscate (art. 1, lettera g, L. n° 431/1985).

Sono soggetti a tutela culturale, come da vincolo apposto con specifico provvedimento, la villa neogotica sita in via Como e l'ambito del Castello di Carimate.

Agli ambiti interessati dai vincoli suddetti si applicano inoltre le norme di tutela, di cui al successivo art. 31.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 18 - Attuazione del Piano regolatore

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

A - Strumento urbanistico attuativo

- 1 Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni;
- 2 Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni;
- 3 Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui alla legge 17.8.1942 n° 1150, art. 28;
- 4 Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui agli artt. 26 e 27 della legge 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni;
- 5 Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) di cui all'art. 28 legge 5.8.1978 n° 457;
- 6 Programma integrato di intervento (P.I.I.) di cui alla legge 17.2.1992 n° 179 e L.R. 12.4.1999 n° 9;

B - Intervento diretto

- 1 Permesso di costruire;
- 2 Denuncia di inizio attività (D.I.A.).

L'attuazione degli interventi edilizi ed i relativi titoli abilitativi sono disciplinati dalle leggi vigenti in materia, nonché dal Regolamento edilizio e Regolamento di Igiene.

C - Programmi urbanistici

- 1 Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui alla legge n° 493/93 e L.R. n° 9/99, art. 11.
- 2 Programmi di Riquilificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (P.R.U.S.S.T) di cui al D. Min. LL.PP. 8.10.1998.

18.1 - Piani attuativi (P.A.)

I piani attuativi sono riferiti ad unità urbanistiche individuate nella tavola di Azzonamento del P.R.G.

Nelle zone dove è obbligatoria la formazione di un piano attuativo, l'approvazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del piano attuativo stesso, con la procedura di cui alla L.R. 23.6.1997 n° 23.

Qualora nell'ambito del piano attuativo relativo a zone di completamento ed espansione vengano a ricadere edifici preesistenti all'obbligo del P.A., dei quali è prevista la conferma, gli stessi vengono stralciati con la rispettiva area di pertinenza dall'obbligo di aderire al piano stesso ed ai relativi impegni ed oneri.

Per tali edifici sono possibili gli interventi ammessi dalle norme della relativa zona omogenea.

La dotazione minima di aree standard da localizzare all'interno del piano attuativo è indicata sulla tavola dell'Azzonamento e disciplinata al successivo art. 33.

Al piano attuativo compete la realizzazione della viabilità di P.R.G. indicata sulla tavola di Azzonamento all'interno o in adiacenza all'ambito di P.A., ovvero quella di collegamento dell'ambito di piano alla viabilità esistente.

Alla scadenza dei P.A., per gli interventi ancora da attuare, salvo diverse prescrizioni di zona, si applicano i parametri di edificazione e le destinazioni d'uso dei piani attuativi originari; qualora l'area non risultasse ancora dotata delle urbanizzazioni primarie, l'attuazione degli interventi residui è subordinata alla approvazione di nuovo piano attuativo, che preveda il completamento delle urbanizzazioni e la cessione delle aree necessarie.

18.2 - Piani di lottizzazione (P.L.)

I piani di lottizzazione sono piani attuativi che si pongono essenzialmente quali strumenti di organizzazione di un'area sotto il profilo urbanistico, sia per quanto riguarda l'assetto planivolumetrico dell'edificazione e la viabilità, sia per quanto attiene la dotazione degli standard e delle opere di urbanizzazione.

Le proposte planivolumetriche dovranno tendere ad accorpate i volumi da edificare in modo razionale ed a curare il loro inserimento nel contesto ambientale ed urbano.

Essi devono rispettare le destinazioni di zona, nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

L'attuazione della lottizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione tra il Comune e i lottizzanti, conformemente a quanto previsto dalle leggi vigenti.

18.3 - Accordi di programma

Per la definizione e l'attuazione di opere, interventi o programmi di intervento che richiedano, per la loro realizzazione, l'azione integrata e coordinata di enti locali, amministrazioni, soggetti pubblici e società a partecipazione pubblica che gestiscono pubblici servizi, possono essere promossi gli accordi di programma previsti dalle leggi vigenti.

18.4 - Perequazione

Nell'ambito dei piani attuativi i diritti edificatori sono attribuiti in modo uniforme, in proporzione alle quote millesimali detenute da ciascun proprietario e sulla base dello stato di fatto e di diritto esistente, indipendentemente dalle specifiche classificazioni urbanistiche e destinazioni d'uso previste dal P.R.G. o dal piano attuativo stesso.

Gli oneri per le opere di urbanizzazione e le cessioni delle aree destinate agli interventi di pubblica utilità, standard urbanistici e urbanizzazioni, sono ripartiti tra i proprietari interessati all'intervento edificatorio, con lo stesso criterio di cui sopra, con compensazioni urbanistiche da attuare tramite permuta di aree o con altre compensazioni da definire tra gli interessati.

TITOLO III - AZZONAMENTO

Art. 19 - Zone territoriali omogenee

L'intero territorio comunale, secondo quanto previsto dalle leggi vigenti, è suddiviso, conformemente al D.M. 2.4.1968, in zone territoriali omogenee, funzionali alle loro specifiche destinazioni.

L'edificazione può avvenire solo nelle zone che lo consentono e con l'osservanza delle prescrizioni relative a ciascuna zona, oltre che nel rispetto delle altre disposizioni contenute nelle presenti norme.

La suddivisione in zone urbanistiche omogenee è la seguente:

- **Tessuto edilizio storico**
 - A1 - centro storico
 - A2 - ville storiche e contesti di pregio ambientale
- **Tessuto edilizio consolidato**
 - B1 - zona residenziale di completamento intensivo
 - B2 - zona di riconversione
- **Tessuto edilizio di recente formazione**
 - C1 - zona residenziale di completamento semintensivo
 - C2 - zona residenziale in attuazione di P.A.
 - C3 - zona residenziale di espansione
- **Insedimenti per attività economiche**
 - D1 - zona per attività produttive
 - D2 - zona per attività terziarie: direzionale - commerciale
- **Ambiti agricoli boschivi**
 - E1 - zona agricola
 - E1s - zona per attività florovivaistica
 - E2 - zona boschiva
 - E3 - zona a verde vincolato
- **Aree ed attrezzature di interesse pubblico**
 - Sc - zona per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale standard comunali
 - ici di interesse pubblico
 - zona distributori di carburanti
- **Ambito di tutela ambientale e naturalistica**
 - parco locale di interesse sovracomunale della Brughiera – P.L.I.S.

- **Zone di rispetto**
- zona di rispetto stradale
- zona cimiteriale e relativa zona di rispetto.

Art. 20 - Aree appartenenti a diverse zone omogenee

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario appartenga a diverse zone omogenee, le eventuali attività edilizie ammesse debbono rispettare la destinazione d'uso e gli indici prescritti per le singole zone, salvo la possibilità di edificare sino al confine di zona ricadente all'interno della stessa proprietà.

Detta facoltà non si applica nel caso di aree poste a confine con le zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, se non previa specifica autorizzazione del Comune o dell'Ente proprietario delle stesse.

Art. 21 - Prevalenza in caso di contrasto

In caso di contrasto tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici del P.R.G. e le disposizioni delle presenti norme urbanistiche-edilizie, hanno prevalenza queste ultime.

In caso di contrasto tra quanto rappresentato negli elaborati grafici di P.R.G. e lo stato di fatto reale, accertato con perizia asseverata, ha prevalenza quest'ultimo se non comporta modifiche alle destinazioni di zona del P.R.G. stesso.

Art. 22 - Norme generali per le zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate alla funzione principale rappresentata dalla residenza e funzioni complementari con essa compatibili, definite dalle norme di ciascuna zona omogenea, quali uffici, studi professionali, esercizi commerciali di vicinato, esercizi pubblici, alberghi, ristoranti, sale per lo spettacolo e lo svago, sedi di associazioni, botteghe di artigianato di servizio, purchè non molesti e compatibili con il contesto ambientale e prevalentemente residenziale della zona.

Fatto salvo quanto eventualmente stabilito nelle norme delle singole zone, negli edifici ricadenti nelle zone residenziali, la destinazione a funzioni complementari (negozi, uffici, ecc.), ove è ammessa, sarà contenuta in un massimo pari al 40% della superficie lorda di pavimento complessiva; tale limite deve essere verificato per singoli lotti di intervento ovvero, nel caso di pianificazione attuativa, per l'ambito complessivo.

Nelle zone residenziali sono escluse le industrie, le attività artigianali di produzione, le grandi strutture di vendita ed i centri commerciali, i macelli, le stalle, gli allevamenti di animali e tutte quelle attività e destinazioni d'uso che risultino in contrasto con l'assetto della viabilità e con il carattere residenziale della zona, fatto salvo quanto stabilito nelle norme delle singole zone.

Con apposita simbologia grafica sulla tavola di azzonamento, sono individuati gli edifici meritevoli di conservazione, per i quali è ammesso il recupero mediante intervento di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia senza demolizione.

22.1 - Zona A1 – centro storico

Descrizione

Le zone A1 comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani compatti di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante.

Dette zone sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona A1 sono le seguenti:

- funzione principale : residenza
- funzioni complementari : uffici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità, con le caratteristiche tipologiche del contesto e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive, le medie e grandi strutture di vendita, le discoteche e simili.

Le destinazioni d'uso di ogni parte del fabbricato, prima e dopo l'intervento in progetto, devono essere precisate nella documentazione allegata alle istanze per gli atti abilitativi alla esecuzione degli interventi.

La introduzione di nuove attività commerciali e terziarie nella zona A1 è subordinata alla verifica di compatibilità con l'assetto della viabilità e la destinazione principale residenziale della zona, nonché alla dotazione di spazi per il parcheggio delle autovetture.

La destinazione a funzioni complementari è ammessa nel limite massimo del 40% della superficie lorda di pavimento complessiva dell'edificio o complesso edilizio interessato, fatta salva la possibilità di destinare l'intero piano terreno a detta funzione.

In caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali, commerciali o terziarie direzionali, dovrà essere garantita la dotazione di autorimesse per il ricovero delle autovetture, nella misura di almeno un posto auto per ogni unità abitativa; in caso di dimostrata impossibilità ad attuare quanto sopra, la dotazione di posti auto potrà essere reperita all'esterno delle aree di pertinenza dei fabbricati suddetti.

Edificazione

Nelle zone A1 sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, secondo le indicazioni contenute sulla apposita tavola “ Modalità di intervento ”:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) ristrutturazione urbanistica di edifici che non presentano pregi di carattere architettonico ed ambientale;
- d) demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale.

Per gli edifici con caratteristiche architettoniche pregevoli, detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione, affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici dell'edificio o della zona.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse, ove non sia possibile reperire tali spazi al piano terreno degli edifici o interrati nelle aree di pertinenza, attraverso progetti unitari di sistemazione e riqualificazione delle aree libere e cortili comuni, con soluzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio esistente.

I **titoli abilitativi** per gli interventi sono i seguenti :

Gli interventi ammessi nelle zone A1 sono subordinati alla seguente disciplina, nonché alle prescrizioni del successivo art. 24, con riferimento alle modalità di intervento indicate sulla apposita tavola:

a - sono assoggettate a **permesso di costruire o D.I.A.** le opere edilizie così come disciplinate dalle leggi vigenti per le varie tipologie di intervento;

gli interventi di ristrutturazione edilizia ricadenti negli ambiti di piano attuativo di recupero, individuati nella apposita tavola sopracitata, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e modifica del sedime, di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, sono subordinati alla preventiva approvazione di **piani attuativi** per il recupero del patrimonio edilizio e la riqualificazione dell'ambiente urbano, ovvero al **permesso di costruire convenzionato** per gli aspetti planivolumetrici, con la individuazione delle relative aree standard, ai sensi del successivo art. 33.

Indici edificatori

- Densità edilizia

La densità edilizia degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valori storico-ambientale-artistico.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, la densità edilizia non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente.

- Altezze

Per le opere di tipo conservativo e di ristrutturazione edilizia non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiunte.

Per le operazioni di ristrutturazione urbanistica, nonché sostituzione di edifici e nuove costruzioni, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza degli edifici preesistenti o circostanti.

- Distanze

Le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni nel caso di pianificazione attuativa di recupero o che potranno essere previste per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità e relativi spazi per la sosta degli autoveicoli, garantendo comunque la tutela dei valori storici e/o ambientali caratterizzanti la zona A1.

Sono fatte salve le disposizioni di cui al Codice Civile.

Disposizioni particolari

- Ambito via Dante angolo via Como

Per l'edificio esistente all'angolo tra via Dante e via Como è ammessa la demolizione e ricostruzione tramite piano attuativo di recupero, a condizione che venga mantenuta la destinazione commerciale per esercizi di vicinato al piano terra, eventualmente ampliata entro il limite massimo di superficie della media struttura MS1

22.2 - Zona A2 - ville storiche e contesti di pregio ambientale

Descrizione

La zona A2 comprende la parte del territorio comunale caratterizzata dalla presenza di villa Taverna e torretta Airoldi, con relativi contesti di pregio ambientale.

