

TITOLO I

Capitolo I

DISPOSIZIONI

Art. 1 - Disciplina del territorio

Il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale, ai sensi della legislazione urbanistica statale e regionale vigente.

Tutte le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, nonché modifica delle destinazioni d'uso, sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio, del Regolamento d'Igiene e degli altri regolamenti comunali per quanto non in contrasto con esse.

Art. 2 - Finalità e Norme

Le presenti Norme di P.R.G. integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche di P.R.G. anche agli effetti della applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla Legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 3 - Elementi costitutivi ed elaborati a corredo del P.R.G.

Elaborati a corredo del P.R.G. sono:

- Relazione tecnica illustrativa
- tav. 1 - Corografia d'inquadramento territoriale
- scala 1:25.000
- tav. 2 - Stato di fatto:
sintesi delle previsioni urbanistiche dei comuni contermini
- scala 1:10.000
- tav. 3 a/b/c/d Stato di fatto:
uso del suolo e lettura del territorio
- scala 1:2.000
- tav. 3.1 - Stato di fatto:
condizione dell'edificazione
- scala 1:5.000
- tav. 4 - Stato di fatto:
urbanizzazione: strade
- scala 1:5.000
- tav. 5 - Stato di fatto:
urbanizzazione: rete idrica e rete fognaria
- scala 1:5.000
- tav. 6 - Stato di fatto:
urbanizzazione: rete illuminazione e rete metano
- scala 1:5.000
- tav. 7 - Stato di fatto
vincoli e valori di interesse storico, artistico e ambientale
- scala 1:5.000
- tav. 8 - Stato di fatto:
vincoli e sintesi dei caratteri idrogeologici
- scala 1:5.000

Costituisce documentazione di corredo del P.R.G. anche la cartografia relativa alla componente geologica redatta dallo studio "Geologia tecnica ed ambientale", asseverata dall'estensore della cartografia stessa.

Elementi costitutivi del P.R.G. sono:

- tav. 9 - Stato di fatto:
fattibilità geologica
- scala 1:5.000

- tav. 10 - Progetto:
zone territoriali omogenee
- scala 1:5.000
- tav. 11 a/b/c/d Progetto:
azzonamento
- scala 1:2.000
- tav. 12 - Progetto:
zona A₁
modalità di intervento
- scala 1:1.000
- tav. 13 - Progetto:
zona A₁
caratteri architettonici e ambientali
- scala 1:1.000
- tav. 14 - Progetto:
capacità insediativa di piano
planimetria di riferimento
- scala 1:5.000
- tav. 15 - Progetto:
azzonamento
- scala 1:5.000
- Norme tecniche di Attuazione

In caso di discordanza tra gli elaborati, si stabilisce che le Norme Tecniche di Attuazione prevalgano sulle tavole e che le rappresentazioni in scala maggiore prevalgano su quelle in scala minore.

Le tavole dello stato di fatto e la relazione tecnica non hanno valore normativo, ma semplicemente illustrativo; avranno tuttavia valore per l'interpretazione di eventuali ambiguità nel testo delle Norme.

In caso di ambiguità di interpretazione nel testo delle Norme, prevalgono le disposizioni specifiche previste per ogni singola zona.

Capitolo II

DEFINIZIONI

Art. 4 - Parametri urbanistici

St = Superficie territoriale (mq)

E' la superficie complessiva compresa nell'ambito oggetto di piano attuativo, computabile agli effetti del corrispondente indice di fabbricabilità.

In essa sono comprese:

- a) le superfici fondiarie destinate all'edificazione, ovvero di concentrazione volumetrica;
- b) le aree per opere di urbanizzazione primaria non previste in P.R.G.;
- c) le aree da destinare a standards urbanistici;
- d) le aree di rispetto.

Sono escluse dalla superficie territoriale:

- a) le aree già destinate ad opere di urbanizzazione primaria nelle previsioni di P.R.G.;
- b) le aree destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (aree standards comprese) già attuati.

It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

E' il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie territoriale interessata da piano attuativo.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

E' la massima superficie lorda di pavimento (Slp) costruibile su ogni mq. di superficie territoriale (St).

Sf = Superficie fondiaria (mq)

E' la superficie edificabile nelle aree soggette ad intervento diretto.

E' la parte di superficie edificabile destinata alla concentrazione della volumetria - nelle aree soggette a piano attuativo -, costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per standards, tenuto conto delle zone di rispetto proposte.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

E' il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf).

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

E' la massima superficie lorda di pavimento (Slp) costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf).

SC = Superficie coperta (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione, sul piano orizzontale, delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte: balconi, gronde, scale esterne, sino ad una massima sporgenza di mt. 1,50 (gli aggetti eccedenti detta misura sono computati, ai fini del calcolo della superficie coperta, per l'intera sporgenza).

Nel calcolo della superficie coperta sono comprese le superfici destinate a portici pubblici e/o privati.

RC = Rapporto di copertura (%)

E' il rapporto percentuale fra superficie coperta (SC) e superficie fondiaria (Sf). La superficie drenante e scoperta delle aree pertinenziali dei fabbricati di nuova realizzazione (con esclusione pertanto dei corpi di fabbrica in sopralzo e/o ampliamento) dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 3.2.3 del vigente Regolamento Comunale di Igiene.

Slp = Superficie lorda di pavimento

E' la somma delle superfici dei singoli piani abitabili e/o agibili misurata al perimetro esterno della costruzione.

Rientrano nel computo della Slp i soppalchi abitabili ai sensi della vigente normativa.

V = Volume (mc)

In caso di interventi di nuova costruzione, anche nell'ambito di ristrutturazione urbanistica, il volume dell'edificio è ricavato moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp), escluse le seguenti superfici di servizio:

- a) superfici per scale, atri comuni, ascensori, locali motore, locali autoclave, cabine elettriche, cabine idriche, centrali tecniche e di condizionamento, e spazi tecnologici anche emergenti dall'ultimo solaio abitabile e/o agibile;
- b) superfici per cantine e locali accessori in genere, non aventi le caratteristiche di abitabilità, senza permanenza di persone, di servizio alla residenza, posti in sottosuolo. Sono equiparati ai vani in sottosuolo quelli con analoga destinazione e con massima sporgenza all'estradosso del solaio di mt. 1,20 da piano campagna e altezza interna non superiore a mt. 2,40.
Qualora i suddetti vani presentino una sporgenza eccedente mt. 1,20, la superficie corrispondente a detta superiore sporgenza è da computarsi ai fini della Slp e come volume, secondo i criteri fissati dalle presenti Norme.
Le superfici per magazzini, depositi, laboratori, sottonegozi, ecc., anche senza permanenza di persone, posti in sottosuolo o ai piani seminterrati al servizio delle attività sono da computarsi ai fini della Slp;
- c) superfici per costruzioni pertinenziali coperte (ripostigli, gazebo, tettoie, ecc.) di servizio al fabbricato residenziale, o di utilizzo per il fondo, poste in soprasuolo isolate o esterne all'edificio principale - nella misura massima di mq. 9,00 (al netto di eventuali sporti, comunque non eccedenti mt. 0,50 per lato) realizzate con altezza media inferiore a mt. 2,40 interna ed altezza massima non superiore a mt. 3,00 all'estradosso della copertura, misurate da piano campagna.
Le superfici per tettoie al servizio delle attività produttive o commerciali in genere sono da computarsi ai fini della Slp;
- d) superfici per autorimesse, che risultino pertinenziali all'edificio e/o alle unità immobiliari in esso comprese, di altezza media interna non superiore a mt. 2,40;
- e) superfici per ripostigli e locali hobby di servizio alla residenza posti in sottotetto, se contenuti entro un'altezza media strutturale inferiore a mt. 2,40, con un'altezza all'imposta inferiore a mt. 1,50 (in almeno due delle falde), e rapporti aeroilluminanti minori di 1/20 della superficie utile calpestabile;
- f) superfici per porticati e loggiati, inseriti nella sagoma del fabbricato principale, aperti almeno su due lati;

g) superfici risultanti dalla proiezione sul piano orizzontale dei massimi sporti di pergolati o grigliati aperti, in ferro o in legno, a sostegno di cortine vegetali, nella misura massima del 20% della superficie coperta del fabbricato principale;
per l'altezza virtuale interpiano di mt. 3,00, per le funzioni residenziali o le funzioni ad esse assimilabili.

In caso di intervento di recupero diverso da ristrutturazione urbanistica il volume è determinato dall'ingombro e sagoma limite dell'edificio (estesa alla copertura), e cioè dall'entità del volume geometrico preesistente fuori terra. Come tale va verificato all'ultimazione dei lavori.

Eventuali maggiorazioni, rispetto al volume esistente, possono essere giustificate dall'incremento (sempre geometrico) "una tantum", ove consentito, nonché dall'incremento determinato dal raggiungimento dei requisiti minimi di abitabilità dei sottotetti (Legge Regionale 15 luglio 1996, n. 15, Legge Regionale 19 novembre 1999, n. 22 e successive modifiche ed integrazioni).

Ds = Distanza del fabbricato dalla strada

E' la misura minima del fabbricato dal ciglio della strada, verificata fuori terra in ogni suo punto, con esclusione di manufatti aggettanti, balconi, gronde, scale aperte, sino ad una massima sporgenza di mt. 1,50; in caso di eccedenza, la distanza va calcolata dal massimo sporto.

Ai fini del presente articolo per "ciglio della strada" si intende il limite del piano stradale carrabile e pedonale, quale indicato anche di previsione nelle tavole di P.R.G..

Eventuali parti aggettanti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico devono essere realizzate ad altezza non inferiore a mt. 4,50 da quota "zero" all'intradosso del manufatto, con sporgenza massima non superiore a mt. 0,50.

Dc = Distanza del fabbricato dal confine di proprietà

E' la misura minima del fabbricato dal confine di proprietà, verificata fuori terra in ogni suo punto, con esclusione di manufatti aggettanti, balconi, gronde, scale aperte, sino ad una massima sporgenza di mt. 1,50; in caso di eccedenza, la distanza va calcolata dal massimo sporto.

In caso di sopraelevazione di edifici esistenti devono essere rispettate le distanze ammesse dal Codice Civile.

Salvo diversa specifica normativa, all'interno di ogni zona omogenea, è ammessa la costruzione di edifici a confine purchè vengano rispettate le seguenti condizioni:

- 1) costruzione contemporanea degli edifici confinanti, che dovranno avere caratteristiche tipologiche ed estetiche omogenee (ad esempio: edifici a cortina o a schiera);
- 2) preesistenza di costruzione a confine ed edificazione nei limiti della sagoma dei frontespizi esistenti.