Edificazione

Sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli edifici di valore artistico e storico, nonché di ristrutturazione edilizia per gli edifici privi di tali caratteri.

Destinazione d'uso

Sono ammesse le funzioni direzionali, nonché funzioni di interesse collettivo, compatibili e coerenti con le strutture esistenti ed il contesto di valore ambientale in cui sono inserite.

Indici edificatori

Densità edilizia	De= esistente
Altezza	H = esistente
Piani fuori terra	Pft= esistenti
Rapporto di copertura	Rc= esistente
Distanze	D = esistenti

22.3 - Zona B1 - residenziale intensiva

Descrizione

La zona B, residenziale intensiva, comprende le parti del territorio comunale a prevalente destinazione residenziale, con insediamenti di tipo intensivo, per i quali il piano prevede la conferma.

Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.R.G.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività ricettiva, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, esercizi commerciali di vicinato e media struttura MS1.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive, le medie MS2 e grandi strutture di vendita, le discoteche e simili.

Indici edificatori

Indice di sfruttamento $I_s = 0,40$ mq./mq.

Per i progetti di nuova costruzione su aree libere presentati al protocollo comunale entro il 7.9.2005 resta confermato l'indice pari a 0,5 mq./mq. del previgente P.R.G.

Altezza massima $H = 9,50$ m.

Piani fuori terra $P_{ft} = n^{\circ} 3$

Rapporto di copertura $R_c = 40\%$

Verde alberato $V_a = 30\%$

Distanze

- dai confini $D_c = 5,00$ m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti
- tra edifici $D_e = 10,00$ m.

- dal confine stradale Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m.
= 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.
e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire il rispetto della tradizione locale ed un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di essenze locali di alto fusto o tradizionali in ragione di almeno un albero ogni 50 mq. di superficie non coperta, ai fini di un miglior inserimento ambientale.

- Edifici esistenti

Per gli edifici residenziali esistenti alla data del 7.3.2005 sono consentiti interventi di adeguamento funzionale ed igienico sanitario anche con ampliamento della SIp. in misura non superiore al 20% e, comunque, nel limite massimo dell'indice di sfruttamento pari a 0,5 mq./mq.

Per gli edifici esistenti aventi destinazione non residenziale, gli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso in residenza debbono essere contenuti nel limite di SIp. esistente, ovvero avvenire nel rispetto degli indici edificatori di zona, ove essi consentano ulteriori ampliamenti.

- Ambito cascina San Giacomo in via per Mariano

Nell'ambito del piano attuativo della cascina San Giacomo è ammesso il recupero della volumetria esistente, compresi gli spazi a portico o loggiato, con altezza contenuta nel limite di 10,80 m.

22.4 - Zona B2 - di riconversione

Descrizione

La zona B2 di riconversione, comprende la parte del territorio comunale già sede del centro istruzione IBM, in via Europa Unita, per la quale è prevista la riconversione delle strutture esistenti verso le destinazioni d'uso ammesse, come di seguito specificato.

Edificazione

Gli interventi edilizi, diversi dalla manutenzione, risanamento e restauro conservativo, sono subordinati alla preventiva approvazione di piano attuativo dell'intero comparto.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzioni principale : centro scolastico, centro sanitario e assistenziale, servizi collettivi o sociali.
- funzione complementare : residenza per addetti alle attività insediate e per custode, strutture ricettive e attrezzature sportive.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive, le medie e grandi strutture di vendita, multisale cinematografiche, le discoteche e simili.

Indici edificatori

Nel caso di interventi di tipo conservativo, nonché ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, sono fatti salvi gli indici esistenti.

Per interventi di sostituzione edilizia o nuova edificazione, si applicano i seguenti indici :

Indice di sfruttamento Is = 0,6 mq./mq.

Altezza massima H = 9,50 m.

Piani fuori terra Pft = n° 3

Rapporto di copertura Rc = 20%

Verde alberato Va = 30%

Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti

- tra edifici De = 10,00 m.

- dal confine stradale Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m.
= 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.
e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. n° 495/1992.

Tipologie edilizie

Edifici isolati.

Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

Gli interventi edilizi, in via principale, dovranno tendere alla conservazione e valorizzazione delle caratteristiche architettoniche significative dell'edificio esistente, salvo casi di comprovata e documentata impossibilità ad attuare quanto sopra.

La riconversione d'uso verso le destinazioni ammesse nella zona deve garantire un'adeguata dotazione di aree standard in relazione alle funzioni da insediare, nonché idonee soluzioni per la accessibilità veicolare, a partire dalla rotatoria esistente sulla S.P. Novedratese.

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di essenze locali di alto fusto o tradizionali, in ragione di almeno un albero ogni 50 mq. di superficie non coperta, ai fini di un corretto inserimento ambientale, in coerenza con il contesto circostante.

Interventi e destinazioni diverse da quanto stabilito nel presente articolo potranno essere consentiti attraverso programmi integrati di intervento, redatti e approvati ai sensi delle norme vigenti, fermo restando il raggiungimento degli standard qualitativi da definire con l'Amministrazione comunale.

22.5 - Zona C1 - residenziale di completamento semintensivo

Descrizione

La zona C1, residenziale di completamento semintensivo, comprende le parti del territorio comunale a prevalente destinazione residenziale, destinate al completamento dei recenti processi insediativi.

Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.R.G.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori;
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività ricettiva, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, esercizi commerciali di vicinato.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive, le medie e grandi strutture di vendita, le discoteche e simili.

Indici edificatori

Indice di sfruttamento I_s = 0,25 mq./mq.

Altezza massima H = 6,50 m.

Piani fuori terra P_{ft} = n° 2

Rapporto di copertura R_c = 25%

Verde alberato V_a = 35%

Distanze

- dai confini D_c = 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti
- tra edifici D_e = 10,00 m.

- dal confine stradale Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m.
= 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.
e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire il rispetto della tradizione locale ed un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di essenze locali di alto fusto o tradizionali in ragione di almeno un albero ogni 50 mq. di superficie non coperta, ai fini di un miglior inserimento ambientale.

22.6 - Zona C2 - residenziale di completamento in attuazione di P.A. approvato

Descrizione

La zona C2 comprende le aree residenziali di completamento in attuazione di piano di lottizzazione approvato precedentemente alla adozione del P.R.G.

Edificazione

L'edificazione potrà avvenire a mezzo di concessione, nei limiti e secondo le modalità del relativo piano attuativo.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.

- funzioni complementari : uffici, studi professionali, esercizi commerciali di vicinato, bar, sedi di associazioni

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive e le medie e grandi strutture di vendita.

Indici edificatori - come da P.A. approvato

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

Le forme architettoniche, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire il rispetto della tradizione locale ed un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di essenze locali di alto fusto o tradizionali in ragione di almeno un albero ogni 50 mq. di superficie non coperta, ai fini di un miglior inserimento ambientale.

Ai P.A. vigenti è possibile apportare varianti nel rispetto dei parametri edilizi-urbanistici complessivi del piano attuativo.

Alla scadenza del P.A., per gli interventi ancora da attuare, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto degli indici edificatori di zona, purchè siano state preventivamente realizzate le opere di urbanizzazione previste dal P.A. stesso; occorre procedere all'approvazione di un nuovo P.A. qualora le opere di urbanizzazione previste dal piano scaduto non risultino realizzate e le relative aree standard non siano state cedute o asservite all'uso pubblico.

22.7 - zona C3 - residenziale di espansione

Descrizione

La zona C3, residenziale di espansione, comprende le parti del territorio comunale destinate alla espansione degli insediamenti residenziali.

Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.R.G., previa approvazione del piano attuativo per gli ambiti indicati con apposita simbologia P.A. sulla tavola dell'Azionamento.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività turistico-ricettive e ricreative, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive, le medie e grandi strutture di vendita, le discoteche e simili.

Indici edificatori

Indice di sfruttamento $I_s = 0,35$ mq./mq.

Altezza massima $H = 6,50$ m.

Piani fuori terra $P_{ft} = n^{\circ} 2$

Rapporto di copertura $R_c = 30\%$

Verde alberato $V_a = 35\%$

Distanze

- dai confini $D_c = 5,00$ m. oppure $0,00$ m. con convenzione tra confinanti
- tra edifici $D_e = 10,00$ m.
- dal confine stradale $D_s = 5,00$ m. per strade con larghezza sino a $7,00$ m.
 $= 7,50$ m. per strade con larghezza oltre $7,00$ m.
e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire il rispetto della tradizione locale ed un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di essenze locali di alto fusto o tradizionali in ragione di almeno un albero ogni 50 mq. di superficie non coperta, ai fini di un miglior inserimento ambientale.

- Piani attuativi

Ai piani attuativi compete la realizzazione della viabilità di P.R.G. indicata sulla tavola di Azzonamento all'interno o in adiacenza ai relativi comparti oltre che di collegamento alla viabilità esistente.

Art. 23 - Zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

Ai sensi dell'art. 27 della L. 5.8.1978 n° 457 sono state individuate le zone ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Nell'ambito di dette zone sono individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del permesso di costruire o D.I.A. è subordinato alla formazione dei piani attuativi di recupero, i quali ne prevedono il recupero individuando le unità minime di intervento.

Le zone di recupero comprendono le aree classificate dal P.R.G. nella zona A1 e sono indicate sulla apposita tavola " Modalità di intervento ".

I piani di recupero sono attuati ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78, come sostituito dall'art. 13 della L. 17.2.1992 n° 179:

- a)** dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o dalle cooperative edilizie di cui siano soci, dalle imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie, cui i proprietari o i soci abbiano conferito apposito mandato;
- b)** dal Comune, direttamente o mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui alla lettera a), nei seguenti casi :
 - per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché, limitatamente agli interventi di rilevante interesse pubblico, con interventi diretti;
 - per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
 - per gli interventi da attuare mediante cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, nei casi e nei modi previsti dalle legge.

Per le aree e gli immobili non assoggettati a piano attuativo o comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non sono in contrasto con le previsioni del P.R.G. e secondo le modalità previste nelle rispettive norme di zona.

Art. 24 - Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

Obiettivi

Obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:

- il recupero della capacità abitativa di aree urbanisticamente valide e dotate di infrastrutture;
- il risanamento igienico delle abitazioni e dei servizi fondamentali;
- il mantenimento e la riqualificazione delle caratteristiche ambientali complessive dei cortili e degli isolati, oltre che la tutela della composizione sociale dei residenti nel vecchio nucleo, in un rapporto armonico tra le diverse condizioni sociali e tra la residenza e le altre destinazioni d'uso complementari;
- la conservazione tipologica, architettonica ed ornamentale degli edifici di valore;
- la conservazione ed il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi ed il mantenimento del profilo architettonico del nucleo oggetto di conservazione, evitando la introduzione di elementi pregiudizievoli, per forma, altezza e volume;
- la realizzazione di un sistema di viabilità pedonale, attraverso i cortili ed i passaggi esistenti, per collegare tra loro aree verdi, isole pedonali, servizi di interesse collettivo.

Modalità d'intervento

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono avvenire attraverso le modalità previste dalle precedenti norme, in relazione al tipo di intervento ammesso.

L'obbligo di presentare preventivi piani attuativi è indicato in modo specifico per taluni immobili, isolati, comparti o aree nelle allegate tavole delle Modalità di intervento; per altri casi in cui ciò si rende necessario, in relazione al tipo di intervento in progetto e di situazione edilizia-urbanistica, l'Amministrazione Comunale provvederà ad individuare gli ulteriori ambiti da assoggettare a piano attuativo, all'interno della zona di recupero.

La pianificazione attuativa di recupero deve, fra l'altro, dettare particolari norme estetico-edilizie per gli interventi consentiti ed aventi rilevanza sugli aspetti architettonici e ambientali, ivi compresi allineamenti dei fronti ed altezze, nonché individuare le funzioni compatibili con le strutture edilizie ed il contesto urbanistico, ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente.

I piani attuativi di recupero si attuano per unità minime di intervento, che gli stessi provvedano a definire in relazione alla unitarietà storica, tipologica, stilistica e funzionale degli edifici o loro porzioni.

La tavola " Modalità di intervento " indica le cortine edilizie e gli elementi di valore artistico da conservare, oltre alle categorie di intervento previste per i singoli edifici, come di seguito specificato.

Categorie di intervento .:

1 - Risanamento conservativo

Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di risanamento conservativo sono previsti per gli edifici che presentano elementi di pregio architettonico ed ambientale, per i quali è prescritta la conservazione di tali elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è opportuna per la salvaguardia dei valori storico ambientali del contesto edilizio della zona.

Sono consentiti interventi di manutenzione e risanamento conservativo con interventi riguardanti il ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali; ove le condizioni di degrado non consentano il ripristino e consolidamento, è ammessa la sostituzione e ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendo il posizionamento originale delle stesse.

Gli interventi devono comportare l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterarne la tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Inoltre, devono essere rispettate le caratteristiche compositive e tipologiche delle facciate e, nelle opere di risanamento e ripristino, devono essere impiegati materiali identici o analoghi agli esistenti e comunque tecniche e materiali tipici della zona, quali facciate intonacate, balconi e ballatoi in pietra o legno, tetti in tegole comuni piane o coppi, serramenti in legno, persiane listate o ante piane.

Ove possibile, occorre recuperare le strutture portanti orizzontali e verticali, riportando alla luce, attraverso la rimozione di eventuali controsoffittature, i solai in legno di pregio e le coperture a volta.

Non sono ammesse alterazioni planimetriche, volumetriche, né modifica delle quote di imposta e di colmo delle coperture; non è consentito modificare il numero dei piani fuori terra, attraverso la formazione e demolizione delle solette esistenti, né la formazione di piani aggiuntivi, ottenuta tramite la traslazione dei solai esistenti, pur mantenendo immutata l'altezza esterna dell'edificio.

Non è consentito costruire elementi di carattere precario e superfetativo, quali volumi a sbalzo, scale esterne e pensiline, la chiusura di spazi aperti esistenti, come portici e pensiline; dovranno essere eliminati elementi superfetativi esistenti in contrasto con i caratteri originari.

Devono essere confermati i passaggi esistenti, che mettono in comunicazione l'edificio o il cortile con le aree libere di pertinenza.

Devono essere restaurati e ripristinati gli apparati decorativi esterni ed interni dell'edificio, al fine di conservare gli elementi architettonici tradizionali (portici, portali, cornici, lesene, fasce marcapiano, cornicioni, comignoli tipici, fregi, affreschi, pitture, ecc.), nonché l'arredo delle aree libere pertinenti (edicole, pozzi, pavimentazioni, ecc.).

2 - Ristrutturazione edilizia

La ristrutturazione edilizia riguarda gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

In via eccezionale, ove la precaria situazione statica dell'edificio non consenta la ristrutturazione edilizia conservando le strutture esistenti, è ammesso procedere con la demolizione e ricostruzione, previa perizia redatta da tecnico abilitato, con la quale sia dimostrata l'impossibilità di recupero dell'esistente.

La sostituzione dell'esistente deve avvenire rispettando il sedime, la sagoma e la volumetria preesistente, in coerenza con gli obiettivi e finalità del recupero edilizio nella zona A.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in :

2.1- Ristrutturazione edilizia (RE1)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo RE1 riguardano gli edifici ove è già presente la destinazione residenziale o le funzioni complementari ammesse nella zona, per i quali sono consentite trasformazioni edilizie per un miglior utilizzo degli stessi.

2.2- Ristrutturazione edilizia con cambio d'suo (RE2)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo RE2 riguardano edifici rurali dismessi o costruzioni rustiche o prive di specifica destinazione, il cui recupero comporta anche il cambio di destinazione in residenza o nelle funzioni complementari ammesse nella zona.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia RE1 e RE2 devono essere coerenti con gli obiettivi e finalità sopra indicati oltre che conformi alle seguenti prescrizioni:

- a)** conservazione dei singoli elementi superstiti significativi della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è necessaria alla salvaguardia dei valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio;
- b)** conservazione e/o ripristino della composizione dei prospetti, dei ritmi delle relative aperture, interessanti edifici esistenti di valore architettonico e/o ambientale, degli andamenti dei tetti e dell'apparato decorativo superstiti;
- c)** è consentita l'apertura di nuove finestre e l'ampliamento di quelle esistenti nei limiti di una progettazione delle facciate, che abbia come riferimento i criteri compositivi esistenti;
- d)** conservazione delle strutture originarie o delle parti superstiti, sia verticali che orizzontali, qualora esistano volte o solai in legno pregevoli;
- e)** conservazione dei collegamenti originari superstiti verticali o orizzontali, eliminando, se necessario, quelli incongruenti di recente costruzione;
- f)** conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, edicole, lapidi antiche, ecc.;
- g)** conservazione e miglioramento degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a giardino o ad orto;
- h)** possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti, nei limiti e con le modalità previste dalla legge, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e senza alterare le quote esistenti di imposta del tetto e del colmo, nonché le pendenze delle falde di copertura;
- i)** possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con esclusione di volumi tecnici eccedenti la quota di colmo delle coperture esistenti;
- l)** possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate che non abbiano originario valore architettonico, nonché di inserire lucernari e abbaini nelle falde del tetto per adeguare le condizioni di arelluminazione dei vani abitabili o agibili, purché collocati con allineamenti e dimensioni e soluzioni adeguate all'ambiente ed alle caratteristiche architettoniche dell'edificio. Gli abbaini dovranno avere finiture adeguate alle coperture sulle quali sono inseriti, nonché dimensioni di larghezza e altezza rispettivamente non superiori a 2,00 m. e 1,50 m.;
- m)** possibilità di traslazione di solai privi di valore architettonico per adeguare le altezze interne dei vani alle norme igieniche, senza modificare il numero dei piani e la superficie utile dell'edificio;
- n)**

obbligo di eliminare eventuali superfetazioni o sovrastrutture di epoca recente, prive di interesse o contrastanti con le caratteristiche dell'edificio.

3 - Demolizione e ricostruzione (DR)

Gli interventi di demolizione e ricostruzione (DR) riguardano gli edifici per i quali le condizioni statiche, morfologiche e manutentive non giustificano l'obbligo della conservazione; pertanto è consentita la demolizione e ricostruzione.

La demolizione degli edifici è autorizzata unitamente alla ricostruzione degli stessi, la quale dovrà avvenire sulla base di progetti che tengano conto degli obiettivi preposti al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico.

La ricostruzione deve avvenire in armonia con le tipologie edilizie e caratteri architettonici della zona.

4 - Demolizione senza ricostruzione (D)

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione (D) riguardano costruzioni o parti di esse per le quali risulta opportuna la demolizione senza ricostruzione, per un recupero dei relativi spazi ed altre funzioni (aree per la viabilità, piazze, parcheggi, verde pubblico o privato, spazi a cortile, passaggi, ecc.) o perchè la presenza di tali volumi è intollerabile sotto il profilo estetico, ambientale o igienico sanitario.

La demolizione può essere effettuata:

- su richiesta dell'Amministrazione comunale, quando il proprietario intervenga nel lotto interessato anche su altri edifici;
- a seguito di piani esecutivi interessanti l'unità urbanistica in oggetto;
- a seguito di specifico progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione comunale.

24.1 - Disposizioni particolari - Indirizzi per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

L'attuazione degli interventi nelle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente deve essere coerente con gli obiettivi e modalità indicate al precedente articolo.

A tale scopo sono indicati di seguito gli indirizzi guida per la progettazione degli interventi suddetti, i quali potranno essere adeguati alle singole realtà, sulla base di appositi rilievi dello stato dei luoghi, con motivazioni documentate.

I piani attuativi dovranno contenere disposizioni specifiche di dettaglio alle quali dovranno uniformarsi gli interventi esecutivi.

1. Case a corte

Sono insediamenti composti da edifici la cui caratteristica tipologica è costituita dallo spazio libero situato all'interno dell'area edificata, in parte delimitata sul perimetro da strade.

Lo spazio libero delle corti assume un significato particolare nell'ambito della tradizione locale.

La singolarità dell'insediamento con case a corte consiste nel rapporto tra il fronte rivolto alla corte e quello rivolto alla strada, oltre che nella presenza di determinati elementi caratteristici come il portico, il ballatoio, il portale e l'androne.

Il fronte con il portico al piano terreno e/o il loggiato ai piani superiori è rivolto verso lo spazio della corte e conferisce all'edificio carattere di individualità.

Gli interventi, anche sui singoli edifici, dovranno essere coerenti con i caratteri dell'insediamento nel suo complesso.

E' da evitare la compromissione degli spazi a cortile con la realizzazione di recinzioni o manufatti che delimitino la proprietà, nonché ogni intervento che faccia perdere la leggibilità del cortile stesso.

Devono essere conservati gli elementi d'uso e di arredo esistenti, quali lavatoi, pozzi, porticati e pergolati; dei loggiati deve essere conservata la leggibilità, con adeguato arretramento dei tamponamenti e/o serramenti.

Devono essere mantenute o ripristinate le pavimentazioni tradizionali, come lastricati, acciottolati o cubetti di porfido.

Nei nuovi interventi è ammesso l'uso di cubetti di porfido, lastre di pietra naturale non lucidata, acciottolato; tali pavimentazioni dovranno preferibilmente essere posate su sabbia, garantendo la semipermeabilità del suolo.

2. Ballatoi, portici e loggiati

Ballatoi, portici e loggiati sono tra gli elementi costruttivi più significativi dell'architettura locale e rurale.

Essi determinano e caratterizzano le facciate con i loro ritmi, le proporzioni e i materiali di cui sono costituiti.

Nella trasformazione degli edifici esistenti è vietata la sostituzione o eliminazione di tali componenti significative.

3. Edifici di valore storico - architettonico

Sono gli edifici il cui valore è determinato dalla progettazione strutturale dell'edificio e dalla composizione architettonica dei prospetti.

Per tali edifici è prescritta la conservazione dell'identità complessiva dell'edificio, oltre che degli elementi di valore artistico, architettonico e degli ornamenti presenti.

4. Edifici di rilievo ambientale

Sono gli edifici che presentano elementi di pregio architettonico e ambientale.

Per tali edifici è prescritta la conservazione degli elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia.

5. Elementi di valore artistico o architettonico

Sono gli elementi qualificanti gli edifici, quali archi, portali, lesene, camini, balaustre, lapidi, edicole, icone, decorazioni, colonne, logge, lavatoi, cappelle, decorazioni, ecc.

Tali elementi di valore artistico o architettonico devono essere tutelati e conservati.

6. Edifici di epoca contemporanea in contrasto architettonico con i caratteri del centro storico

Sono gli edifici, per lo più risalenti ad una edificazione degli anni 60/70, con soluzioni compositive e architettoniche non in armonia con le tipologie ed i caratteri originali del centro storico.

Per tali edifici si prevede una ridefinizione compositiva dei prospetti e/o delle coperture, più consona al tessuto urbano in cui sono inseriti.

7. Elementi in contrasto architettonico con i caratteri del centro storico

Sono gli elementi in contrasto con i caratteri tipologici tipici del centro storico, quali scale esterne in cemento armato, tettoie, balconi con solette di dimensioni sproporzionate nel prospetto dell'edificio, chiusure di vecchi androni o loggiati con serramenti in alluminio anodizzato, ecc.

Tali elementi devono essere eliminati per consentire una miglior lettura dei caratteri del centro storico.

8. Orti e giardini

I giardini esistenti, e possibilmente anche gli orti, vanno mantenuti e migliorati, poichè testimonianza di tradizioni e dell'uso quotidiano dello spazio urbano.

9. Percorsi pedonali

E' obbligatorio mantenere il sistema dei percorsi interni agli isolati, preservando i passaggi esistenti e il sistema di viabilità pedonale, che, attraverso i cortili e i percorsi esistenti, collega le aree verdi, le isole pedonali e i servizi di interesse collettivo.

Ove possibile, negli interventi edilizi deve inoltre essere incentivata la realizzazione dei nuovi percorsi pedonali.

Il passaggio pubblico attraverso corti interne può essere regolamentato per mezzo di apposita convenzione d'uso.

10. Pavimentazioni e arredo

La pavimentazione, l'arredo e l'illuminazione dovranno essere realizzati con materiali coerenti con l'identità del centro storico.

E' vietata la eliminazione anche parziale di pavimentazioni storiche; nel caso di debba intervenire per la posa di reti tecnologiche, deve essere ripristinato lo stato del luogo con le medesime tecniche di posa e, possibilmente, con il recupero del precedente materiale asportato.

In caso di degrado, è previsto il restauro della pavimentazione originaria; non è consentito sostituire pavimentazioni originarie con cemento o asfalto.

11. Cortine edilizie significative da conservare

La forma e la disposizione di portoni, porte e finestre ha sempre seguito una logica con proporzioni e ritmi assai precisi, dettati da esigenze di illuminazione, da necessità strutturali e da criteri compositivi.

Devono essere salvaguardate le cortine edilizie significative, conservando i rapporti proporzionali tra le aperture e la composizione delle facciate, per tutelare la identità del sistema edilizio.

Devono inoltre essere mantenuti i valori architettonici e/o ambientali, quali gli andamenti dei tetti, l'apparato decorativo superstite, ecc.

12. Composizione delle facciate

La redistribuzione progettuale delle facciate (nelle categorie di intervento ove è consentito) dovrà tener conto degli elementi caratterizzanti l'affaccio sulla strada o sulla corte e gli edifici confinanti.

Gli interventi devono tenere in considerazione gli allineamenti, le misure le partiture delle finestre, delle fasce marcapiani e delle zoccolature esistenti, così da poter consentire una lettura ordinata della cortina edilizia.

Nei casi di demolizione e ricostruzione va rispettata la sporgenza, l'inclinazione e il filo di gronda di copertura degli edifici adiacenti esistenti; ove non è possibile avere dei parametri di riferimento, l'inclinazione delle falde dei tetti deve essere compresa tra il 30 e il 40% e le gronde devono avere una sporgenza massima di 90 cm.

Le zoccolature delle facciate e degli androni devono avere altezza non superiore a 80 cm., salvo la conferma delle altezze preesistenti.

L'intonaco della facciata deve essere realizzato con materiali tradizionali, escludendo la posa di intonaci plastici, trattamenti graffiati a buccia d'arancia e simili.