Indipendentemente da quanto sopra sono però ammesse a confine le costruzioni pertinenziali e le autorimesse isolate, purché rispettose delle seguenti norme:

- altezza media inferiore a mt. 2,40 interna ed altezza massima non superiore a mt. 3,00 all'estradosso della copertura, misurate da piano campagna;
- non superare la dotazione minima prevista ai sensi di legge;
- distare dal fabbricato principale almeno mt. 3,00 ovvero essere ad esso collegato mediante manufatto anche pertinenziale;
- distare dal filo strada almeno mt. 3,00, salvo eventuali maggiori distanze previste dal P.R.G. medesimo.
- rispettare il rapporto di copertura ove prescritto.

Nell'ambito della stessa proprietà il limite della sola zona omogenea S, ricadente nella proprietà stessa, è considerato confine "virtuale" ai fini della verifica della relativa distanza.

Fra le pertinenze i soli pergolati o grigliati di altezza inferiore a mt. 2,40 all'estradosso del manufatto, misurata da piano campagna, sono esclusi dalla verifica della distanza dal confine.

Df = Distanza tra fabbricati

E' la misura minima tra fabbricati o parti di fabbricati verificata fuori terra in ogni loro punto, con esclusione di manufatti aggettanti, balconi, gronde, scale aperte, sino ad una sporgenza massima di mt. 1,50; in caso di eccedenza, la distanza va calcolata dal massimo sporto.

Le costruzioni pertinenziali e le autorimesse possono essere costruite in aderenza o a distanza non inferiore a mt. 3,00 fra loro e da ogni fabbricato, ancorché all'interno della stessa proprietà, purché di altezza media inferiore a mt. 2,40 interna, e altezza massima non superiore a mt. 3,00 all'estradosso del solaio di copertura, misurate da piano campagna.

Fra le pertinenze i soli pergolati o grigliati di altezza inferiore a mt. 2,40 all'estradosso del manufatto, misurata da piano campagna, sono esclusi dalla verifica delle distanze tra fabbricati.

Sp = Superficie per parcheggi

E' la superficie da destinare a parcheggio, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni.

Nelle nuove costruzioni o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, la dotazione minima di area da riservare a parcheggio non deve essere - ai sensi di legge - inferiore ad 1 mq/10 mc di costruzione, e comunque non inferiore ad un posto auto - pari a mq. 15 - per unità immobiliare.

La dotazione suddetta deve essere riservata anche in caso di ristrutturazione urbanistica, mutamenti di destinazione d'uso con esecuzione di opere, formazione di nuove unità immobiliari mediante sopralzi ed ampliamenti, aumento di unità immobiliari anche senza esecuzione di opere.

L'intera dotazione superiore ai minimi suddetti, deve essere assoggettata a vincolo di pertinenzialità con atto da stipularsi al momento della realizzazione al rustico dell'erigendo edificio di appartenenza, in esecuzione di impegno da prodursi unitamente alla richiesta di assenso o alla denuncia inizio attività.

In difetto, l'eccedenza va considerata nel computo della SIp ai fini volumetrici.

Al fine di evitare il percolamento nel terreno di sostanze inquinanti quali olio, idrocarburi, gli spazi a parcheggio dovranno essere resi impermeabili.

Per il soddisfacimento degli spazi a parcheggio sono applicabili le disposizioni di cui alla Legge Regionale 19 novembre 1999, n. 22 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai fini del computo degli spazi suddetti, per il calcolo della volumetria degli edifici artigianali, industriali, commerciali e direzionali, viene assunta un'altezza virtuale interpiano di mt. 3,00.

Sv = Spazio destinato a verde di pertinenza

E' lo spazio destinato a verde nell'ambito degli spazi scoperti, o degli spazi di pertinenza dell'edificazione.

H = Altezza massima di un edificio

Salvo che nelle zone A, l'altezza di un edificio è misurata da quota "zero" sino all'intradosso dell'ultimo solaio residenziale abitabile o produttivo/commerciale agibile, ovvero al filo inferiore di gronda, se posta a quota superiore dall'ultimo solaio; nel caso di solaio inclinato, l'altezza è misurata nel punto medio.

Nelle zone A l'altezza di un edificio è misurata al colmo.

Nel caso di edificio non residenziale, l'altezza è misurata al piano di imposta delle travi di copertura.

Nel caso di terreno acclive l'altezza dei fabbricati deve essere contenuta in una ideale poligonale compresa tra la media del piano dello spiccato a valle e la media dello spiccato a monte, secondo i parametri fissati per ogni singola zona.

Per fabbricati entro mt. 20 dalla strada, come quota "zero" si assume:

- se arretrati al filo minimo prescritto dalla zona, la quota del piano stradale o, se esiste, del marciapiede;
- se arretrati oltre il predetto filo minimo, la quota del terreno allo stato naturale.

In ogni caso quest'ultimo può essere modificato ai sensi dell'art.58.

Per fabbricati distanti oltre mt. 20 dalla strada, come quota "zero" si assume la quota del terreno allo stato naturale.

Nel caso che l'area edificabile affacci su due strade o spazi pubblici aventi quote diverse, la quota di riferimento è quella media ottenuta dalla media dei singoli settori di strade o spazi pubblici.

Disposizioni particolari

I corpi di fabbrica completamente interrati, qualora siano esterni alla sagoma del fabbricato emergente, dovranno:

- risultare, all'estradosso della soletta, sottostanti la quota naturale del terreno di almeno cm. 40; la relativa soletta di copertura dovrà quindi essere ricoperta di humus idoneo per inerbimento ed eventuali piantumazioni, per ripristinare le quote naturali del terreno. L'area così sistemata viene computata agli effetti dell'osservanza dell'indice "Sv" come superficie scoperta ma non drenante.
- essere altresì dotati di soletta idonea a sopportare carichi di automezzi pesanti, qualora interessino la fascia di arretramento e/o di rispetto dal ciglio stradale.

Nota:

Definizioni:

Per costruzione pertinenziale si intende un manufatto isolato o esterno, ripostiglio, gazebo, pergolato, grigliato, tettoia (queste ultime a carattere comunque non produttivo o commerciale in genere) di servizio funzionale al fabbricato principale o di utilizzo per il fondo, realizzato nei limiti dimensionali riportati nel presente articolo.

Art. 5 – Pertinenzialità.

Le aree di pertinenza di una costruzione sono quelle conseguenti all'applicazione degli indici di fabbricabilità riportate in apposita planimetria da presentare in sede di richiesta di concessione edilizia.

L'Ufficio Tecnico dovrà riportare su apposita planimetria generale del territorio comunale le aree di pertinenza, quali risulteranno asservite alle costruzioni una volta realizzate.

Le superfici di pertinenza non possono essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità o di destinazione d'uso se non per saturare l'edificabilità e le destinazioni d'uso ammesse dalle presenti norme nel caso di precedente utilizzazione parziale.

Una superficie di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il volume o la superficie edificabile consentita dai rispettivi indici.

Ai fini della quantificazione dell'area di pertinenza:

- a) per le nuove costruzioni (ampliamenti e sopralzi compresi) si assumono gli indici della zona di competenza previsti dal vigente P.R.G.;
- b) per le costruzioni esistenti prima dell'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765 si assumono l'indice di densità di 1,5 mc/mq per edifici prevalentemente residenziali; l'indice di copertura di 1/3 per edifici con altre destinazioni;
- c) per le costruzioni esistenti dopo l'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765 si assumono gli indici di fabbricabilità applicati in occasione del rilascio della licenza o concessione edilizia.

Il vincolo di pertinenza permane con il permanere degli edifici, e va uniformato in rapporto alle nuove prescrizioni urbanistiche che consentano un'edificabilità maggiore di quella prevista originariamente e/o dalle presenti norme.

Art. 6 - Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria comprende quell'insieme di servizi, aree ed opere che costituiscono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree.

Sono opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847:

- a) le strade;
- b) gli spazi di sosta e di parcheggio;
- c) le fognature;
- d) la rete idrica;
- e) la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) la pubblica illuminazione;
- g) la rete telefonica;
- h) gli spazi di verde attrezzato;
- i) impianti cimiteriali.

ivi compresi manufatti e cabine di servizio ai singoli impianti.

Art. 7 - Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria comprende quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature previsti dall'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, dall'art. 3 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e dall'art. 22 della Legge Regionale 15 aprile 1975, n. 51, ovvero:

- a) le aree e le attrezzature per l'istruzione inferiore: scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo;
- b) le aree e le attrezzature di interesse pubblico: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
- c) le aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- d) le aree per parcheggi di uso pubblico.

Sono inoltre considerate infrastrutture di urbanizzazione secondarie (non computabili quali standards comunali ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale 15 aprile 1975, n. 51) le opere accessorie alla viabilità e le relative aree, le strutture relative al trasporto urbano, e le opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

Capitolo III

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 8 - Strumenti di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua nel rispetto:

- della Legislazione Statale e Regionale vigente;
- dei vincoli di tutela dei valori culturali ed ambientali, di difesa del suolo e di protezione delle aree demaniali;
- delle tavole di azionamento, delle norme di attuazione del P.R.G. e delle disposizioni dei regolamenti comunali vigenti.

Il P.R.G. si attua mediante:

– **Piani Attuativi:**

- a) Piani di Recupero (P.R.), di cui agli articoli 28 e 30 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, nell'ambito delle zone di recupero di cui all'art. 27 della Legge suddetta.
- b) Piani Particolareggiati (P.P.), di cui all'art. 13 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.
- c) Piani di Lottizzazione (P.L.), di cui all'art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.
- d) Piani per l'edilizia economico-popolare (P.E.E.P.), di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni.
- e) Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui all'art. 27 della Legge 27 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.

ed inoltre:

- Programmi integrati di intervento (P.I.I.) di cui alla Legge Regionale 12 aprile 1999, n. 9;
 - Programmi di recupero urbano (P.R.U.) di cui all'art. 11 della Legge 4 dicembre 1993, n. 493;
 - Programmi di riabilitazione urbana di cui all'art. 27 della Legge 1 agosto 2002, n. 166.
- **Interventi edilizi diretti**, in tutte le zone ove non è richiesto l'obbligo di piano attuativo - ovvero in attuazione del piano attuativo - secondo i limiti e le modalità previste dalla legislazione regionale e statale vigente in materia.

Art. 9 - Piani Attuativi

Il P.R.G. individua, mediante apposita perimetrazione grafica riportata sulle tavole di azzonamento, le zone di recupero e gli ambiti territoriali per i quali è previsto l'obbligo di Piano Attuativo.

Negli ambiti ove è obbligatorio il Piano Attuativo l'approvazione dei progetti edilizi è subordinata alla approvazione preventiva del piano attuativo stesso.

Nelle zone di recupero, gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree da subordinare alla formazione di Piano di Recupero sono individuati con deliberazione di C.C., esecutiva ai sensi di legge.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al Piano di Recupero e comunque non compresi in questo si attuano gli interventi che non siano in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico. Ove lo strumento urbanistico subordini il rilascio della concessione alla formazione di piano attuativo - in assenza di detto strumento - sono consentiti gli interventi di cui all'art. 27 ultimo comma della Legge 5 agosto 1978, n. 457, così come modificato dall'art. 14 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179.