I colori delle facciate intonacate devono essere compresi nella gamma delle terre chiare (giallo Milano, giallo ocra, senape, rosa antico, sabbia).

Eventuali decorazioni pittoriche o graffiti esistenti, se congrue all'ambiente, devono essere conservate e restaurate.

13. Balconi

I balconi e ballatoi devono essere conservati nella forma e nei materiali esistenti.

Gli elementi portanti in beola, pietra naturale o legno vanno conservati; devono inoltre essere ripristinate eventuali mensole in pietra a vista.

Nel rifacimento dei balconi è consentita la realizzazione di solette in cemento armato, ove le condizioni statiche lo rendano necessario, purchè aventi spessori contenuti.

14. Sottotetti

Negli interventi di recupero dei sottotetti ad uso abitativo non dovrà essere alterato il profilo originario dei prospetti, dovrà essere mantenuta l'altezza di imposta del tetto e del colmo, nonché le pendenze delle falde.

Le aperture nelle coperture tipo velux devono essere inserite in modo ordinato e allineato.

L'abbaino deve avere le caratteristiche costruttive e stilistiche tradizionali, con manto di copertura in cotto o pietra e con una dimensione non superiore a 1,50 m. di altezza e di larghezza complessiva.

15. Esercizi commerciali

Gli interventi edilizi relativi ad esercizi commerciali nel centro storico devono preservare la unitarietà morfologica e tipologica del contesto in cui si inseriscono, evitando alterazioni dei caratteri e degli elementi connotativi esistenti, nonché delle relazioni tra le diverse parti del tessuto storico, meritevoli di conservazione.

Dovrà inoltre essere evitata la eccessiva caratterizzazione commerciale degli edifici e dei manufatti, con insegne pubblicitarie a forte impatto, con arredi urbani e cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

Art. 25 - Norme particolari per attività produttive esistenti nelle zone residenziali

Nelle zone residenziali sono ammesse attività artigianali di servizio, con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, purchè non siano moleste o comunque incompatibili con tale destinazione principale.

Sono escluse le attività che effettuano in tutto o in parte lavorazioni classificate insalubri di 1^a classe, indicate nell'elenco di cui all'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie (D.M. 59/1994), nonché le attività che notoriamente possono provocare disturbo al vicinato.

Le attività esistenti dovranno adottare speciali cautele per non creare danno o molestie alla popolazione.

Sono tollerate eventuali attività di produzione, negli edifici aventi tale destinazione alla data di adozione del P.R.G., anche se in contrasto con la destinazione di zona, a condizione che le stesse non risultino incompatibili con la funzione residenziale e vi sia assenza di elementi inquinanti o molesti.

Per tali edifici è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché l'adeguamento igienico e tecnologico.

La compatibilità delle attività e destinazioni d'uso complementari consentite deve comunque essere preventivamente dimostrata, con riferimento alle emissioni in atmosfera ed al rumore ambientale, con presentazione di idonea documentazione di previsione di impatto acustico nei casi e con le modalità previste dall'art. 8 della legge n° 447/95.

In ogni caso deve essere verificata la conformità con la normativa del Regolamento edilizio e del Regolamento di igiene.

Art. 26 - Norme generali per insediamenti produttivi artigianali ed industriali

Per insediamento produttivo si intende ogni installazione volta, in modo continuo o discontinuo, ad effettuare entro un definito perimetro, estrazione, o produzione, o trasformazione, o utilizzazione, o deposito, di sostanze di qualsiasi natura, con presenza, anche se solo temporanea, di persone.

La progettazione e la costruzione dei luoghi di lavoro deve tener conto in modo prioritario, accanto alle finalità produttive, di tutte le misure necessarie per la salvaguardia dell'ambiente esterno, della salute e del benessere psicofisico dei lavoratori.

Nel caso si tratti di locali aperti al pubblico, i medesimi provvedimenti dovranno comprendere anche la salvaguardia della popolazione presente nei locali.

Nei casi di pratiche interessanti gli insediamenti produttivi, sia a carattere artigianale che industriale, il progetto di intervento, dovrà essere corredata dalla documentazione prevista dal Regolamento edilizio e dal Regolamento di igiene, ed in particolare da una relazione tecnica sul tipo di attività da svolgere, sui materiali usati e prodotti, sul procedimento di lavorazione, sulle caratteristiche degli impianti di produzione e di servizio, compresi quelli previsti per la bonifica ambientale.

Nel caso di progetti per edifici produttivi a destinazione d'uso generica la suddetta relazione tecnica potrà essere prodotta in fase di richiesta di autorizzazione all'esercizio dell'attività specifica.

Nella relazione dovranno essere date sufficienti indicazioni in ordine alla quantità e caratteristiche delle eventuali emissioni, scarti e reflui ed ai loro sistemi di smaltimento, con particolare riferimento alle specifiche norme vigenti in materia.

Nel caso di particolari impianti o processi di produzione dovranno essere dichiarati i livelli di rumorosità, di temperatura, di umidità, di alterazione dell'aria contenuta nell'ambiente e le precauzioni o provvedimenti da attuare per la salvaguardia della salute degli addetti, precisandone le relative caratteristiche tecniche.

I singoli progetti dovranno prevedere le necessarie aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primaria, il collegamento ai depuratori consortili o idonei impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle immissioni in atmosfera, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni vigenti.

La rumorosità dell'insediamento dovrà rispettare le norme di legge e dei regolamenti vigenti in materia.

L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata alla licenza d'uso ai sensi delle norme vigenti in materia; inoltre, l'inizio, l'ampliamento o modifica delle attività lavorative è subordinato al nulla osta per l'esercizio di attività lavorativa prescritto dal Regolamento di Igiene.

Nel caso di piani attuativi per attività produttive, le norme di attuazione dovranno indicare le categorie di attività ammesse, in relazione al contesto in cui esse andranno ad inserirsi.

Nel caso di insediamenti a destinazione, anche in parte, commerciale vanno rispettate le limitazioni e procedure previste dalle norme vigenti e dal successivo art. 27.

Art. 27 - Norme generali per l'insediamento di attività commerciali

Gli interventi relativi all'insediamento di attività commerciali devono essere conformi alle disposizioni del D. Lgs. 31.3.1998 n° 114 " Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della L. 15.3.1997, n° 59 ", nonché della L.R. 23.7.1999 n° 14 " Norme in materia di commercio in attuazione del D. Lgs. n° 114/98 " e successive modifiche, integrazioni e disposizioni attuative.

Le attività commerciali sono classificate, ai sensi dell'art. 6 L.R. n° 14/99, secondo le seguenti **tipologie distributive**:

- **VIC** - esercizi di vicinato con superficie di vendita sino a 150 mq.
- **MS1** - medie strutture con superficie di vendita da 151 a 600 mq.
- **MS2** - medie strutture con superficie di vendita da 601 a 1.500 mq.
- **GS** - grandi strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
- **CC** - centro commerciale: media o 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

I **settori merceologici** in cui sono articolate dette attività sono : "alimentare" e "non alimentare".

La **superficie di vendita** è definita all'art. 4 della L. n° 114/98.

Le norme delle singole zone omogenee indicano ove sono ammesse le attività commerciali; ove indicata in modo generico la previsione commerciale, si intendono ammessi solo gli esercizi di vicinato, salvo quanto di seguito specificato.

La articolazione delle medie strutture in MS1 e MS2 è disciplinata da apposito regolamento in materia di attività commerciale.

Su tutto il territorio comunale non sono ammesse nuove grandi strutture di vendita o centri commerciali.

L'insediamento di nuove medie strutture di vendita è ammesso negli ambiti classificati in zona D2 commerciale e direzionale, ubicati lungo la strada provinciale novedratese; negli altri ambiti sono ammessi solo gli ampliamenti delle attività commerciali esistenti in conformità alle specifiche norme di zona.

Nella zona D1 industriale e artigianale sono ammesse le attività commerciali, nei casi particolari e nei limiti specificati nelle relative norme di zona, fatte salve le attività esistenti alla data di adozione della variante al P.R.G. (marzo 2005).

Gli interventi edilizi nelle zone residenziali, e in particolare nelle zone A1, ove sono ammesse le funzioni commerciali, devono evitare la eccessiva caratterizzazione delle costruzioni e dei manufatti, delle insegne pubblicitarie, dell'arredo urbano e cromatismi a forte impatto, ed estranei al contesto ambientale in cui si inseriscono.

L'insediamento di nuove medie strutture di vendita è subordinato alla preventiva approvazione di piano attuativo, attraverso cui definire l'assetto urbanistico, gli accessi al comparto dalla viabilità esterna, i percorsi veicolari e pedonali interni, l'arredo urbano, le aree di parcheggio di uso pubblico, gli indirizzi per la qualità architettonica ed ambientale, la realizzazione di arredo verde e gli accorgimenti per la mitigazione dell'impatto paesistico ambientale.

Alle nuove strutture di vendita aventi superficie superiore a 150 mq. è necessario garantire accessi e uscite rispetto alla viabilità ordinaria, tali da non creare intralcio o pericolo alla circolazione, prevedendo adeguate opere di raccordo con la stessa, ove necessario.

La dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nonché di spazi a parcheggio funzionali agli insediamenti commerciali, è definita all' art. 22 L.R. n° 51/1975, come aggiornato con L.R. n° 1/2001 e s.m.i.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita esistenti dovranno provvedere all'adeguamento della dotazione di parcheggi, secondo le norme sopra richiamate.

I parcheggi a raso dovranno prevedere un'adeguata alberatura ai fini del corretto inserimento ambientale.

Per le procedure amministrative relative all'autorizzazione di attività commerciali si fa riferimento alla L.R. n° 14/99, e relative disposizioni attuative.

Art. 28 - Zone per insediamenti di attività produttive, direzionali, ricettive e commerciali

28.1 - Zona D1 per attività produttive

Descrizione

La zona D1, per attività produttive esistenti e di completamento, comprende le parti di territorio comunale sulle quali insistono attività produttive, industriali o artigianali, ove si intende mantenere l'attività suddetta consentendo i necessari adeguamenti.

Edificazione

L'edificazione è ammessa mediante atto abilitativo nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.R.G., ovvero a mezzo di preventivo piano attuativo per gli ambiti indicati con P.A.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività di produzione e trasformazione dei beni;
- funzioni complementari : attività direzionali, di ricerca e di servizio, logistica e trasporti.
E' ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare della azienda nel limite del 10% della Slp complessiva, con un massimo di complessivi 150 mq. per unità insediata.

E' ammessa l'attività commerciale riguardante la vendita dei beni prodotti dall'azienda insediata e ad essi complementari, contenuta nel limite di superficie di vendita pari al 30% della superficie lorda di pavimento complessiva dell'insediamento e comunque con un massimo di 500 mq., purchè compatibili con la viabilità della zona e dotate di aree per parcheggio secondo i parametri di legge.

Le attività complementari non devono superare il 30% della slp. complessiva ammessa nella zona.

Sono fatte salve le situazioni esistenti, non rientranti nelle limitazioni suddette, purchè regolarmente autorizzate in precedenza.

Sono escluse le destinazioni d'uso che risultano incompatibili con le funzioni principali ammesse nella zona, quali in particolare grandi strutture di vendita, centri espositivi, locali di intrattenimento, discoteche e simili.

Le attività classificate insalubri di 1^a classe sono ammesse nelle aree esterne all'abitato secondo le disposizioni e limitazioni di cui al Regolamento di Igiene.

Indici edificatori

Indice di sfruttamento Is = 1,00 mq./mq.

Altezza massima H = 8,00 m., misurata all'intradosso della trave di copertura
oltre a impianti e volumi tecnici sovrastanti i fabbricati, contenuti entro il limite di 2,00 m.;
= 10,00 m., misurata sul prospetto di edifici di tipo prismatico con pannelli senza gronda.

Piani fuori terra Pft = n° 2

Rapporto di copertura Rc = 60%

Verde alberato Va = 15% dell'area scoperta

Distanze

- dai confini Dc = 7,50 m.
= 8,00 m. dalle zone residenziali - vedasi disposizioni particolari.
- tra edifici De = $\frac{1}{2}$ H., con minimo 10,00 m.
= 12,50 m. da fabbricati preesistenti oltre il confine di proprietà, in zone residenziali.
- dal confine stradale Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m.
7,50 m. per strade con larghezza oltre 7 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

Tipologia edilizia

Fabbricati tipici per attività produttiva e relativi uffici, servizi, con eventuale residenza annessa accorpata ai volumi principali.

Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dei fabbricati e relativi impianti e pertinenze dovranno garantire un valido ed armonioso inserimento nel contesto urbano e nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

I singoli progetti dovranno prevedere le necessarie aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primaria, nonché idonei impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni in atmosfera, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni vigenti.

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali, al fine di ridurre l'impatto e migliorare l'inserimento ambientale dell'insediamento.

Per nuove costruzioni o ampliamenti dovrà essere rispettata una distanza dai confini con le zone residenziali non inferiore a m. 8,00, con obbligo di creare una quinta alberata e arbustata a foglia persistente tra gli edifici e la zona residenziale adiacente.