Le procedure relative alla formazione dei Piani Attuativi, il loro contenuto giuridico e tecnico-urbanistico-edilizio, nonché gli elaborati necessari sono quelli previsti dalle Leggi statali e regionali vigenti in materia.

La documentazione a corredo dei Piani Attuativi è quella prevista dalla Delibera di Giunta Regionale Lombardia del 25 luglio 1997, n. 30267, pubblicata sul B.U.R.L. del 25 agosto 1997, Supplemento Straordinario n. 35.

Presupposto per l'esecuzione dei Piani Attuativi è la stipula di convenzione - tra Amministrazione Comunale ed i proprietari - per l'assunzione a carico dei soggetti attuatori, ai sensi delle vigenti leggi:

- degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero dell'impegno alla realizzazione diretta delle relative opere;
- dell'impegno alla cessione gratuita, in favore dell'Amministrazione Comunale, delle aree previste per l'urbanizzazione primaria e secondaria;

e la determinazione:

- delle modalità e dei tempi di attuazione;
- delle garanzie fideiussorie per l'adempimento degli obblighi previsti in convenzione;

- degli eventuali impegni pro-quota in proporzione alle rispettive quote di proprietà e capacità edificatorie, secondo i disposti di cui all'art. 3 della Legge Regionale 30 luglio 1986, n. 31.

L'Amministrazione Comunale (ad esclusione dei casi di cui al quintultimo comma del presente articolo), in alternativa alla totale o parziale cessione al Comune delle aree a standards, può consentire ai soggetti attuatori la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, o comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree, ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 60 e successive modifiche ed integrazioni.

In tali casi la convenzione specificherà le forme ed i tempi per il versamento al Comune delle somme così valutate, da impiegarsi nei termini di Legge.

Sono escluse dalla monetizzazione quelle aree che le tavole di azionamento e le presenti norme impongano di destinare a specifici standards all'interno dei singoli Piani Attuativi.

All'interno dei Piani Attuativi - d'intesa con l'Amministrazione Comunale - le aree a standards previste in P.R.G. possono essere diversamente ubicate, purchè venga mantenuta la loro superficie globale e resa più funzionale la loro localizzazione, ove non sia escluso dai programmi comunali.

I Piani Attuativi già assunti in consiglio comunale alla data di adozione del presente P.R.G. mantengono per intero la loro efficacia fino al termine massimo di dieci anni dalla data di approvazione definitiva degli stessi o fino al termine più breve eventualmente previsto in convenzione.

Limitatamente al suddetto periodo di efficacia per detti piani attuativi valgono le norme urbanistiche vigenti all'atto della loro adozione, ovvero le norme dei piani attuativi medesimi e le convenzioni stipulate tra le parti.

Alla scadenza del Piano Attuativo, i proprietari che avranno realizzato tutte le opere di urbanizzazione poste a loro carico potranno richiedere - per i lotti eventualmente non ancora edificati - il rilascio di concessione edilizia diretta, sulla base della disciplina urbanistica che risulterà in vigore.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale promuovere l'assoggettamento di altri ambiti a Piano Attuativo, qualora ne ricorrano gli estremi, mediante predisposizione di apposita variante, da approvarsi ai sensi di Legge.

Art. 10 - Interventi edilizi diretti

1. Modalità di intervento

Ai fini dell'attuazione delle previsioni di P.R.G. e per gli effetti delle presenti norme, gli interventi edilizi diretti sono quelli non preceduti da alcun piano attuativo, e sono così definiti:

- interventi di nuova costruzione sono quelli relativi alla realizzazione (fino alla volumetria massima ammessa dal P.R.G.) di nuovi edifici o di porzioni di essi in ampliamento o soprizzo di fabbricati esistenti.
- interventi di recupero edilizio: sono quelli definiti dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti (disciplinati dalla vigente normativa), come pure quelli di ristrutturazione urbanistica (disciplinati dalla lettera "e" del citato art. 31 Legge 5 agosto 1978, n. 457), sono considerati interventi di "nuova costruzione" ai soli fini di assolvimento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, che possono comportare un organismo edilizio diverso dal preesistente, possono essere attuati anche mediante demolizione (sempre che l'esigenza di provvedervi sia supportata da specifica relazione tecnica) e ricostruzione nel rispetto della volumetria e sagoma preesistenti, nonché del progetto assentito.

Infine si definiscono:

- a) interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.

Gli interventi di demolizione sono subordinati:

- alla certificazione circa la libertà da persone e cose nel fabbricato da demolire (nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione);
- all'ottenimento dei preventivi nullaosta delle competenti autorità, per immobili soggetti a tutela.

- b) interventi di conversione d'uso quelli che, con o senza esecuzione di opere, trasformino tutto o parte dell'organismo edilizio in diversa categoria urbanistica, fra quelle indicate al successivo art. 11.

I cambi di destinazione d'uso attuati con opere edilizie comportano un aumento del fabbisogno di standard qualora riguardino mutamenti di categoria

urbanistica da A in C-D-F (vedi citato art. 11) ed interessino una superficie superiore a 150 mq.

I cambi di destinazione d'uso attuati senza opere edilizie comportano un aumento del fabbisogno di standard qualora siano finalizzati all'insediamento di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4 del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114. Nelle fattispecie sopra considerate trovano applicazione i comma 4 e 5 dell'art. 1 della Legge Regionale 15 gennaio 2001, n. 1 e successive modifiche ed integrazioni.

Per la descrizione in dettaglio degli interventi di cui sopra si rinvia al Regolamento Edilizio.

2. Procedure

Gli interventi edilizi diretti sono soggetti alle procedure e formalità, in esse comprese quelle relative all'eventuale gratuità o meno dell'assenso all'intervento, previste dalle Leggi Statali e Regionali vigenti in materia descritte in dettaglio nel Regolamento Edilizio a cui si rinvia.

L'attuazione di interventi artificiosamente frazionata nel tempo, ma palesemente preordinata a configurare un insieme sistematico di interventi, dà titolo al Comune per riqualificare la tipologia degli interventi denunciata di volta in volta.

Tra gli interventi edilizi diretti sono altresì compresi quelli di nuova costruzione, anche nell'ambito di ristrutturazione urbanistica, soggetti ad assenso convenzionato per i soli aspetti planovolumetrici, ove ammessi.

Art. 11 - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso degli insediamenti ammessi è precisata in ogni singola zona omogenea.

Per destinazione d'uso si intende la categoria urbanistica nella quale ricade ogni singolo insediamento o parte di esso, e più precisamente:

- A residenza
- B industria ed artigianato
- C industria alberghiera
- D attività commerciale e direzionale
- E attività agricole e similari
- F attrezzature di pubblico interesse (di iniziativa privata)
- G attrezzature pubbliche.

Gli edifici in difformità di destinazione d'uso rispetto al P.R.G. possono essere oggetto di intervento:

- di conversione d'uso nelle sole categorie urbanistiche ammesse nella zona in cui sono comprese;
- di manutenzione, restauro o consolidamento in ogni altro caso.

Art. 12 - Oneri di urbanizzazione, contributi concessori e cessioni di aree.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio partecipa agli oneri ed ai contributi ad essa relativi, tenuto conto dei disposti di cui alla Legge 28 gennaio 1977, n. 10 e alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 60 e successive modifiche ed integrazioni, di quanto fissato con deliberazione consigliare adottata ai sensi dell'art. 5 della citata Legge 28 gennaio 1977 e di quanto previsto dalle presenti Norme.

Le somme introitate dall'Amministrazione Comunale verranno utilizzate nei modi previsti ai sensi di legge.

Ove occorra e ricorrano casi di interesse generale, l'Amministrazione Comunale, secondo le modalità previste dall'art. 8 della Legge Regionale n. 5 dicembre 1977, n. 60, potrà autorizzare i richiedenti la concessione edilizia a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria e secondaria in sostituzione totale o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Chiunque intenda realizzare un intervento edilizio soggetto a Piano Attuativo deve cedere gratuitamente al Comune, le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'uopo previste dal P.R.G. o dal Piano Attuativo medesimo ancorché in misura superiore allo standard minimo definito dallo strumento urbanistico vigente.

Sono escluse dalla monetizzazione quelle aree che le tavole di azionamento impongano di destinare a specifici standards all'interno dei Piani Attuativi.

E' data facoltà ai proprietari di aree rese residue nella formazione delle opere di urbanizzazione primaria di provvedere alla sistemazione delle stesse ai fini del decoro ambientale, ovvero di provvedere alla loro cessione gratuita, al Comune.

I mutamenti di destinazione d'uso attuati con opere edilizie, che comportano un aumento del fabbisogno di standard sono quelli di conversione nella categoria D che interessino una SIp superiore a mq. 500.

I mutamenti di destinazione d'uso attuati senza opere edilizie, che comportano un aumento del fabbisogno di standard sono quelli di conversione finalizzati ad adibire spazi a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera "d" del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

Qualora si accertata la materiale impossibilità di reperire, in tutto o in parte, nell'ambito della proprietà oggetto dell'intervento, le ulteriori dotazioni di standard determinate dai suddetti mutamenti d'uso, il Comune può accertare la cessione di altra area che ritenga idonea da adibire a nuovo standard, ovvero chiedere che venga corrisposta all'Amministrazione Comunale, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

Tale valore sarà determinato in base ai criteri generali approvati e periodicamente aggiornati dal Comune. Le somme introitate saranno impiegate per incrementare la dotazione di aree standard.

Art. 13 - Programmi Pluriennali di Attuazione

Il P.R.G. si attua (ove il Comune ne sia obbligato) mediante Programmi Pluriennali di Attuazione, in conformità alla legislazione Statale e Regionale vigente in materia.

Art. 14 - Caratteristiche condizionate dell'edificabilità dei suoli

Nel territorio comunale non sono ammessi insediamenti abitativi o produttivi che:

- a) non abbiano idoneo e diretto accesso adeguatamente sistemato e mantenuto da esistenti strade pubbliche o private delle quali sia garantita la sistemazione secondo appropriate caratteristiche tecniche;
- b) non dispongano dell'allacciamento alla rete di distribuzione elettrica;
- c) non dispongano dell'allacciamento alla rete dell'acquedotto comunale;
- d) non dispongano dei mezzi di smaltimento delle acque bianche, nere e di rifiuto di attività produttive o terziarie, ritenuti idonei dall'Amministrazione Comunale, che garantiscano lo smaltimento dei liquami depurati e siano rispondenti alle norme di Legge e di Regolamenti in materia,
- e) non prevedano l'adozione di idonee misure atte ad assicurare il rispetto della normativa vigente in materia di tutela del suolo, di tutela idrica, atmosferica ed acustica.