Ove siano evidenziate nell'Azzonamento aree standard funzionali all'attività insediata, ricavate nell'ambito della superficie originariamente di pertinenza dell'edificazione e computate ai fini della relativa concessione edilizia, le stesse concorrono alla verifica degli indici edificatori di zona.

- Magazzini intensivi automatizzati

Nel caso di magazzini intensivi automatizzati, l'altezza ammessa all'estradosso è elevata a 15,00 m. per strutture aventi superficie coperta non superiore al 20% della superficie fondiaria complessiva, con obbligo di arretramento dai confini con le zone residenziali e dalla viabilità pubblica non inferiore all'altezza dell'edificio, con soluzioni architettoniche compatibili con l'ambiente circostante.

- Attività a rischio di incidenti rilevanti – R.I.R. :
ditte B & B Italia e Arturo Salice

Agli ambiti interessati dalle attività delle ditte B & B Italia e Arturo Salice si applicano le norme di cui al D. Lgs. 17.8.1999 n° 334, al D.M.I. 9.5.2001 n° 151, alla L.R. n° 19/2001 e relative prescrizioni contenute nei provvedimenti attuativi, riguardanti le aree appositamente individuate sulla tavola dell'azzonamento.

- Attività di demolizione auto – via Meda

E' consentita l'attività di demolizione di auto nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni del relativo provvedimento autorizzativo.

28.2 - Zona D2 per attività direzionali, ricettive e commerciali

Descrizione

La zona D2, per attività direzionali, ricettive e commerciali, comprende le parti di territorio comunale destinate alla conferma ed allo sviluppo di tali attività.

Edificazione

L'edificazione è ammessa mediante atto abilitativo nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.R.G., ovvero a mezzo di preventivo piano attuativo per gli ambiti indicati nell'Azzonamento.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività direzionale e servizi, uffici, attività ricettivo alberghiera, attività commerciale, depositi connessi alle attività suddette.
- funzioni complementari : bar, ristoranti, alberghi.
E' ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare della azienda nel limite di 150 mq. di slp. per ogni ambito previsto dall'Azzonamento.

E' ammessa l'attività commerciale in esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, in conformità alle disposizioni vigenti in materia, richiamate al precedente art. 27.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con le funzioni principali ammesse nella zona, quali, in particolare, le attività produttive e le attività commerciali di grandi strutture, centri espositivi. locali di intrattenimento, discoteche e simili.

Indici edificatori

Indice di sfruttamento Is = 1,00 mq./mq.

Altezza massima H = 8,00 m.
oltre a impianti e volumi tecnici sovrastanti i fabbricati, contenuti entro il limite di 3 m.

Piani fuori terra Pft = n° 2

Rapporto di copertura Rc = 50%

Verde alberato Va = 30% dell'area scoperta

Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti

- tra edifici De = 10,00 m.

- dal confine stradale Ds = 5,00 m. per strade con larghezza fino a 7 m.
7,50 m. per strade con larghezza oltre 7 m.
e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. n° 495/1992.

Tipologia edilizia

Edifici isolati.

Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dei fabbricati e relativi impianti e pertinenze dovranno garantire un corretto ed armonioso inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti sono specificamente indicate sulla tavola dell'Azzonamento, ovvero al successivo art. 33.

Le aree standard devono soddisfare le destinazioni minime previste dalla L.R. n° 1/2001 per le varie funzioni insediate ed essere localizzate in modo razionale e con arredo verde e alberature atte a mitigare l'impatto ambientale dell'insediamento verso la viabilità pubblica.

- Ambito P..A. in via Novedratese, angolo via Europa Unita

Nell'ambito del P.A. sono confermate le destinazioni e i parametri edificatori previsti dal piano attuativo stesso, in conformità al P.R.G. previgente; è ammessa la destinazione residenziale nel limite del 15% della superficie lorda di pavimento complessiva.

Art. 29 - Zone E per l'attività agricola e boschiva

Le zone E sono costituite dalle parti di territorio interessate da aree agricole, dalle coltivazioni specializzate florovivaistiche, dalle aree boschive.

Tali aree sono finalizzate anche alla tutela dell' habitat e del paesaggio rurale, oltre che dell'equilibrio ecologico e naturale.

29.1 - Zona E1 per attività agricola

La zona E1 è costituita dalla parte di territorio destinato all'attività agricola, con relative attrezzature e residenza connessa.

Nell'ambito della zona agricola sono evidenziati, con apposito retino, le zone E1s, ove sono presenti attività florovivaistiche.

Edificazione - Destinazione d'uso

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.R.G., è ammessa esclusivamente l'edificazione, ai sensi della L.R. n° 93/80, di opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo e destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici locali, nonché alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, in quanto strettamente funzionali all'esercizio della stessa, secondo i criteri e modalità di seguito specificati.

La edificazione della residenza è ammessa solo in ambiti nei quali è presente l'attività dell'impresa agricola e le relative attrezzature agricole, con strutture aventi una superficie coperta di almeno 1.000 mq., oppure serre fisse non stagionali di almeno 500 mq.; la dimensione di superficie coperta di cui sopra è ridotta a 500 mq. nel caso di strutture agricole di allevamenti di animali di piccole dimensioni.

E' vietata ogni nuova edificazione nonché interventi di ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici aventi destinazione extragricola, ad eccezione degli interventi previsti per gli edifici esistenti, di cui alle successive disposizioni particolari.

E' vietata la attivazione di allevamenti industriali di qualsiasi tipo e natura, nonché di impianti di macellazione; gli allevamenti esistenti sono suscettibili solo di interventi di manutenzione o diretti ad eliminare o ridurre l'inquinamento ed il disturbo.

E' ammessa la realizzazione di reti idriche, elettriche, fognarie, telecomunicative, distribuzione gas metano, con le necessarie precauzioni per la tutela ambientale e paesaggistica dei luoghi.

Indici edificatori per la residenza

Densità edilizia	De = 0,03 mc./mq. con slp. massima pari a 120 mq.
Altezza	H = 6,50 m.
Piani fuori terra	Pft = n° 2
Rapporto di copertura	Rc = 10%
Distanze	
- dai confini	Dc = 5,00 m.
- tra edifici	De = 10,00 m.
- dal confine stradale	Ds = 10,00 m.

fatti salvi maggiori arretramenti indicati nella tavola dell'Azzonamento o prescritti dal D.M. 1.4.1968, modificato con D.P.R. 16.12.1992 n° 495.

Indici edificatori per le attrezzature agricole

Le attrezzature e infrastrutture agricole produttive non sono sottoposte a limiti volumetrici, bensì alla verifica dei seguenti indici :

Altezza	H = 6,00 m. salvo maggiori altezze per strutture tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante.
Piani fuori terra	Pft = n° 2
Rapporto di copertura	Rc = 5% per edifici rurali Rc = 10% per serre

Distanze

- | | |
|------------------------|---------------|
| - dai confini | Dc = 10,00 m. |
| - tra edifici | De = 10,00 m. |
| - dal confine stradale | Ds = 10,00 m. |

fatti salvi maggiori arretramenti indicati nella tavola dell'Azzonamento o prescritti dal D.M. 1.4.1968, modificato con D.P.R. 16.12.1992 n° 495.

La edificazione ammessa potrà essere ubicata solo su aree agricole, al di fuori delle aree boscate.

Ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e di rapporto di copertura, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli appartenenti al territorio di Comuni contermini.

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

La distanza delle nuove stalle, nonché degli allevamenti di animali di nuovo insediamento, dalle zone edificabili (residenziali, servizi collettivi, insediamenti commerciali e produttivi) previste dall'Azzonamento del P.R.G., non deve essere inferiore a 300 m., fatte salve disposizioni più restrittive previste dalle vigenti norme in materia igienico-sanitaria; detta distanza è ridotta a 50,00 m. per gli edifici relativi alle altre attrezzature agricole.

Tipologie edilizie

Edifici rurali tipici dell'attività agricola, stalle, magazzini, silos, essicatoi, ricoveri automezzi, edifici per allevamento, tettoie, ecc., nel rispetto dell'ambiente in cui si inseriscono.

Edifici residenziali isolati e accorpati agli edifici principali, con caratteristiche tipiche dell'ambiente rurale.

Titoli abilitativi

I titoli abilitativi per la realizzazione di interventi edilizi in zona agricola competono esclusivamente:

- a -all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'albo di cui alle disposizioni vigenti, per tutti gli interventi ammessi;

b -al titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di concessione.

I titoli abilitativi sono subordinati a:

a- alla presentazione al Comune di un atto impegnativo che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese dell'interessato sui Registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;

b- all'accertamento da parte del Comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'impresa agricola;

c- limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma precedente, anche alla presentazione al Comune, contestualmente ad istanza, di specifica certificazione disposta dal Servizio Provinciale Agricoltura Foreste e Alimentazione competente, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa

Nei provvedimenti abilitativi deve essere fatta specifica menzione dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui sopra.

Per quanto non specificato valgono le norme di cui alla L.R. 7.6.1980 n. 93. e alle altre disposizioni in materia.

Disposizioni particolari

- Serre e strutture florovivaistiche

Le serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali, limitate ad una sola parte dell'anno, e quindi con copertura solo stagionale, non sono subordinate nè a concessione nè ad autorizzazione, a condizione che abbiano le seguenti caratteristiche:

- altezza massima al colmo non superiore a 3,50 m.;
- struttura leggera amovibile e superficie trasparente;
- distanze non inferiori a 5,00 m. dai confini.

Non è ammessa la collocazione di serre e strutture florovivaistiche negli ambiti interessati dai coni di visuale paesaggistica.

- Ambito zona E1s ad ovest di via Kennedy e a nord di via Puccini

Negli ambiti di zona E1s ad est di via Kennedy e a nord di via Puccini è ammessa l'attività florovivaistica senza realizzazione di strutture fisse o stagionali.

- Salvaguardia ambientale e paesaggistica

Nella zona agricola è prescritta la tutela degli elementi vegetali che caratterizzano il paesaggio, quali i filari alberati consolidati.

In tutta la zona agricola, al di fuori delle normali pratiche colturali, è fatto divieto di alterare le condizioni naturali del terreno, di alterare il deflusso naturale delle acque meteoriche, di asportare lo strato superficiale del terreno.

- Edifici esistenti non adibiti ad attività agricola

Per gli edifici esistenti, adibiti ad attività diverse da quella agricola, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, restauro, risanamento conservativo; per gli edifici individuati sulla tavola di Azzonamento, con apposita simbologia grafica, sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia dei volumi esistenti, nonché ampliamento, una tantum, non superiore al 20% della superficie lorda di pavimento, per adeguamenti igienici, tecnologici e funzionali, con un massimo di 150 mc.

Gli interventi suddetti devono avvenire nel rispetto degli indici di densità edilizia, altezza e distanze previsti per la zona C1.

Per gli edifici con destinazione e caratteristiche tipologiche diverse dalla residenza, quali laboratori, magazzini, depositi e simili, non è ammessa la trasformazione in residenza. La norma di cui al precedente primo comma non trova applicazione nel caso di vigenza di contratto o rapporto di affitto rustico sulle strutture rurali oggetto di intervento, salvo il caso di dimostrata dismissione delle medesime da almeno cinque anni.

La ristrutturazione dell'immobile dovrà essere attuata senza pregiudizio per il mutamento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non interessato dall'intervento.

Per gli interventi suddetti non sono richiesti i requisiti soggettivi di cui alla L.R. n° 93/80.

Detto ampliamento può avvenire una sola volta; a tal fine non sono da computarsi, quale volume/superficie di pavimento esistenti quelli eventualmente già realizzati con interventi di ampliamento attuati in precedenza, sia con regolare autorizzazione, sia con condono edilizio, e l'ampliamento ammesso deve intendersi al netto di quanto come sopra già realizzato.

29.2 - Zona E2 boschiva

Descrizione

La zona E2 boschiva comprende la parte del territorio comunale, caratterizzata dalla presenza di aree boschive, la quale presenta caratteri e valori ambientali e naturalistici che si ritiene utile ed opportuno tutelare da interventi che possano alterarle.

Il P.R.G. persegue la salvaguardia e riqualificazione degli ambiti boscati come ecosistema ambientale e forestale.

Destinazione d'uso

La zona è destinata alla coltura del bosco ceduo o perenne e alla coltivazione produttiva del legno.

Interventi ammessi

Sono ammessi gli interventi di forestazione, le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle specifiche normative di settore.

Sono inoltre ammesse le attività escursionistiche del tempo libero, compatibili con la finalità di tutela naturalistica e paesaggistica, nonché la realizzazione di percorsi vita realizzati con elementi precari ed amovibili, privi di superficie coperta e ingombro volumetrico.

E' ammessa la realizzazione di reti idriche, elettriche, fognarie, telecomunicative, distribuzione gas metano, con le necessarie precauzioni per la tutela ambientale e paesaggistica dei luoghi.

Sono esclusi gli allevamenti di animali.

Non è ammessa alcuna nuova edificazione.

E' permessa la manutenzione, il restauro, il risanamento, l'adeguamento igienico-sanitario e funzionale degli edifici esistenti, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti.

Le aree ricadenti in zona E2 concorrono alla verifica della edificabilità, con indice di sfruttamento pari a 0,01 mq./mq., relativa agli interventi edificatori residenziali da realizzare nelle aree ricadenti in zona E1.