Ove dette opere manchino e non risulti prevista la loro realizzazione, il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'impegno del concessionario di procedere all'attuazione delle medesime, contestualmente alla realizzazione dell'intervento oggetto di concessione edilizia.

TITOLO II

Capitolo I

DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE

Art. 15 - Generalità

Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee, in conformità alle prescrizioni del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Art. 16 - Zona “A₁” - centro di antica formazione, di interesse storico, artistico, ambientale e nucleo di Pagliate

La zona “A₁” comprende il centro di antica formazione di interesse storico, artistico, ambientale e il nucleo di Pagliate.

La zona “A₁”, è definita zona di Recupero ai sensi dell’art. 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche ed integrazioni.

1) Destinazioni d’uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- a) destinazione d’uso principale: residenza;
- b) destinazioni d’uso secondarie ammesse: attività artigianali di servizio connesse con la residenza (ad esempio: parrucchiere, tappezziere, restauratore, elettricista, calzolaio, ecc. - con esclusione di attività nocive ed inquinanti di pregiudizio per la residenza), attività commerciali per la vendita al minuto, attività culturali, di divertimento e di svago, attività direzionali, terziarie e ricettive (alberghi, pensioni, ristoranti, ecc.).

Sono quindi espressamente escluse le attività connesse alle destinazioni classificate al precedente art.11 sub E – B salvo, di queste ultime, quelle artigianali di servizio sopra indicate.

2) Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità, rapporti di copertura, altezza degli edifici:

- non superiori a quelli preesistenti.

Distanze dai confini, dal ciglio stradale e dai fabbricati:

- non inferiore a quelle preesistenti salvo diversa prescrizione del Piano Attuativo, pur nel rispetto delle norme di Codice Civile.

3) Attuazione degli interventi

Gli interventi si attuano attraverso:

- assenso diretto o D.I.A. (ove ammessa) per gli interventi di recupero, di conversione d'uso e di demolizione;
- preventivo Piano Attuativo per interventi di ristrutturazione urbanistica, salvo l'applicazione dell'art. 5 comma 3 della Legge Regionale 15 gennaio 2001, n.1 e successive modifiche ed integrazioni.

Per l'intero ambito individuato con il n. 1 nella Tav. 12 del P.R.G., è prescritta la formazione di Piano di Recupero, in quanto appare funzionale al risanamento del patrimonio edilizio esistente e alla riqualificazione ambientale dell'intero comparto.

Nelle unità e negli ambiti subordinati alla formazione di piano attuativo - in assenza di detto strumento - sono consentiti gli interventi di cui all'art. 27, ultimo comma della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche ed integrazioni.

Negli ambiti soggetti a P.R. il ridisegno dell'edificazione deve integrarsi con il contesto urbano adiacente.

4) Prescrizioni di carattere generale

Gli interventi in zona "A₁" devono rispettare le previsioni contenute nelle tavole 12 e 13 del P.R.G. e le prescrizioni contenute nelle presenti Norme.

Tutti gli interventi in zona A₁ devono, di norma, garantire - oltre il mantenimento dei caratteri formali dei singoli edifici - la conservazione di tutti gli elementi che concorrono a definire le caratteristiche di "insieme" dell'organismo urbanistico, quali: strade, corti, giardini, orti, aree libere, muri a

secco, spalle, portali, colonnati, pozzi ed ogni altro elemento naturale od architettonico che ne costituisce parte integrante o distintiva.

Gli elaborati di progetto dovranno essere integrati da idonea documentazione fotografica, estesa (in successione progressiva con riferimento planimetrico) a tutti gli edifici costituenti l'unità urbanistica e le adiacenze, in modo da offrire una visione complessiva di insieme del contesto edilizio in cui l'intervento viene proposto, con individuazione dei materiali e dei colori da impiegare, in riguardo alle prescrizioni di cui all'art. 51.

I Piani Attuativi devono essere estesi, di norma, all'unità tipologica della "corte" o dell'unità urbanistica, salvo diversa specifica previsione.

Il competente Organo Comunale può concedere la realizzazione del Piano Attuativo anche per parti, ovvero per unità edilizie o unità minima di intervento, avuto riguardo delle caratteristiche di omogeneità dell'insieme, anche stralciando gli immobili o parti di immobili in buono stato di conservazione - qualora la "corte" o l'unità urbanistica, comprenda più operazioni e l'intervento risulti di particolare complessità.

All'interno dell'unità urbanistica od edilizia possono essere ammessi Piani Attuativi anche su singoli immobili o su unità tipologicamente autonome o unitarie ai fini edilizi, solo qualora dette operazioni non si pongano in contrasto con il rispetto e la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche del contesto edilizio in cui vengono proposte.

Il competente Organo Comunale, su conforme parere della Commissione Edilizia, può prescrivere che il piano Attuativo venga esteso a più proprietà, che concorrano a formare ambiti significativi, allo scopo di garantire una miglior coerenza formale degli interventi.

4.1 Non sono consentite (salvo diversa specifica indicazione dettata da Piano Attuativo - tenuto conto delle indicazioni di cui alle tav. 12 e13):

- a) modifiche della rete viaria, del perimetro degli isolati, della conformazione delle corti, della composizione delle cortine edilizie;
- b) nuove costruzioni fuori terra su aree inedificate, salvo quelle pertinenziali nei limiti ammessi e quelle previste nell'ambito di ristrutturazione urbanistica;
- c) modifiche della tipologia urbanistica ed edilizia;
- d) divisioni artificiali delle corti e recinzioni che alterino il sistema dei passaggi esistenti e la consolidata integrazione tra spazi pubblici e privati;
- e) trasposizioni di volume da edificio ad edificio;
- f) trasposizioni di elementi architettonici originari;

4.2 Sono obbligatori:

- a) la conservazione dei materiali tradizionali impiegati nelle costruzioni, per quanto consente l'attuale tecnologia e la reperibilità dei materiali stessi;
- b) il mantenimento e la salvaguardia dei fronti degli edifici e degli elementi isolati di interesse architettonico/ambientale;
- c) il mantenimento e la manutenzione di cortili, orti, giardini, ed aree a verde, ovvero il rispetto delle aree di pertinenza;
- d) la ricerca di una omogenea connessione tra strutture edilizie ed ambiente esterno nella progettazione e ridisegno degli spazi liberi;
- e) il mantenimento ed il ripristino di una composizione ed organizzazione edilizia omogenea negli elementi costituenti la tipologia complessiva dell'unità edilizia ed urbanistica, al fine di garantire una lettura armonica ed organica del costruito;
- f) il mantenimento del ritmo, del linguaggio architettonico, delle scansioni delle partiture, dell'omogeneità di colori e finiture per edifici o blocchi di edifici;
- g) una particolare cura nell'impaginazione delle facciate nella sequenza dei ritmi e delle scansioni, nelle disposizioni delle aperture (con finestre, porte-finestre, porte, sopraporte che dovranno essere strette e alte - uniformandosi alle tipologie originarie);
- h) un rigoroso rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 51 delle presenti Norme, relativamente alla salvaguardia dell'immagine urbana.
- i) la demolizione, in sede di Piano Attuativo, dei volumi superfetativi, a carattere provvisorio, aggiunti in epoca recente, incongrui con il tessuto edilizio esistente.
(Sono da intendere superfetazioni le tettoie, i pollai, i ricoveri attrezzi ed i boxes isolati, che snaturano il valore micro-urbanistico-ambientale dei luoghi).

4.3 Sono ammessi:

- a) la trasformazione o recupero ad uso residenziale degli edifici accessori a carattere rurale.

In sede di trasformazione d'uso degli edifici rurali la soluzione progettuale proposta dovrà risultare coerente con le caratteristiche del contesto edificato, rispettosa dell'ambiente costruito, tenuto conto delle indicazioni di cui alle tav. 12 e 13 del P.R.G..

La trasformazione degli edifici rurali deve tendere a consentire la rilettura della matrice originaria dell'insediamento, con mantenimento dei caratteri ancora presenti, distintivi dell'edificio rurale stesso (mantenimento del ritmo delle campate, riconoscibilità tipologica, conservazione dei tamponamenti grigliati in mattoni, ecc.).

Gli edifici rurali dovranno essere soggetti a progettazione unitaria, ovvero

potranno essere ammessi interventi anche su singola parte di immobile purchè facciate ed aperture risultino uniformate a caratteristiche di omogeneità di insieme.

In caso di trasformazione d'uso degli edifici rurali, la superficie coperta e la volumetria di progetto non devono comunque essere superiori a quelle preesistenti.

- b) Il recupero dei sottotetti ad uso residenziale ai sensi della Legge Regionale 15 luglio 1996, n. 15 e successive modifiche ed integrazioni ma nell'ambito della sagoma geometrica degli edifici.

Tale prescrizione concreta un limite alle altezze degli edifici esistenti sia all'imposta sia al colmo, le quali, pertanto, non potranno essere modificate nel caso di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

- c) La realizzazione di autorimesse nel corpo degli edifici o interrato nelle aree libere, compatibilmente con la salvaguardia del patrimonio arboreo esistente, delle caratteristiche funzionali della rete viaria e dell'assetto edilizio/urbanistico del contesto edificato.

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica, la formazione delle autorimesse è obbligatoria, nei limiti previsti dalle disposizioni di legge vigenti.

Le rampe di accesso dovranno essere ricavate, ove possibile, all'interno della sagoma delle costruzioni o, se realizzate all'esterno, poste in posizione comunque rispettosa dell'accessibilità, dell'immagine dei luoghi e della pedonalizzazione degli spazi interni.

- d) La realizzazione di superfici per costruzioni pertinenziali (ripostigli, gazebo, tettoie, ecc.) di servizio alla residenza di cui all'art. 4 comma Slp punto c), e piccole attrezzature ricreative di carattere familiare nelle aree di pertinenza destinate a parco o a giardino, purchè ubicate in posizione non compromissiva dello spazio inedificato e dell'architettura del verde, e non costituiscano elementi di turbativa dell'ambiente nel suo complesso.

Per detti interventi deve essere presentata planimetria e progetto edilizio dettagliato come disposto dall'art. 56 terzo comma.

5) Disposizioni particolari

Le aree libere alla data di adozione del presente P.R.G. sono inedificabili e/o considerate pertinenza degli edifici esistenti.

Le aree a verde da riqualificare sono aree libere in stretto rapporto visuale con gli edifici costituenti l'impianto edilizio-urbanistico della zona "A₁", ove è d'obbligo la riqualificazione e il mantenimento del patrimonio arboreo esistente, inteso come tutela ambientale dei luoghi.

In conformità a quanto previsto nella tav. 12 di P.R.G.:

- per il caso di accessori e pertinenze incongrui con il tessuto edilizio esistente, ove non intervenga la demolizione (art. 10), sono ammessi interventi di recupero edilizio, nonché di ricostruzione del volume geometrico esistente. In tal caso la soluzione progettuale dovrà armonizzarsi con il disegno delle corti o dei lotti, non dovrà risultare in contrasto con il contesto edificato esistente e dovrà essere finalizzata al risanamento urbano. L'intervento dovrà essere realizzato con l'impiego di materiali idonei.

Sulla tavola 13 sono individuati, in via indicativa, con apposita simbologia, i passaggi di uso pubblico già esistenti o da realizzare e integrare con il sistema della viabilità pedonale e da connettere con le attrezzature di servizio.

Non è consentita la localizzazione / apertura di esercizi commerciali definiti "media e/o grande struttura di vendita" dall'art. 4 Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

6) Disciplina

Tenuto conto delle indicazioni e prescrizioni di cui alle presenti Norme, ogni assenso edilizio potrà contenere prescrizioni circa il rispetto puntuale di profili, scansioni, colori, materiali ed elementi vari di facciata, al fine di garantire omogeneità nel tempo tra i singoli interventi, ed evitare compromissioni dell'ambiente e dell'immagine urbana complessiva.

A seconda dei programmi e delle proprie disponibilità, l'Amministrazione Comunale potrà deliberare e destinare a bilancio un apposito fondo per la concessione di contributi a privati per l'incentivazione delle misure di risanamento e recupero.

Nota:

Definizioni:

- 1) Per unità urbanistica si intende il complesso costituito dalla corte o da corpi di fabbrica e spazi liberi (perimetrati in termini indicativi nella tav. 12) comprendente, in ragione della complessità tipologica e degli elementi costituenti l'organizzazione spaziale (accesso/androne, scala, corte, corpi secondari, ecc.), una o più unità edilizie.
- 2) Per unità edilizia si intende il complesso costituito dal corpo di fabbrica distinguibile da quelli adiacenti e dall'area scoperta ad esso collegata, le cui parti si organizzano in modo unitario sotto i vari aspetti distributivo, funzionale, stilistico, tipologico, ecc.

Art. 17 - Zona "A₂" - Insediamenti sparsi di antica formazione

La zona "A₂" comprende gli insediamenti sparsi di antica formazione da conservare nella leggibilità dell'impianto urbano, come testimonianza nel processo evolutivo del territorio.

1) Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) destinazione d'uso principale: residenza;
- b) destinazioni d'uso secondarie ammesse: attività artigianali di servizio connesse con la residenza, attività direzionali e terziarie, attività commerciali per la vendita al minuto.

Sono quindi espressamente escluse le attività connesse alle destinazioni classificate al precedente art.11 sub E – B salvo, di queste ultime, quelle artigianali di servizio sopra indicate.

2) Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità, rapporti di copertura, altezza degli edifici:

- non superiori a quelli preesistenti.

Distanze dai confini, dal ciglio stradale e dai fabbricati:

- non inferiore a quelle preesistenti salvo diversa prescrizione del Piano Attuativo, pur nel rispetto delle norme di Codice Civile.

3) Attuazione degli interventi

Gli interventi si attuano attraverso:

- assenso diretto o D.I.A. (ove ammessa) per gli interventi di recupero, di conversione d'uso e di demolizione;
- preventivo Piano Attuativo per interventi di ristrutturazione urbanistica, salva l'applicazione dell'art. 5 comma 3 della Legge Regionale 15 gennaio 2001, n. 1 e successive modifiche ed integrazioni.

4) Prescrizioni di carattere generale

Gli elaborati di progetto dovranno essere integrati da idonea documentazione fotografica, estesa (in successione progressiva e con riferimento planimetrico) a tutti gli edifici costituenti l'unità urbanistica e le adiacenze, in modo da offrire una visione complessiva di insieme del contesto edilizio in cui l'intervento viene proposto, con individuazione dei materiali e dei colori da impiegare, in riguardo alle prescrizioni di cui all'art. 51.

Gli interventi su singoli immobili non si devono porre in contrasto con il rispetto e la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche del contesto edilizio in cui vengono proposte e l'intervento deve essere coerente dal punto di vista compositivo dell'insieme, mantenendo - pur attraverso gli opportuni adeguamenti funzionali - la sagoma e l'entità del volume geometrico preesistente.

4.1 Non sono consentite (salvo diverse prescrizioni di P.A. per interventi di ristrutturazione urbanistica):

- a) modifiche della rete viaria, del perimetro degli isolati, della conformazione delle corti, della composizione delle cortine edilizie;
- b) modifiche della tipologica urbanistica ed edilizia;
- c) divisioni artificiose delle corti e recinzioni che alterino il sistema dei passaggi esistenti e la consolidata integrazione tra spazi pubblici e privati;

4.2 Sono obbligatori:

- a) il mantenimento del ritmo, del linguaggio architettonico, delle scansioni delle partiture, dell'omogeneità di colori e finiture per edifici o blocchi di edifici;
- b) una particolare cura nell'impaginazione delle facciate nella sequenza dei ritmi e delle scansioni, nelle disposizioni delle aperture (con finestre, porte-finestre, porte, sopraporte che dovranno essere strette e alte - uniformandosi alle tipologie originarie);
- c) un rigoroso rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 51 delle presenti Norme, relativamente alla salvaguardia dell'immagine urbana.

4.3 Sono ammessi:

- a) la trasformazione o recupero ad uso residenziale degli edifici a carattere rurale. In sede di trasformazione d'uso degli edifici rurali la soluzione progettuale proposta dovrà risultare coerente con le caratteristiche del contesto edificato, e rispettosa dell'ambiente costruito.

- b) Il recupero dei sottotetti ad uso residenziale ai sensi della Legge Regionale 15 luglio 1996, n. 15 e successive modifiche ed integrazioni ma nell'ambito della sagoma geometrica degli edifici.
Tale prescrizione concreta un limite alle altezze degli edifici esistenti sia all'imposta sia al colmo, le quali, pertanto, non potranno essere modificate nel caso di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.
- c) La realizzazione di autorimesse nel corpo degli edifici o interrato nelle aree libere, compatibilmente con caratteristiche funzionali della rete viaria e dell'assetto edilizio/urbanistico del contesto edificato.
Negli interventi di ristrutturazione urbanistica, la formazione delle autorimesse è obbligatoria, nei limiti previsti dalle disposizioni di legge vigenti.
Le rampe di accesso dovranno essere ricavate, ove possibile, all'interno della sagoma delle costruzioni o, se realizzate all'esterno, poste in posizione comunque rispettosa dell'accessibilità, dell'immagine dei luoghi e della pedonalizzazione degli spazi interni.
- d) La realizzazione di superfici per costruzioni pertinenziali (ripostigli, gazebo, tettoie, ecc.) di servizio alla residenza di cui all'art. 4 comma 51p punto c), e piccole attrezzature ricreative di carattere familiare nelle aree di pertinenza destinate a parco o a giardino, purchè ubicate in posizione non compromissiva dello spazio inedificato e dell'architettura del verde, e non costituiscano elementi di turbativa dell'ambiente nel suo complesso.
Per detti interventi deve essere presentata planimetria e progetto edilizio dettagliato come disposto dall'art. 56 terzo comma.

5) Disposizioni particolari

Le aree libere alla data di adozione del presente P.R.G. sono inedificabili e/o considerate pertinenza degli edifici esistenti.

Non è consentita la localizzazione / apertura di esercizi commerciali definiti "media e/o grande struttura di vendita" dall'art. 4 Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

6) Disciplina

Tenuto conto delle indicazioni e prescrizioni di cui alle presenti Norme, ogni assenso edilizio potrà contenere prescrizioni circa il rispetto puntuale di profili, scansioni, colori, materiali ed elementi vari di facciata, al fine di garantire omogeneità nel tempo tra i singoli interventi, ed evitare compromissioni dell'ambiente e dell'immagine urbana complessiva.

Art. 18 - Zona "B₁" - Zona residenziale a media densità

La zona "B₁" comprende parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, di completamento semintensivo degli insediamenti residenziali esistenti, prevalentemente caratterizzata da un'edificazione a tipologia mista mono e plurifamiliare.

1) Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) destinazione d'uso principale: residenza;
- b) destinazioni d'uso secondarie ammesse: attività artigianali di servizio connesse con la residenza (ad esempio: parrucchiere, tappezziere, restauratore, elettricista, calzolaio, ecc. - con esclusione di attività nocive ed inquinanti di pregiudizio per la residenza), attività commerciali per la vendita al minuto, attività culturali, di divertimento e di svago, attività direzionali, terziarie e ricettive (alberghi, pensioni, ristoranti, ecc.).

Sono quindi espressamente escluse le attività connesse alle destinazioni classificate al precedente art.11 sub E – B salvo, di queste ultime, quelle artigianali di servizio sopra indicate.

2) Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- If** = indice di fabbricabilità fondiaria: 0,8 mc/mq;
- RC** = rapporto di copertura: non superiore al 35% della superficie fondiaria edificabile;
- H** = altezza massima: non superiore a mt. 8,00;
- Sv** = spazi destinati a verde di pertinenza: minimo 50% della superficie scoperta.
La superficie scoperta drenante del terreno non potrà essere inferiore al 30% della superficie fondiaria;
- Sp** = spazi per parcheggi (art. 41 sexies ex Legge 17 agosto 1941, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni): non inferiore a 1 mq/10 mc, e comunque non inferiore a 1 posto auto - pari a 15

mq. - per ogni unità immobiliare;

Ds = distanza minima dal ciglio strada: minimo mt. 5,00;

Df = distanza tra fabbricati: pari all'altezza dell'edificio più alto, minimo mt. 10,00;

Dc = distanza dal confine di proprietà: $\frac{1}{2}$ di H, minimo mt. 5,00.

3) Attuazione degli interventi

Gli interventi si attuano attraverso:

- assenso diretto o D.I.A. (ove ammessa) per gli interventi di recupero, di conversione d'uso e di demolizione, nonché per quelli di nuova costruzione, compresi ampliamenti e sopralzi. E' fatto salvo quanto previsto dall'ultimo comma del successivo paragrafo 4).
- preventivo Piano Attuativo per interventi di ristrutturazione urbanistica, salvo l'applicazione dell'art. 5 comma 3 della Legge Regionale 15 gennaio 2001, n.1 e successive modifiche ed integrazioni nonché ove sia prescritto nei comparti perimetrali.

4) Disposizioni particolari

Per attività produttive esistenti, in difformità di zona, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo ed ampliamenti destinati all'adeguamento degli impianti tecnologici, nella misura massima di mq. 50 di Slp, nel rispetto delle distanze previste nella zona e dell'altezza esistente.

La richiesta di tali eventuali ampliamenti per esigenze tecnologiche dovrà essere presentata in sola ed unica istanza, e non potrà essere rinnovata per l'intero periodo di validità del presente strumento urbanistico comunale.

Non possono avvalersi della norma suddetta gli edifici che, già in passato, abbiano usufruito di analoga o similare richiesta.