E' vietata la chiusura dei sentieri e strade campestri esistenti.

Disposizioni particolari

E' vietato il mutamento di destinazione delle aree con riduzione della superficie boscata, salvo casi motivati e previa autorizzazione al cambio d'uso da parte dell'autorità competente.

Gli interventi dovranno garantire la puntuale salvaguardia dell'ambiente, senza alterazione della morfologia del terreno.

Sono ammessi interventi selvicolturali finalizzati alla manutenzione, rinnovo, miglioramento del bosco stesso, sia per la funzione produttiva, sia per la funzione sociale ed ecologica.

29.3 - Zona E3 a verde vincolato

Descrizione

La zona E3 a verde vincolato comprende la parte del territorio comunale, caratterizzata da aree libere a verde e/o piantumate, aventi un ruolo significativo per l'ambiente e di mitigazione degli insediamenti adiacenti, in prevalenza di tipo industriale, che si ritiene utile ed opportuno tutelare.

Il P.R.G. persegue la salvaguardia e riqualificazione degli ambiti boscati come ecosistema ambientale e forestale.

Destinazione d'uso

La zona è destinata alla conservazione del verde e alberature esistenti.

Interventi ammessi

Non sono ammesse nuove costruzioni.

E' ammesso l'utilizzo delle aree a giardino, colture arboree, nonché lo sfruttamento industriale con piantagioni di alto fusto.

E' ammessa la realizzazione di aree di parcheggio e di manovra degli autoveicoli, con pavimentazione drenante e nel limite massimo del 50% dell'intera superficie ricadente nella zona omogenea, le recinzioni necessarie per delimitare il confine della proprietà, con le caratteristiche di cui al precedente articolo 14.1.

Disposizioni particolari

- Impianti per telecomunicazione

L'installazione ed esercizio di impianti di telecomunicazione e radiotelevisione è ammessa, nel rispetto delle norme vigenti, nell'ambito individuato con l'apposita simbologia grafica sulla tavola di Azzonamento.

- Centro raccolta differenziata rifiuti solidi

L'area destinata alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi è indicata sulla tavola di Azzonamento in via per Mariano.

L'esercizio dell'attività suddetta è subordinato alle autorizzazioni previste dalla legge

Art. 32 - Ambiti di interesse ambientale, naturalistico e archeologico

Art. 32.1- Ambito parco della Brughiera

Parte del territorio comunale è interessato dalla proposta di istituzione del parco locale di interesse sovracomunale della Brughiera – P.L.I.S.

Sulla tavola di Azzonamento è riportata la perimetrazione di tale parco, nonché i relativi percorsi di interesse ambientale.

In attesa della specifica disciplina del P.L.I.S., che verrà definita a seguito della formale istituzione del parco, all'interno del perimetro dello stesso si applicano le norme generali di salvaguardia di cui ai successivi commi, fatte salve eccezioni e precisazioni previste dalle norme delle rispettive zone urbanistiche.

Non è consentito costruire recinzioni all'interno dei boschi, così come definiti dalla vigente normativa forestale; sul restante territorio sono ammesse solo staccionate aperte o siepi di specie autoctone, di altezza massima 80 cm., con le seguenti eccezioni :

- a** nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali sono ammesse recinzioni permanenti di tipo trasparente, in cui le parti aperte devono avere una superficie minima del 50% del totale, con altezza massima di 1,5 m.;
- b** a protezione delle aree di nuova piantagione di boschi e legnose agrarie, delle colture di particolare valore economico o degli allevamenti, lungo le strade provinciali e comunali carrozzabili sono ammesse recinzioni temporanee, da eliminarsi una volta cessato l'utilizzo; tali recinzioni dovranno avere altezza massima di 1,50 m., da realizzarsi con pali in legno e/o rete a maglie larghe.

In tutto il territorio del Parco è vietato:

- a** utilizzare i terreni compresi in zone con destinazione agricola per usi e attività non agricole, salvo quanto puntualmente autorizzato dal Comune;

- b** chiudere i sentieri esistenti, ovvero limitare il transito ciclo-pedonale, salvo che per esigenze di tutela ambientale definite dall'Ente gestore del parco, nonché alterare le tipologie di materiali di valore storico-testimoniale dei sentieri e dei manufatti;
- c** ammassare, anche temporaneamente, materiali di qualsiasi natura all'esterno delle aree di pertinenza degli insediamenti produttivi o dei cantieri nei quali tali materiali vengono utilizzati, fatta eccezione per l'ammasso di cataste di legna e stallatico e di altri prodotti aziendali connessi con la normale pratica agronomica;
- d** posizionare nuovi cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, fatta salva la segnaletica a servizio del parco, quella viaria, turistica e indicativa e la segnaletica in sito; eventuali segnaletiche provvisorie per manifestazioni e gare podistiche, ciclistiche e di equitazione devono essere rimosse a cura del soggetto organizzatore della manifestazione al termine della medesima; i cartelli e i manufatti pubblicitari esistenti alla data di approvazione del perimetro del Parco dovranno essere rimossi entro 12 mesi dalla stessa data;
- e** livellare terrazzamenti e ronchi, anche se non più coltivati, e alterare morfologicamente i declivi, fatta salva la normale sistemazione idraulica ed irrigua dei campi;
- f** transitare con mezzi motorizzati fuori dalle strade provinciali e comunali e dalle strade vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agricola e forestale;
- g** allestire e mantenere impianti fissi, percorsi e tracciati per le attività sportive da effettuare con mezzi motorizzati, nonché le attività di aeromodellismo e di tiro al piattello;
- h** distruggere o alterare le zone umide, quali paludi, torbiere, stagni, fontanili, fasce marginali e dei torrenti, ivi compresi i prati stabili ed i boschi inondabili lungo le rive;
- i** alterare i terreni cespugliati e di brughiera;
- j** immettere fauna selvatica appartenente a specie non autoctone del territorio del parco;
- k** l'introdurre specie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio; tale divieto non si estende alla coltivazione di specie vegetali nelle zone agricole, né si applica nei giardini privati;
- l** aprire nuove cave;
- m** attivare nuove discariche di qualsiasi tipo, salvo quanto connesso al recupero delle zone degradate ed al ripristino ambientale, mediante il conferimento di inerti provenienti dalle attività edili o da quelle di scavo, a seguito di specifiche autorizzazioni comunali e provinciali;
- n** realizzare impianti di ammasso e trattamento di carcasse di veicoli e di rottami di qualunque genere; tale divieto non si applica alla realizzazione di piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti nell'ambito delle zone edificate e urbane e agli impianti di compostaggio di livello locale;
- o** transitare con biciclette e cavalli al di fuori dei sentieri esistenti;
- p** impiantare nuovi allevamenti zootecnici di tipo industriale, cioè caratterizzati dall'assenza di rapporto funzionale o trofico con i fondi.

Nelle zone con destinazione agricola, ai soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa in materia di edificazione è consentita la realizzazione di strutture per la trasformazione e la vendita di prodotti derivanti dalle attività di coltivazione dei fondi, purchè le materie prime trasformate o vendute provengano per almeno il 50% dai fondi condotti.

Per finalità di tutela ambientale sono vietati il transito e il pascolo di ovini e caprini nelle aree di maggior tutela naturalistica individuate dall'Ente gestore del parco.

Per gli interventi edilizi nelle zone interne al perimetro del Parco continuano ad applicarsi le procedure previste dalle norme tecniche d'attuazione delle relative zone urbanistiche.

Le violazioni delle norme di salvaguardia di cui precedenti commi comportano l'applicazione di una sanzione amministrativa come di seguito quantificata :
violazione comma 2 : si applica una sanzione da 20 a 50 € per metro lineare di recinzione realizzata;

- violazione comma 3 : si applica una sanzione da 1.000 a 5.000 € per ogni 100 mq. o frazione di terreno utilizzati;
- violazione comma 3, lettera b : si applica una sanzione da 50 a 200 €;
- violazione comma 3, lettera c : si applica una sanzione da 10 a 30 € per ogni metro cubo di materiale ammassato;
- violazione comma 3, lettera d : si applica una sanzione da 50 a 200 €
- violazione comma 3, lettera e : si applica una sanzione da 10 a 30 € per ogni metro cubo di terreno movimentato o scavato;
- violazione comma 3, lettera f, violazione comma 3, lettera b : si applica una sanzione da 50 a 200 €
- violazione comma 3, lettera g : si applica una sanzione da 1.000 a 5.000 € per ogni 100 mq. o frazione di terreno utilizzati;
- violazione comma 3, lettera h : si applica una sanzione da 1.000 a 5.000 € per ogni 100 mq. o frazione di terreno alterato;
- violazione comma 3, lettera i : si applica una sanzione da 1.000 a 5.000 € per ogni 100 mq. o frazione di terreno alterato;
- violazione comma 3, lettera j : si applica una sanzione da 50 a 200 € per ogni capo immesso
- violazione comma 3, lettera k : si applica una sanzione da 1.000 a 5.000 € per ogni 100 mq. di terreno alterato;
- violazione comma 3, lettera l : si applica una sanzione da 1.000 a 5.000 € per ogni 100 mq. di terreno utilizzati;
- violazione comma 3, lettera m : si applica una sanzione da 1.000 a 5.000 € per ogni 100 mq. o frazione di terreno utilizzati;
- violazione comma 3, lettera n : si applica una sanzione da 1.000 a 5.000 € per ogni 100 mq. o frazione di terreno utilizzati;
- violazione comma 3, lettera o : si applica una sanzione da 10 a 50 €;
- violazione comma 5 : si applica una sanzione da 25 a 50 € per ogni capo al pascolo.

Nel caso di violazione alle norme di cui ai commi 2 e 3, lettere a,b,c,d,e,g,h,i,j,k,l,m,n,p, l'autore della violazione è tenuto al ripristino dei luoghi.

Il Comune, contestualmente ai provvedimenti di irrogazione delle sanzioni, emana l'ordinanza per il ripristino entro i termini e con modalità di volta in volta stabilite; qualora il trasgressore non vi ottemperi, il Comune, previa diffida, dispone l'esecuzione a spese del trasgressore.

All'accertamento delle violazioni provvedono gli organi locali di polizia urbana, nonché, in caso di specifica intesa fra le autorità competenti, gli agenti del Corpo Forestale dello Stato e le Guardie Ecologiche Volontarie.

Le sanzioni vengono introitate dal Comune ed i relativi proventi vengono finalizzati alla realizzazione di interventi di riqualificazione dell'ambiente del parco o ad iniziative di educazione ambientale “.

32.2 - Ambito di interesse archeologico

L'area standard in zona Sc, ubicata a nord del cimitero, è considerata di interesse archeologico, a seguito del rinvenimento di una tomba romana e della relativa segnalazione della Soprintendenza Archeologica.

Gli interventi in tale area devono essere progettati d'intesa con la competente Soprintendenza e realizzato previa autorizzazione della stessa, ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004.

Art. 33 - Zona Sc per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale - standard comunali

Descrizione

La zona Sc comprende gli spazi riservati alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in conformità a quanto prescritto all'art. 3 del D.M. 2.4.1968, art. 22 L.R. n° 51/1975, come modificato dall'art. 7 L.R. n° 1/2001.

Destinazione d'uso

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

A - attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali:

- insediamenti scolastici: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e scuole superiori;
- attività ed insediamenti di carattere religioso, sanitario, di pubblica amministrazione, mercati;

- biblioteche, centri di quartiere, centri civici;
- parcheggi pubblici ed attrezzature per il verde di zona, parchi pubblici;
- attività sportive, ricreative e per il tempo libero;

B - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali:

- parcheggi;
- verde;
- attrezzature sportive;
- centri e servizi sociali;
- mense ed attrezzature varie.

Le suddette destinazioni sono specificate, per gruppi di funzioni, nelle singole aree con apposita simbologia riportata nella tavola dell'Azzonamento; sono inoltre individuate, con apposita simbologia AR, le aree destinate alle attrezzature di interesse comune per servizi religiosi, ai sensi della L.R. 9.5.1992 n° 20.

Edificazione

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.R.G., è ammesso realizzare interventi a mezzo di progetti specifici che siano conformi alle rispettive leggi vigenti in materia ed a seguito di regolare autorizzazione o concessione.

Indici edificatori

Indice di sfruttamento Is = 1,00 mq./mq.

Altezza massima H = 10,50 m.
salvo speciali attrezzature tecnologiche,
compatibilmente con l'ambiente circostante.

Piani fuori terra Pft = max n° 3

Rapporto di copertura Rc = 40%

Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m.
- tra edifici De = 10,00 m.
- dal confine stradale Ds = 5,00 m.

fatti salvi maggiori arretramenti indicati nella tavola dell'Azzonamento o prescritti dal D.M. 1.4.1968, modificato con D.P.R. 16.12.1992 n° 495.

Sono fatti salvi gli indici edificatori esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia relativi ad edifici ed attrezzature esistenti.

Tipologie edilizie

Tipologie coerenti con le specifiche destinazioni, con forme, materiali, finiture e colori che garantiscano un valido e armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

1. Qualificazione e consistenza degli standard

Ai fini della dotazione di standard possono essere conteggiati i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o cedute all'Amministrazione comunale, nonché servizi ed attrezzature anche private, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.