Per il caso di riconversione di dette attività produttive è ammesso l'insediamento di altra attività, anche industriale, purchè non nociva, non molesta e compatibile con la residenza.

Non è consentita la localizzazione / apertura di esercizi commerciali definiti "media e/o grande struttura di vendita" dall'art. 4 Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

E' ammessa la realizzazione di superfici per costruzioni pertinenziali (ripostigli, gazebo, tettoie, ecc.) di servizio alla residenza di cui all'art. 4 paragrafo Slp lettera c), e piccole attrezzature ricreative di carattere familiare nelle aree di pertinenza destinate a parco o a giardino, purchè ubicate in posizione non compromissiva dello spazio inedificato e dell'architettura del verde, e non costituiscano elementi di turbativa dell'ambiente nel suo complesso.

Per detti interventi deve essere presentata planimetria e progetto edilizio dettagliato come disposto dall'art. 56 terzo comma.

Art. 19 - Zona "B₂" - Zona residenziale a bassa densità

La zona "B₂" comprende parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, di completamento estensivo degli insediamenti residenziali esistenti, prevalentemente caratterizzata da un'edificazione a tipologia mista mono e plurifamiliare.

1) Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) destinazione d'uso principale: residenza;
- b) destinazioni d'uso secondarie ammesse: attività artigianali di servizio connesse con la residenza (ad esempio: parrucchiere, tappezziere, restauratore, elettricista, calzolaio, ecc. - con esclusione di attività nocive ed inquinanti di pregiudizio per la residenza), attività commerciali per la vendita al minuto, attività culturali, di divertimento e di svago, attività direzionali, terziarie e ricettive (alberghi, pensioni, ristoranti, ecc.).

Sono quindi espressamente escluse le attività connesse alle destinazioni classificate al precedente art.11 sub E – B salvo, di queste ultime, quelle artigianali di servizio sopra indicate.

2) Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- If** = indice di fabbricabilità fondiaria: 0,4 mc/mq;
- RC** = rapporto di copertura: non superiore al 30% della superficie fondiaria edificabile;
- H** = altezza massima: non superiore a mt. 8,00;
- Sv** = spazi destinati a verde di pertinenza: minimo 50% della superficie scoperta.
La superficie scoperta drenante del terreno non potrà essere inferiore al 30% della superficie fondiaria;
- Sp** = spazi per parcheggi (art. 41 sexies ex Legge 17 agosto 1941, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni): non inferiore a 1 mq/10 mc, e comunque non inferiore a 1 posto auto - pari a 15

mq. - per ogni unità immobiliare;

Ds = distanza minima dal ciglio strada: minimo mt. 5,00;

Df = distanza tra fabbricati: pari all'altezza dell'edificio più alto, minimo mt. 10,00;

Dc = distanza dal confine di proprietà: $\frac{1}{2}$ di H, minimo mt. 5,00.

3) Attuazione degli interventi

Gli interventi si attuano attraverso:

- assenso diretto o D.I.A. (ove ammessa) per gli interventi di recupero, di conversione d'uso e di demolizione, nonché per quelli di nuova costruzione, compresi ampliamenti e sopralzi. E' fatto salvo quanto previsto dall'ultimo comma del successivo paragrafo 4).
- preventivo Piano Attuativo per interventi di ristrutturazione urbanistica, salvo l'applicazione dell'art. 5 comma 3 della Legge Regionale 15 gennaio 2001, n. 1 e successive modifiche ed integrazioni nonché ove sia prescritto nei comparti perimetrali.

4) Disposizioni particolari

- a) In zona già edificata o parzialmente edificata soggetta a vincolo idrogeologico, ogni attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia, nonché modifica di destinazione d'uso del terreno, è soggetta alle leggi vigenti e alle autorizzazioni di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 e successive integrazioni, previa predisposizione di studi e indagini di carattere geologico e idrogeologico.
- b) Per attività produttive esistenti, in difformità di zona, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo ed ampliamenti destinati all'adeguamento degli impianti tecnologici, nella misura massima di mq. 50 di SIp, nel rispetto delle distanze previste nella zona e dell'altezza esistente.
La richiesta di tali eventuali ampliamenti per esigenze tecnologiche dovrà essere presentata in sola ed unica istanza, e non potrà essere rinnovata per l'intero periodo di validità del presente strumento urbanistico comunale.
Non possono avvalersi della norma suddetta gli edifici che, già in passato, abbiano usufruito di analoga o similare richiesta.
Per il caso di riconversione di dette attività produttive è ammesso l'insediamento di altra attività, anche industriale, purchè non nociva, non molesta e compatibile con la residenza.

Non è consentita la localizzazione / apertura di esercizi commerciali definiti “media e/o grande struttura di vendita” dall’art. 4 Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

E’ ammessa la realizzazione di superfici per costruzioni pertinenziali (ripostigli, gazebo, tettoie, ecc.) di servizio alla residenza di cui all’art. 4 paragrafo 51p lettera c), e piccole attrezzature ricreative di carattere familiare nelle aree di pertinenza destinate a parco o a giardino, purchè ubicate in posizione non compromissiva dello spazio inedificato e dell’architettura del verde, e non costituiscano elementi di turbativa dell’ambiente nel suo complesso.

Per detti interventi deve essere presentata planimetria e progetto edilizio dettagliato come disposto dall’art. 56 terzo comma.

Art. 20 - Zona "B₃" - Zona residenziale rada

La zona B₃ comprende parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, prevalentemente caratterizzata da un'edificazione a tipologia mista mono e bifamiliare con giardini e presenze arboree di complessivo interesse ambientale.

1) Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) destinazione d'uso principale: residenza;
- b) destinazioni d'uso secondarie ammesse: attività artigianali di servizio connesse con la residenza (ad esempio: parrucchiere, tappezziere, restauratore, elettricista, calzolaio, ecc. - con esclusione di attività nocive ed inquinanti di pregiudizio per la residenza), attività commerciali per la vendita al minuto, attività culturali, di divertimento e di svago, attività direzionali, terziarie e ricettive (alberghi, pensioni, ristoranti, ecc.).

Sono quindi espressamente escluse le attività connesse alle destinazioni classificate al precedente art.11 sub E – B salvo, di queste ultime, quelle artigianali di servizio sopra indicate.

2) Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- If** = indice di fabbricabilità fondiaria: 0,2 mc/mq;
- RC** = rapporto di copertura: non superiore al 20% della superficie fondiaria edificabile;
- H** = altezza massima: non superiore a mt. 8,00;
- Sv** = spazi destinati a verde di pertinenza: minimo 50% della superficie scoperta.
La superficie scoperta drenante del terreno non potrà essere inferiore al 30% della superficie fondiaria;
- Sp** = spazi per parcheggi (art. 41 sexies ex Legge 17 agosto 1941, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni): non inferiore a 1 mq/10 mc, e comunque non inferiore a 1 posto auto - pari a 15 mq. - per ogni unità immobiliare;

Ds = distanza minima dal ciglio strada: minimo mt. 5,00;

Df = distanza tra fabbricati: pari all'altezza dell'edificio più alto, minimo mt. 10,00;

Dc = distanza dal confine di proprietà: $\frac{1}{2}$ di H, minimo mt. 5,00.

3) Attuazione degli interventi

Gli interventi si attuano attraverso:

- assenso diretto o D.I.A. (ove ammessa) per gli interventi di recupero, di conversione d'uso e di demolizione, nonché per quelli di nuova costruzione, compresi ampliamenti e sopralzi. E' fatto salvo quanto previsto dall'ultimo comma del successivo paragrafo 4).
- preventivo Piano Attuativo per interventi di ristrutturazione urbanistica, salvo l'applicazione dell'art. 5 comma 3 della Legge Regionale 15 gennaio 2001, n. 1 e successive modifiche ed integrazioni nonché ove sia prescritto nei comparti perimetrali.

4) Disposizioni particolari

E' d'obbligo la conservazione e la salvaguardia di tutto il patrimonio arboreo di alto fusto esistente.

Ogni intervento edilizio è subordinato alla conservazione e tutela delle alberature di alto fusto esistenti non trapiantabili, ovvero al suo eventuale potenziamento e miglioramento in funzione della sua tutela.

Non è consentita la localizzazione / apertura di esercizi commerciali definiti "media e/o grande struttura di vendita" dall'art. 4 Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

E' ammessa la realizzazione di superfici per costruzioni pertinenziali (ripostigli, gazebo, tettoie, ecc.) di servizio alla residenza di cui all'art. 4 paragrafo Slp lettera c), e piccole attrezzature ricreative di carattere familiare nelle aree di pertinenza destinate a parco o a giardino, purché ubicate in posizione non compromissiva dello spazio inedificato e dell'architettura del verde, e non costituiscano elementi di turbativa dell'ambiente nel suo complesso.

Per detti interventi deve essere presentata planimetria e progetto edilizio dettagliato come disposto dall'art. 56 terzo comma.

Art. 21 - Zona "B₄" - Zona a verde privato

La zona "B₄" comprende parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, prevalentemente caratterizzate da un'edificazione di tipo mono-bifamiliare, con aree a parco, con architettura del verde di particolare rilevanza.

1) Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) destinazione d'uso principale: residenza;
- b) destinazioni d'uso secondarie ammesse: attività artigianali di servizio connesse con la residenza (ad esempio: parrucchiere, tappezziere, restauratore, elettricista, calzolaio, ecc. - con esclusione di attività nocive ed inquinanti di pregiudizio per la residenza), attività commerciali per la vendita al minuto, attività culturali, di divertimento e di svago, attività direzionali, terziarie e ricettive (alberghi, pensioni, ristoranti, ecc.).

Sono quindi espressamente escluse le attività connesse alle destinazioni classificate al precedente art.11 sub E – B salvo, di queste ultime, quelle artigianali di servizio sopra indicate.

2) Indici e parametri

Sono ammessi interventi di nuova costruzione solo previa demolizione dei fabbricati esistenti. In tale evenienza si applicano i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità, rapporti di copertura, altezza degli edifici:

- non superiori a quelli preesistenti.

Sp = spazi per parcheggi (art. 41 sexies ex Legge 17 agosto 1941, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni): non inferiore a 1 mq/10 mc, e comunque non inferiore a 1 posto auto - pari a 15 mq. - per ogni unità immobiliare;

Ds = distanza minima dal ciglio strada: minimo mt. 5,00;

Df = distanza tra fabbricati: pari all'altezza dell'edificio più alto; minimo mt. 10,00;

Dc = distanza dal confine di proprietà: minimo mt. 5,00.

3) Attuazione degli interventi

Gli interventi si attuano attraverso:

- assenso diretto o D.I.A. (ove ammessa) per gli interventi di recupero, di conversione d'uso e di demolizione, nonché per quelli di nuova costruzione, compresi ampliamenti e sopralzi. E' fatto salvo quanto previsto dall'ultimo comma del successivo paragrafo 4).
- preventivo Piano Attuativo per interventi di ristrutturazione urbanistica, salvo l'applicazione dell'art. 5 comma 3 della Legge Regionale 15 gennaio 2001, n. 1 e successive modifiche ed integrazioni nonché ove sia prescritto nei comparti perimetrati.