Essi sono computati in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superfici lorde di pavimento, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluripiano, e relative aree di pertinenza.

Sono escluse dal computo degli spazi pubblici a parco, gioco e sport, le fasce di rispetto stradale e cimiteriale, fatte salve quelle poste in continuità ad ambiti di verde pubblico.

2. Aree per parcheggio

La tavola dell'Azionamento del P.R.G. riporta, con apposito simbolo, l'individuazione delle aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici.

Su dette aree possono essere realizzati parcheggi in superficie, interrati o multipiano, in relazione alle esigenze ed alla compatibilità ambientale.

Dette aree devono essere pubbliche o asservite ad uso pubblico con apposito atto. Ove non contrasti con le finalità di uso pubblico, è consentita l'accessibilità carrabile attraverso l'area standard, dalla via pubblica al fondo privato retrostante.

Possono inoltre essere realizzati, anche nel sottosuolo di aree in zona Sc, parcheggi privati, previa apposita convenzione che definisca le finalità, le modalità di realizzazione e di manutenzione, la durata del diritto di superficie e le modalità di cessione al Comune, nonché l'impegno a non mutare la destinazione d'uso.

Le aree a parcheggio di uso pubblico, funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e terziari, possono essere delimitate da recinzione con accesso a chiusura controllata, per esigenze di sicurezza, previa stipula di apposita convenzione tra le aziende interessate ed il Comune, ove ciò non contrasti con le esigenze di pubblico interesse.

3. Aree standard nei piani attuativi

Il parametro da utilizzare, nei piani attuativi o per gli atti abilitativi convenzionati, per il calcolo della dotazione di aree standard di competenza degli insediamenti residenziali è pari a 26,5 mq./abitante, dei quali una quota minima pari a 6 mq./abitante per verde e parcheggi deve essere localizzata all'interno del piano stesso, fatte salve eventuali specifiche indicazioni del P.R.G. per aree standard di maggiori dimensioni.

I parametri da utilizzare nel caso di funzioni commerciali, direzionali o produttive sono quelli prescritti dall'art. 22 della L.R. 15.4.1975 n° 51, come modificato dalla L.R. n° 1/2001.

Ai fini della verifica della dotazione di servizi e attrezzature standard sono computabili le superfici lorde di pavimento, realizzate anche nel sottosuolo e con tipologia pluripiano, e relative aree di pertinenza.

Per la quota non reperita all'interno del P.A. e necessaria al raggiungimento dei parametri suddetti, si procederà alla monetizzazione o al reperimento della stessa nelle zone F previste dal P.R.G.

Nei piani attuativi di recupero del patrimonio edilizio, la dotazione di aree standard è computata con riferimento agli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso, di ricostruzione o nuova edificazione; la localizzazione di aree standard è subordinata alla verifica in sede progettuale delle possibilità ed opportunità di tale previsione, in relazione alla dimensione, conformazione e accessibilità dell'area, alle esigenze tecnico-costruttive della edificazione ed ai vincoli di carattere ambientale; per eventuali quote non localizzate nel piano, si procederà alla relativa monetizzazione.

Nei piani attuativi, le aree destinate a standard urbanistici, spazi ed attrezzature pubbliche indicati nella tavola dell'Azzonamento, potranno, in sede di progettazione, essere ubicate diversamente da come indicato, purchè all'interno del perimetro del piano attuativo stesso e nel rispetto dei limiti quantitativi e di destinazione previsti; qualora le aree standard siano indicate nell'Azzonamento in adiacenza ai piani attuativi, la progettazione del P.A. potrà essere estesa anche alle stesse aree, quando ciò si renda opportuno per un più razionale assetto dell'intero comparto e per una miglior qualità dell'intervento.

4. Attrezzature religiose AR

Per le attrezzature religiose e relative aree contrassegnate dal piano con la simbologia grafica "AR", viene confermata la utilizzazione specifica, e la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli Enti di culto e religione già forniscono alla comunità in adempimento ai propri fini di Istituto, ai sensi della L.R. n° 20/92.

5. oncessioni in diritto di superficie

E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio e/o le attrezzature a proprie spese su area in zona Sc e su progetto conforme alle esigenze collettive, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, con le modalità e per una durata temporale che l'Amministrazione Comunale provvederà a definire con apposita convenzione, la quale determinerà anche gli obblighi e gli oneri a carico del concessionario.

6. Edificazione esistente

Per gli immobili ricadenti nelle zone Sc, preesistenti alla data di adozione del P.R.G., in attesa che vengano definiti specifici progetti di attuazione delle previsioni indicate, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7. Impianti per telecomunicazione

Installazione ed esercizio di impianti di telecomunicazione sono ammessi nell'ambito individuato con specifica simbologia grafica sulla tavola dell'Azzonamento, sulla S.P. Novedratese.

Art. 34 - Spazi per il parcheggio

Nelle nuove costruzioni e nelle relative aree di pertinenza delle stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

La dotazione di cui sopra è richiesta anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti che comportino aumento delle unità immobiliari.

Una parte degli spazi suddetti deve essere ubicata all'esterno della recinzione in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa, salvo i casi in cui la conformazione del lotto e la sua ubicazione rispetto alla viabilità di accesso non lo rendano possibile; detti spazi devono essere in misura non inferiore a n° 1 posto auto per ogni unità residenziale.

Ai fini del dimensionamento degli spazi di cui al comma precedente, il volume è calcolato come indicato all'art. 3; il volume dei vani per attività produttive e/o terziarie, avente altezza utile interna superiore a 3,50 m., potrà essere calcolato moltiplicando la superficie di pavimento per l'altezza virtuale pari a 3,50 m.

Per la realizzazione degli spazi a parcheggio si applicano le disposizioni di cui alla legge 24.3.1989 n° 122 e della L.R. 19.11.1999 n° 22 e successive modifiche e integrazioni.

La superficie minima di ogni posto auto non deve essere inferiore a 5,00 m. x 2,50 m. = 12,50 mq., al netto degli spazi di manovra, ad eccezione dei parcheggi di tipo meccanizzato.

I suddetti spazi a parcheggio devono essere indicati con apposita simbologia grafica nei progetti edilizi e dovranno rimanere vincolati a tale funzione, senza modifica di destinazione d'uso, per il rispetto della dotazione minima prevista dalle leggi e dalla presenti norme.

Essi possono essere anche multipiano, realizzati sia fuori che nel sottosuolo.

Nel caso di edifici con destinazioni plurime, la dotazione di aree per il parcheggio privato dovrà essere calcolata con riferimento a ciascuna destinazione prevista.

Per destinazione d'uso diversa dalla residenza e che comportano l'accesso da parte del pubblico, devono essere previste le seguenti dotazioni di aree per parcheggio di uso pubblico:

- edifici per attività direzionali, banche: 25% della slp.
- edifici per attività produttive: 20% della slp., con minimo di 5 posti auto;
- edifici per attività ricettiva o sanitaria, alberghi, cliniche e simili: 20% della slp.;
- attrezzature ricreative, sportive, sale cinematografiche, discoteche e simili: 200% della slp.

Per le attività commerciali vedansi le prescrizioni di cui all'art. 27.

Le prescrizioni di cui al presente articolo per la dotazione di aree a parcheggio, al di fuori della recinzione dei lotti, non si applicano alla edificazione inserita nei piani attuativi, ove la dotazione di parcheggi sia già assicurata in misura superiore nell'ambito delle aree standard di cui all'art. 22 della legge 51/1975 e successive modifiche e integrazioni, in relazione alle destinazioni d'uso previste.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, all'interno delle zone di recupero, qualora non sia possibile reperire gli spazi a parcheggio, nella misura sopra indicata, negli edifici interessati o nelle relative aree di pertinenza, detti spazi dovranno essere previsti nella quantità massima consentita dalla situazione strutturale degli edifici, in base a comprovate esigenze tecnico-costruttive, nonché dalla dimensione, conformazione e accessibilità dell'area di pertinenza o da eventuali vincoli di carattere ambientale.

Ai fini di cui sopra possono essere utilizzate anche aree non contigue a quelle oggetto di intervento, a condizione che le stesse siano ubicate entro un raggio di 100 m. dalla stessa, non siano comprese in aree classificate dal P.R.G. quale zona Sc standard, salvo specifici progetti approvati dal Comune per l'utilizzo di queste aree con tipologia multipiano, e vengano vincolate a tale funzione.

Per la eventuale quota parte di area a parcheggio non reperibile come sopra indicato, si dovrà procedere mediante convenzionamento per l'utilizzo di strutture di sosta private o pubbliche, esistenti o da realizzare.

Nei piani di recupero gli spazi destinati al ricovero delle autovetture sono esclusi dal calcolo del volume ai fini del computo della dotazione degli standard urbanistici.

Art. 35 - Zone di rispetto

Nell'Azzonamento sono indicate con apposito retino le zone o fasce di rispetto cimiteriale, stradale, di rispetto dei corsi d'acqua e di captazione dell'acqua potabile, nonché di rispetto del depuratore consortile e degli ambiti soggetti a rischio di incidente rilevante.

Il vincolo di zona di rispetto che si sovrapponga ad altre destinazioni è da intendersi come vincolo superiore.

Altri elementi di tutela derivano direttamente dalle norme vigenti, ancorchè non esplicitati nell'Azzonamento, quali le fasce di rispetto degli elettrodotti di alta tensione e le zone di tutela idrogeologica.

35.1 - zona cimiteriale e relativo rispetto

La zona cimiteriale riguarda la struttura cimiteriale esistente e relativo ampliamento; attorno alla stessa è individuata la relativa zona di rispetto dimensionata in conformità all'apposito provvedimento approvato dall' Autorità Sanitaria.

In esse è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione; sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento conservativo, adeguamento igienico e funzionale e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, senza ampliamento volumetrico, oltre alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Le aree devono essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi, discariche e quant'altro non confacente al decoro del luogo e dell'ambiente.

Nelle stesse è prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente, fatti salvi gli interventi di manutenzione e avvicendamento delle alberature: dette aree potranno essere soggette coattivamente a piantumazione.

Nelle zone di rispetto cimiteriale, ove non contrastino con il rispetto dei servizi cimiteriali, può essere consentita la realizzazione di attrezzature di interesse generale, quali parcheggi pubblici, arredo verde, chioschi per la vendita dei fiori, purchè realizzati in materiale leggero e facilmente amovibile, imponendo in ogni caso il vincolo di precarietà.

35.2 - zona di rispetto dei punti di captazione dell'acqua potabile

Alle aree circostanti i punti di captazione dell'acqua potabile si applicano le specifiche norme di cui all'art. 21, comma 5 e 6, del D. Lgs. n° 152/1999, come modificato dal D. Lgs. n° 258/2000, nonché dalla delibera G.R. n° 7/12693 del 10.04.2003 e successive modifiche e integrazioni.

E' considerata zona di tutela assoluta l'area compresa nel raggio di 10 m. dal punto di captazione, alla quale è attribuita la classe 4 di fattibilità geologica; essa deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e alle infrastrutture di servizio.

Alla zona di rispetto si applicano le prescrizioni contenute all'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n° 258/2000; alle aree ricadenti in tale zona è attribuita la classe 3 di fattibilità geologica.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del D. Lgs. n° 258/2000 entro la zona di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti alla ripermimetrazione di tale zona secondo il criterio temporale o idrogeologico, 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 stessi.

35.3 - Zone di rispetto dei corsi d'acqua pubblici

Le competenze sui corsi d'acqua sono determinate dalle leggi vigenti in materia; in particolare, per il reticolo idrico minore si fa riferimento alla D.G.R. 25.01.2002 n° 7/7868 e successive integrazioni, nonché agli specifici provvedimenti comunali di attuazione.

Sulla tavola di Azzonamento sono indicate le zone di rispetto del corso d'acqua del reticolo principale presente sul territorio comunale, che è il torrente Serenza, nonché la zona di rispetto connessa al torrente Seveso, che scorre nel vicino territorio di Carimate e alla valle di Cabiato.

In tali zone non è ammessa alcuna nuova edificazione, né la alterazione dello stato dei luoghi, ad eccezione degli interventi di risanamento o regimazione dei corsi d'acqua, sulla base di appositi progetti predisposti dalle autorità competenti.

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. n° 1775/1933, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n° 523/1904 ed in particolare sono vietate:

- entro la fascia di m. 10 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muratura che si elevino oltre la quota del piano campagna;

- entro la fascia di m. 4 dai limiti come sopra definiti, le piantagioni e lo smovimento di terreno.

Sono ammesse, a distanza di m. 4 dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n° 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato R.D. n° 523/1904.

Sono presenti sul territorio comunale corsi d'acqua che appartengono al "reticolo minore"; essi sono identificati negli elaborati allegati all'apposito Studio approvato con delibera C.C. n° ... del, con annesso Regolamento, che si intende qui richiamato, oltre alle disposizioni della D.G.R. n° 7/7868 del 25.01.2002 e successive modifiche e integrazioni

35.4 - zona di tutela idrogeologica

Il P.R.G. è corredato dallo Studio geologico relativo al territorio comunale, ai sensi della L.R. 24.11.1997, n° 41, che costituisce parte integrante del piano regolatore.