4) Disposizioni particolari

Le alberature di alto fusto presenti in detta zona costituiscono valore monumentale-paesistico, con obbligo e vincolo di conservazione.

Nelle aree libere è vietata qualsiasi attività che possa compromettere la qualità ambientale e che possa comunque danneggiare le alberature esistenti.

Ogni intervento di modifica degli spazi liberi è soggetto a progetto di risistemazione dell'ambiente.

Ogni intervento edilizio è subordinato alla rigida conservazione e tutela delle alberature di alto fusto esistenti non trapiantabili, ovvero al suo eventuale potenziamento e miglioramento in funzione della sua tutela.

I progetti - oltre a quanto previsto dall'art. 56 - devono comprendere la rilevazione, posizionamento e catalogazione delle diverse specie arboree, e la documentazione fotografica a colori della qualità ambientale dei luoghi, nei suoi aspetti più significativi, secondo i diversi angoli visuali.

Non è consentita la localizzazione / apertura di esercizi commerciali definiti "media e/o grande struttura di vendita" dall'art. 4 Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

E' ammessa la realizzazione di superfici per costruzioni pertinenziali (ripostigli, gazebo, tettoie, ecc.) di servizio alla residenza di cui all'art. 4 paragrafo Slp lettera c), e piccole attrezzature ricreative di carattere familiare nelle aree di pertinenza destinate a parco o a giardino, purché ubicate in posizione non compromissiva dello spazio inedificato e dell'architettura del verde, e non costituiscano elementi di turbativa dell'ambiente nel suo complesso.

Per detti interventi deve essere presentata planimetria e progetto edilizio dettagliato come disposto dall'art. 56 terzo comma.

Art. 22 - Zona “C” - Zona residenziale di espansione

La zona “C” comprende parti del territorio inedificate o parzialmente edificate di espansione degli insediamenti residenziali.

1) Destinazioni d’uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- a) destinazione d’uso principale: residenza;
- b) destinazioni d’uso secondarie ammesse: attività artigianali di servizio connesse con la residenza (ad esempio: parrucchiere, tappezziere, restauratore, elettricista, calzolaio, ecc. - con esclusione di attività nocive ed inquinanti di pregiudizio per la residenza), attività commerciali per la vendita al minuto, attività culturali, di divertimento e di svago, attività direzionali, terziarie e ricettive (alberghi, pensioni, ristoranti, ecc.).

Sono quindi espressamente escluse le attività connesse alle destinazioni classificate al precedente art.11 sub E – B salvo, di queste ultime, quelle artigianali di servizio sopra indicate.

2) Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- It** = indice di fabbricabilità territoriale: 0,4 mc/mq, ovvero il volume indicato nella tabella in allegato “A”;
- RC** = rapporto di copertura: non superiore al 35% della superficie fondiaria edificabile;
- H** = altezza massima: non superiore a mt. 8,00;
- Sv** = spazi destinati a verde di pertinenza: minimo 50% della superficie scoperta. La superficie scoperta drenante del terreno non potrà essere inferiore al 30% della superficie fondiaria;
- Sp** = spazi per parcheggi (art. 41 sexies ex Legge 17 agosto 1941, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni): non inferiore a 1 mq/10 mc, e comunque non inferiore a 1 posto auto - pari a 15 mq. - per ogni unità immobiliare;

- Ds** = distanza minima dal ciglio strada:
- mt. 5 per strade di larghezza inferiore a mt. 7;
- mt. 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7 e mt. 15;
- mt. 10 per strade di larghezza superiore a mt. 15.
- Df** = distanza tra fabbricati: pari all'altezza dell'edificio più alto, minimo mt. 10,00;
- Dc** = distanza dal confine di proprietà: $\frac{1}{2}$ di H, minimo mt. 5,00.

3) Attuazione degli interventi

Gli interventi si attuano attraverso:

- a) Piano di Lottizzazione o Piano Particolareggiato secondo quanto previsto nelle tavole grafiche di azionamento del P.R.G. e nella tabella in allegato A;
- b) assenso diretto a seconda degli interventi di cui all'art. 10, come per legge.

La dotazione e la quantità di aree a standards da cedere gratuitamente nell'ambito di ogni singolo intervento, sono indicate in P.R.G. ed elencate nella tabella in allegato A.

4) Disposizioni particolari

All'ambito individuato con il numero 2 è assegnata una volumetria territoriale complessiva di mc. 7.800, con obbligo di recupero funzionale ai fini abitativi delle volumetrie dell'ex Cascina Maddalena.

Nell'ambito dei Piani di Lottizzazione n. 8 e n. 9 la realizzabilità progettuale, la concentrazione volumetrica, l'ubicazione delle aree a standards e l'individuazione di eventuali zone di rispetto sono vincolate e subordinate all'effettuazione e alle risultanze di indagini specifiche idrogeologiche ed idrauliche di fattibilità geologica.

Non è consentita la localizzazione / apertura di esercizi commerciali definiti "media e/o grande struttura di vendita" dall'art. 4 Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

E' ammessa la realizzazione di superfici per costruzioni pertinenziali (ripostigli, gazebo, tettoie, ecc.) di servizio alla residenza di cui all'art. 4 paragrafo 5° lettera c), e piccole attrezzature ricreative di carattere familiare nelle aree di pertinenza destinate a parco o a giardino, purchè ubicate in posizione non

compromissiva dello spazio inedificato e dell'architettura del verde, e non costituiscano elementi di turbativa dell'ambiente nel suo complesso.
Per detti interventi deve essere presentata planimetria e progetto edilizio dettagliato come disposto dall'art. 56 terzo comma.

Art. 23 - Zona "D₁" - Zona industriale, artigianale e commerciale di completamento

La zona "D₁" comprende parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, di completamento di insediamenti produttivi e commerciali esistenti.

1) Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) destinazioni d'uso principali: attività artigianali ed industriali, magazzini e depositi connessi ed integrati nel processo produttivo, attività commerciali;
- b) destinazioni d'uso secondarie: attività direzionali, terziarie ad esclusivo servizio dell'attività principale, mense e servizi sociali ad uso esclusivo dei lavoratori.

E' ammessa, ma limitatamente a una Slp di mq. 120, l'abitazione del custode o del proprietario o del gestore dell'attività;

Sono quindi espressamente escluse le attività connesse alle destinazioni classificate al precedente art.11 sub A-C-E.

2) Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- Uf** = Superficie lorda di pavimento: 1 mq/mq della superfici fondiaria edificabile;
- RC** = rapporto di copertura: non superiore al 60% della superficie fondiaria edificabile;
- H** = altezza massima: non superiore a mt. 10,00 fatte salve le maggiori altezze richieste da esigenze tecnologiche (sino ad un massimo di mt. 16,00);
- Sv** = spazi destinati a verde di pertinenza: minimo 25% della superficie scoperta. La superficie scoperta drenante del terreno non potrà essere inferiore al 15% della superficie fondiaria;
- Sp** = spazi per parcheggi (art. 41 sexies ex Legge 17 agosto 1941, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni): non inferiore a 1 mq/10 mc virtuali di costruzione, come determinato all'art. 4;

- Ds** = distanza minima dal ciglio strada:
- mt. 5 per strade di larghezza inferiore a mt. 7;
- mt. 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7 e mt. 15;
- mt. 10 per strade di larghezza superiore a mt. 15.
- Df** = distanza tra fabbricati: pari all'altezza dell'edificio più alto, minimo mt. 10,00;
- Dc** = distanza dal confine di proprietà: minimo mt. 5,00.

3) Attuazione degli interventi

Gli interventi si attuano attraverso:

- assenso diretto o D.I.A. (ove ammessa) per gli interventi di recupero, di conversione d'uso e di demolizione, nonché per quelli di nuova costruzione, compresi ampliamenti e sopralzi.
- preventivo Piano Attuativo per interventi di ristrutturazione urbanistica, salvo l'applicazione dell'art. 5 comma 3 della Legge Regionale 15 gennaio 2001, n. 1 e successive modifiche ed integrazioni nonché ove sia prescritto nei comparti perimetrati.

4) Disposizioni particolari

In fregio alle aree residenziali, lungo i confini e lungo gli spazi pubblici, dovrà prevedersi una fascia filtro o fascia di rispetto, sistemata a verde della larghezza di m. 3,00, piantumata con almeno un filare di alberature sempreverde di medio ed alto fusto poste ad interasse non superiore a mt. 5,00.

In zona già edificata o parzialmente edificata soggetta a vincolo idrogeologico, ogni attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia, nonché modifica di destinazione d'uso, è soggetta alle leggi vigenti e alle autorizzazioni di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 e successive integrazioni, previa predisposizione di studi e indagini di carattere geologico e idrogeologico.

Non è consentita la localizzazione / apertura di esercizi commerciali definiti "media e/o grande struttura di vendita" dall'art. 4 Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

Art. 24 - Zona "D₂" - Zona artigianale e commerciale/direzionale di completamento

La zona "D₂" comprende parti del territorio totalmente o parzialmente edificate di completamento di insediamenti artigianali e commerciali/direzionali esistenti o da ristrutturare.

1) Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) destinazioni d'uso principali: attività artigianali ed industriali, magazzini e depositi connessi ed integrati nel processo produttivo, industria alberghiera, attività commerciali;
- b) destinazioni d'uso secondarie: attività direzionali, terziarie ad esclusivo servizio dell'attività principale, mense e servizi sociali ad uso esclusivo dei lavoratori.
E' ammessa, ma limitatamente a una Slp di mq. 120, l'abitazione del custode o del proprietario o del gestore dell'attività;

Sono quindi espressamente escluse le attività connesse alle destinazioni classificate al precedente art.11 sub A-E.

2) Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- Uf** = Superficie lorda di pavimento: 1 mq/mq della superficie fondiaria edificabile;
- RC** = rapporto di copertura: non superiore al 60% della superficie fondiaria edificabile;
- H** = altezza massima: non superiore a mt. 10,00;
- Sv** = spazi destinati a verde di pertinenza: minimo 25% della superficie scoperta. La superficie scoperta drenante del terreno non potrà essere inferiore al 15% della superficie fondiaria;
- Sp** = spazi per parcheggi (art. 41 sexies ex Legge 17 agosto 1941, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni): non inferiore a 1 mq/10 mc virtuali di costruzione, ovvero - nel caso di "media

struttura di vendita” - non inferiore a 3 mq/10 mc virtuali di costruzione, come determinato all’art. 4;

- Ds** = distanza minima dal ciglio strada:
- mt. 5 per strade di larghezza inferiore a mt. 7;
 - mt. 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7 e mt. 15;
 - mt. 10 per strade di larghezza superiore a mt. 15.
- Df** = distanza tra fabbricati: pari all’altezza dell’edificio più alto, minimo mt. 10,00;
- Dc** = distanza dal confine di proprietà: minimo mt. 5,00.