L'attività edilizia e le trasformazioni del territorio sono subordinate al rispetto delle prescrizioni derivanti dallo Studio Geologico relativo al territorio comunale, ai sensi della L.R. 24.11.1997, n° 41.

In particolare per i comparti ricadenti nelle varie classi di fattibilità così come individuate nella cartografia che compone lo studio geologico, si applica la seguente normativa:

- classe 2 : non si applicano vincoli normativi
- classe 3 : vincoli normativi – D. Lgs. n. 258/2000
 - l'utilizzo di queste zone è subordinato alla preventiva predisposizione di indagine geologico – tecnica rispetto alle problematiche idrogeologiche, idrauliche e ambientali.
 - per l'edificato esistente, si dovranno individuare con apposita e preventiva indagine le eventuali opere di difesa e di sistemazione idrogeologica da realizzare.
- classe 4 : vincoli normativi – R.D. n. 523/1904
D.G.R. n. 7/7868 del 25 gennaio 2002
D. Lgs. n. 258/2000

Alla classe 4 sono ascritte le aree di tutela dei pozzi pubblici ad uso idropotabile, le aree di rispetto fluviale interdette all'edificazione, le aree a dissesto geomorfologico in atto e potenziale in corrispondenza della scarpata fluviale del torrente Serenza e relativo ciglio superiore per un'ampiezza di metri 10,00.

- è esclusa ogni tipo di nuova edificazione, al di fuori delle opere finalizzate al consolidamento e alla sistemazione idrogeologica.
- per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi così come definiti all'art. 27 lett. a) b) c) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, previa indagine geologico – tecnica rispetto alle problematiche idrogeologiche, idrauliche e ambientali:
 - interventi di manutenzione ordinaria
 - interventi di manutenzione straordinaria
 - interventi di restauro e risanamento conservativo
- nei comparti edificabili solo parzialmente ricompresi nella classe 4, la volumetria ammessa dal P.R.G. dovrà essere edificata esclusivamente nelle parti libere dal vincolo, ove potrà essere traslata l'intera volumetria derivante dal dimensionamento del lotto. Sono comunque fatte salve tutte le altre normative in materia di altezza massima, distanze dai confini, distanze tra fabbricati, ecc.
- negli interi ambiti indicati nel precedente punto, ogni intervento di trasformazione edilizia e urbanistica è subordinato alla preventiva predisposizione di indagine geologico – tecnica rispetto alle problematiche idrogeologiche, idrauliche e ambientali, anche per quegli interventi finalizzati alla realizzazione di opere di consolidamento e alla sistemazione idrogeologica.
- Eventuali opere pubbliche o di interesse pubblico saranno comunque soggette alla preventiva indagine geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio idrogeologico.

35.5 - zona di rispetto degli elettrodotti di alta tensione

Le zone di rispetto degli elettrodotti di alta tensione sono disciplinate dal successivo art. 37.

35.6 - zona di rispetto dell'impianto di depurazione consortile

Sulla tavola di azionamento è rappresentata, con apposita simbologia grafica, la zona di rispetto relativa all'impianto di depurazione consortile ubicato sull'adiacente territorio dei comuni di Carimate e Lentate sul Seveso, al confine sud ovest del territorio di Novedrate.

L'ampiezza della zona di rispetto assoluto, con vincolo di inedificabilità, è pari a 100 m., come prescritto dalle vigenti norme di settore.

Art. 36 - Viabilità

Il P.R.G. e il piano viario definiscono le strutture esistenti ed in progetto al servizio della mobilità sul territorio.

Sulle aree interessate da tali strutture è vietata qualsiasi edificazione o trasformazione che possa compromettere la attuazione del P.R.G.

36.1 - Aree per la viabilità

Le aree interessate alla viabilità comprendono:

- le sedi stradali e relative pertinenze;
- i nodi stradali.

Per le nuove strade o per gli adeguamenti di quelle esistenti, il tracciato esatto, gli allineamenti e la puntuale indicazione delle aree di ingombro, comprese quelle relative alle intersezioni, potranno subire lievi modifiche in sede di progettazione esecutiva.

La viabilità secondaria esistente alla data di adozione del P.R.G., anche se non indicata nella tavola dell'Azzonamento e viabilità, si intende confermata; eventuali adeguamenti saranno oggetto di specifici progetti esecutivi, con possibilità di rettifica degli allineamenti e dei calibri stradali, in relazione alle particolari esigenze riscontrate.

Nell'attuazione del P.R.G. l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la modifica o la soppressione delle immissioni e degli accessi carrai esistenti che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.R.G.

Inoltre, si intendono qui richiamare le disposizioni della L. 28.6.1991 n° 208 relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali, nonché le disposizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

36.2 - Caratteristiche delle strade

Oltre alle indicazioni riportate sulle tavole dell'Azzonamento e Viabilità, le caratteristiche della viabilità sono definite dal Piano viario e dagli specifici progetti redatti dagli enti competenti.

In particolare, per quanto riguarda i progetti riguardanti la viabilità di interesse sovracomunale, quale la strada provinciale novedratese e relativi progetti di adeguamento, si fa rinvio agli appositi progetti approvati, e a quelli che saranno definiti a cura dell'Amministrazione Provinciale, di intesa con il Comune.

In carenza di tali specifiche indicazioni valgono le seguenti prescrizioni.

Alberature stradali

Al fine della qualità urbana e del paesaggio, è prevista la tutela dell'alberatura esistente lungo alcuni percorsi stradali, nonché lo sviluppo della stessa secondo un apposito progetto da definirsi nell'ambito del piano della viabilità e dell'arredo urbano.

All'interno delle aree private prospettanti sulla viabilità pubblica di scorrimento, è prescritta la messa a dimora di alberature atte a ridurre l'impatto del traffico e migliorarne la qualità ambientale.

Percorsi pedonali e ciclabili

La tavola di Azzonamento e Viabilità indica i percorsi pedonali e/o ciclabili esistenti ed in progetto.

Attraverso un apposito progetto verranno definiti ulteriori percorsi pedonali, oltre a percorsi ciclabili di collegamento tra le varie località, nonché percorsi campestri per la fruizione delle aree di significato ambientale.

I percorsi ciclabili dovranno avere una sola sede stradale di larghezza minima pari a 2,00 m., se ubicati lungo strade carrabili, ovvero pari a 3,00 m. se realizzati in sede autonoma; essi dovranno avere adeguata alberatura su almeno un lato e la finitura della pavimentazione deve essere di tipo permeabile antisdrucciolo ed in armonia con l'ambiente nel quale si inserisce, fatte salve diverse prescrizioni, in relazione alla morfologia dei luoghi, che saranno definite negli appositi progetti esecutivi approvati dall'Amministrazione comunale.

I percorsi pedonali, ad esclusione di quelli posti su marciapiede stradale, dovranno avere una sede di larghezza minima pari a 1,80 m. ed essere realizzati in conformità alle indicazioni suddette, oltre che in modo da non presentare barriere architettoniche, almeno nei tratti prevalentemente urbani.

Disposizioni particolari

Le nuove strade, fatto salvo quanto stabilito dal piano viario o da appositi progetti, dovranno avere una larghezza non inferiore a 6,00 m. ed almeno un marciapiede di 1,50 m., salvo casi di brevi tratti stradali a fondo cieco di accesso ai lotti, per i quali lo stesso non necessita.

Le strade a fondo cieco devono essere dotate di idoneo spazio per l'inversione di marcia degli autoveicoli.

L'Amministrazione Comunale può definire allineamenti diversi per le recinzioni a delimitazione della sede stradale o imporre maggiori arretramenti, in relazione allo stato dei luoghi e della edificazione esistente, ovvero qualora esistano giustificati motivi di interesse generale.

Per strade esistenti in situazioni urbanistiche consolidate, valgono i calibri stradali esistenti, fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di predisporre appositi progetti di riqualificazione ed adeguamento della viabilità.

Per le strade ricadenti nelle zone A vale la specifica normativa di zona per arretramenti, allineamenti, ecc.

36.3 - Fasce di rispetto della viabilità - linee di arretramento

Le fasce di rispetto laterali alla maglia della mobilità sono definite secondo le prescrizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. 16.12.1992 n° 495, oltre che dalle indicazioni grafiche nella tavola di Azionamento, indicate come linee di arretramento dell'edificazione.

La linea di arretramento, costituisce il limite entro il quale non è ammesso edificare nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e ampliamenti fronteggianti le strade, che riducano la distanza dalle stesse rispetto gli allineamenti esistenti.

In tali fasce non sono consentite nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e ampliamenti fronteggianti le strade; è ammessa la realizzazione delle recinzioni, delle opere di urbanizzazione primaria ed eventuali attrezzature ad essi connesse, nonché recinzioni, pensiline per i pubblici servizi di trasporto, nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente.

Le aree ricadenti in fascia di rispetto sono computabili ai fini della verifica degli indici edificatori $I_f - R_c - V_a$ della zona adiacente

E' ammesso il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, né incremento di volume e/o di superficie di pavimento.

L'eventuale installazione di mezzi pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 47 e seguenti del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada D.P.R. 16.4.1992 n° 495, oltre che del Regolamento edilizio, per quanto riguarda caratteristiche, ubicazione, modalità, ecc.

Art. 37 - Norme speciali per elettrodotti, impianti e cabine di trasformazione dell'energia elettrica

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme 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 a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a ml. 3,50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta;
- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, salvo rispettare arretramenti indispensabili per la sicurezza della circolazione.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici nei piani di lottizzazione, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto dalla Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. n° 227 del 13.1.1970, in merito alle opere di urbanizzazione primaria.

In particolare, dovranno essere indicati negli elaborati dei piani attuativi anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, previ accordi con l'ente competente in merito alla loro dislocazione.

Nel caso in cui si renda necessario, nel quadro di ristrutturazione o potenziamento della rete elettrica, attraversare zone boschive o comunque di tutela ambientale, con conseguente abbattimento di alberi o alterazione della situazione dei luoghi, l'Amministrazione Comunale potrà concedere l'autorizzazione alla costruzione degli elettrodotti e relativi impianti e pertinenze anche in deroga alle norme di zona, dopo attenta valutazione delle motivazioni e della pubblica utilità che stanno alla base della richiesta e con le dovute garanzie per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e dei valori naturali.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto ogni intervento o edificazione deve essere conforme alle norme vigenti in materia di elettrodotti, ed in particolare alla L. n° 36/2001 del 23.2.2003 e relativo decreto di attuazione D.P.C.M. 8.7.2003 in materia di esposizione ai campi elettrici e magnetici.

Per gli elettrodotti con tensione pari a 132 kV la verifica di conformità è obbligatoria all'interno della fascia avente ampiezza di 22,00 m. per parte, a partire dall'asse della proiezione a terra degli stessi.

Per le linee ed impianti elettrici fino a 150.000 volt. si richiamano le norme della L.R. 16.8.1982 n° 52.

Art. 38 - Zonizzazione acustica

Per quanto riguarda la zonizzazione acustica del territorio comunale si fa riferimento all'apposito piano di zonizzazione approvato con delibera C.C. n° del, nonché al D.P.C.M. 1.3.1991, L. 26.10.1995 n° 447, L.R. 10.08.2001 n° 13 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 39 - Deroghe

Possono essere ammesse deroghe alle disposizioni e prescrizioni stabilite dalle presenti norme esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nei limiti e nelle forme previste dall'art. 14 del T.U. D.P.R. n° 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 40 - Norme finali

L'uso del suolo e le attività edilizie sono soggette alle disposizioni del Regolamento edilizio, del Regolamento locale d'igiene e degli altri Regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme e con le leggi successivamente emanate.

Le eventuali disposizioni contenute nei suddetti Regolamenti che risultino in contrasto con le presenti norme sono da ritenersi superate da queste ultime.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. ed in contrasto con le prescrizioni previste dallo stesso per le zone cui appartengono, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, con adeguamenti di carattere igienico e tecnologico che non modifichino il volume, la superficie utile abitabile ed il relativo peso insediativo, salvo disposizioni più restrittive contenute nella presente normativa.

Per gli edifici legittimamente esistenti, posti a distanza dal confine stradale inferiore a quella stabilita dal P.R.G. o dalle leggi vigenti, è consentita la demolizione e ricostruzione in arretramento, con il recupero del volume preesistente.

Gli atti abilitativi per interventi che contemplano l'utilizzo di volumi e/o superfici ammessi "una tantum" devono essere trascritte su apposito Registro da conservare agli atti comunali; specifica annotazione dovrà essere riportata anche sul relativo atto di concessione.

Non è possibile usufruire di incrementi "una tantum", se non per la porzione di edificabilità residua ammessa, ove in passato sia già stata utilizzata tale facoltà, prevista dal presente piano o da strumenti urbanistici precedenti, ovvero siano già stati attuati interventi di ampliamento oggetto di condono edilizio.

Per quanto non espressamente normato, si intendono qui recepite le disposizioni della vigente legislazione statale e regionale, con particolare riferimento alla legge urbanistica 17.8.1942 n° 1150, L.R. 15.4.1975 n° 51, L.R. 15.1.2001 n° 1 e successive modifiche e integrazioni.