3) Attuazione degli interventi

Gli interventi si attuano attraverso:

- assenso diretto o D.I.A. (ove ammessa) per gli interventi di recupero, di conversione d’uso e di demolizione, nonché per quelli di nuova costruzione, compresi ampliamenti e sopralzi.
- preventivo Piano Attuativo per interventi di ristrutturazione urbanistica, salvo l’applicazione dell’art. 5 comma 3 della Legge Regionale 15 gennaio 2001, n. 1 e successive modifiche ed integrazioni nonché ove sia prescritto nei comparti perimetrati;

4) Prescrizioni particolari

Non è consentita la localizzazione / apertura di esercizi commerciali definiti “grande struttura di vendita” dall’art. 4 Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

Art. 25 - Zona “D₃” - Zona industriale e artigianale di espansione

La zona “D₃” comprende parti del territorio inedificate o parzialmente edificate, di espansione degli insediamenti produttivi.

1) Destinazioni d’uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- a) destinazioni d’uso principali: attività artigianali ed industriali, magazzini e depositi connessi ed integrati nel processo produttivo, industria alberghiera, attività commerciali;
- b) destinazioni d’uso secondarie: attività direzionali, terziarie ad esclusivo servizio dell’attività principale, mense e servizi sociali ad uso esclusivo dei lavoratori.
E’ ammessa, ma limitatamente a una Slp di mq. 120, l’abitazione del custode o del proprietario o del gestore dell’attività;

Sono quindi espressamente escluse le attività connesse alle destinazioni classificate al precedente art.11 sub A-E.

2) Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- Ut** = Superficie lorda di pavimento: 0,8 mq/mq della superficie territoriale;
- RC** = rapporto di copertura: non superiore al 50% della superficie fondiaria;
- H** = altezza massima: non superiore a mt. 10,00 fatte salve le maggiori altezze richieste da esigenze tecnologiche (sino ad un massimo di mt. 16,00);
- Sv** = spazi destinati a verde di pertinenza: minimo 40% della superficie scoperta. La superficie scoperta drenante del terreno non potrà essere inferiore al 15% della superficie fondiaria;
- Sp** = spazi per parcheggi (art. 41 sexies ex Legge 17 agosto 1941, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni): non inferiore a 1 mq/10 mc virtuali di costruzione, ovvero - nel caso di “media struttura di

vendita” - non inferiore a 3 mq/10 mc virtuali di costruzione, come determinato all’art. 4;

- Ds** = distanza minima dal ciglio stradale:
- mt. 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7 e mt. 15;
- mt. 10 per strade di larghezza superiore a mt. 15.
- Df** = distanza tra fabbricati: pari all’altezza dell’edificio più alto, minimo mt. 10,00;
- Dc** = distanza dal confine di proprietà:
a) in riguardo alle superfici destinate ai nuovi insediamenti produttivi: minimo mt. 5,00;
b) in riguardo alle zone omogenee contigue:
- minimo mt. 5,00 dalle zone agricole/boschive e dalle zone per standards urbanistici;
- minimo mt. 10,00 dalle zone residenziali.

3) Attuazione degli interventi

Gli interventi si attuano attraverso:

- a) Piano di Lottizzazione o Piano Particolareggiato secondo quanto previsto nelle tavole grafiche di azzonamento del P.R.G. e nella tabella in allegato A;
- b) assenso diretto a seconda degli interventi di cui all’art. 10, come per legge.

La dotazione e la quantità di aree a standards da cedere gratuitamente nell’ambito di ogni singolo intervento, sono indicate in P.R.G. ed elencate nella tabella in allegato A.

4) Disposizioni particolari

In fregio alle aree residenziali, lungo i confini e lungo gli spazi pubblici, dovrà prevedersi una fascia filtro o fascia di rispetto, sistemata a verde, della larghezza di mt. 5,00, piantumata con almeno un filare di alberature sempreverde di medio ed alto fusto poste ad interasse non superiore a mt. 3,00.

Non è consentita la localizzazione / apertura di esercizi commerciali definiti “grande struttura di vendita” dall’art. 4 Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

Art. 26 - Zona "E₁" - Zona agricola generica

La zona "E₁" comprende parti del territorio destinate all'esercizio dell'agricoltura, dell'agriturismo e delle opere funzionali a detta conduzione, secondo i disposti di cui alla Legge Regionale 7 giugno 1980, n. 93.

1) Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenze dell'imprenditore agricolo, dei coadiuvanti e dei dipendenti dell'azienda, nonché attrezzature ed infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli e l'esercizio dell'attività agrituristica.

Sono quindi espressamente escluse le attività connesse alle destinazioni classificate al precedente art.11 sub A-B-C-D-F.

2) Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Per gli edifici destinati alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei coadiuvanti o dei dipendenti dell'azienda:

If = indice di fabbricabilità fondiaria:
- su terreni agricoli in genere: 0,03 mc/mq;
- su terreni a colture specializzate (es. florovivaistiche): 0,06 mc/mq.

H = altezza massima: non superiore a mt. 8,00;

Ds = distanza minima dal ciglio stradale:
- mt. 5 per strade di larghezza inferiore a mt. 7;
- mt. 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7 e mt. 15;
- mt. 10 per strade di larghezza superiore a mt. 15.

Df = distanza dai fabbricati:
- dai fabbricati: minimo mt. 10,00;
- dalle serre o da fabbricati pertinenziali: minimo mt. 3,00;

Dc = distanze dai confini: minimo mt.5,00;

b) Per gli edifici destinati alle attrezzature ed infrastrutture di carattere produttivo:

RC = rapporto di copertura:
– per attrezzature ed infrastrutture di carattere produttivo: 10% della superficie aziendale;
– per serre: 40% della superficie aziendale;

H = altezza massima: non superiore a mt. 8,00, salvo maggiori altezze per esigenze tecnologiche (sino ad un massimo di mt. 10,00);

Ds = distanza minima dal ciglio strada:
– dalle strade pubbliche o comunque aperte a pubblico transito: minimo mt. 20,00;
– dalle altre strade: minimo mt. 10,00;

Df = distanza dai fabbricati:
– dai fabbricati residenziali posti in zona agricola: minimo mt. 30,00 relativamente a stalle per bovini ed equini;
– dai fabbricati residenziali posti in altre zone: minimo mt. 50,00 relativamente a stalle per bovini ed equini;
– dai fabbricati residenziali: minimo mt. 100,00 relativamente ad attrezzature agricole riguardanti allevamenti di suini od ovini;
– dai fabbricati residenziali: minimo mt. 3,00 per serre e fabbricati pertinenziali, minimo mt. 10,00 relativamente alle altre attrezzature;

Dc = distanze dai confini:
– minimo mt. 100,00 relativamente ad attrezzature agricole riguardanti allevamenti di suini od ovini.
– minimo mt. 50,00 relativamente a stalle per bovini ed equini;
– minimo mt. 15,00 relativamente alle altre attrezzature;

Al fine del computo della fabbricabilità fondiaria (If) è ammessa l'utilizzazione cumulativa di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'intera superficie aziendale, compresi quelli esistenti su comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori, è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, a favore del Comune, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

3) Attuazione degli interventi

Gli interventi si attuano attraverso:

- assenso diretto o D.I.A. (ove ammessa) per gli interventi di recupero, di conversione d'uso e di demolizione, nonché per quelli di nuova costruzione, compresi ampliamenti e sopralzi.

E' ammessa l'installazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture, previa comunicazione al Comune circa la tipologia e la durata delle stesse.

Quanto sopra nel rispetto delle disposizioni di cui alla Legge Regionale 7 giugno 1980, n.93 e successive modifiche ed integrazioni.

Con richiamo all'art. 5 della citata Legge Regionale 7 giugno 1980, n.93:

- gli interventi di recupero dei fabbricati con destinazione agricola sono ammessi, indipendentemente dal possesso dei requisiti soggettivi, a condizione che rimangano contenuti nella sagoma esistente (volume geometrico);
- eventuali ampliamenti e/o sopralzi sono ammessi in misura non superiore al 10% del volume geometrico esistente con un massimo di mc. 450 (in termini geometrici).

In ogni caso gli interventi di cui sopra non devono comportare destinazioni d'uso diverse da quelle ammesse nella presente zona.

4) Disposizioni particolari

I volumi derivanti dall'applicazione degli indici relativi alla zona "E1" ricadenti nell'ambito di un'unica proprietà, anche se costituita da appezzamenti non contigui, possono essere concentrati in un solo insediamento purchè l'area su cui avviene l'edificazione abbia una superficie minima di mq. 1.000; le aree, il cui volume viene trasferito, vanno asservite all'edificio di cui hanno reso possibile la costruzione.

Su conforme parere degli Enti competenti in materia si potranno prescrivere distanze maggiori da quelle indicate quando gli allevamenti zootecnici possono danneggiare l'abitato, le falde acquifere, i cimiteri, ecc., o comunque possono risultare nocive alla salute pubblica ed all'igiene dell'abitato.

La costruzione di nuovi edifici per allevamenti zootecnici o il riattamento di quelli esistenti deve rispettare le tipologie previste dalla Legge Regionale 15

dicembre 1993, n.37 ed è subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque nere o di prima pioggia (quando richiesto dall'art. 3.4.66 del Regolamento Comunale di Igiene) o all'adozione di particolare tecniche atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico determinati dalla specifica legislazione nazionale e regionale vigente in materia di tutela delle acque dall'inquinamento, secondo quanto stabilito dall'Ente Gestore della fognatura su eventuale parere richiesto al Responsabile.

Le nuove costruzioni dovranno avere materiali costruttivi e architettura idonee ad un attento inserimento ambientale.

In queste zone, indipendentemente dalla titolarità di imprenditore agricolo, in appezzamenti aventi superficie non inferiore a mq. 1.000, è consentita per una sola volta la realizzazione di costruzioni pertinenziali per esclusivo ricovero degli attrezzi agricoli.

Per quanto riguarda le finiture delle costruzioni pertinenziali, si rimanda alla disciplina dettata dall'art. 51 per la zona "A".

Sono ammessi depositi di materiali a cielo aperto, previa espressa autorizzazione comunale nella quale saranno prescritti idonei accorgimenti per limitare l'impatto ambientale. Di norma detti depositi dovranno avere carattere temporaneo.

L'agriturismo può essere esercitato - ove sussistano i requisiti previsti dalla Legge Regionale 31 gennaio 1992, n. 3 e successive modifiche ed integrazioni - da aziende agricole di qualunque estensione, e potrà comprendere una o più delle seguenti attività:

- a) ristorazione;
- b) gestione posti-letto;
- c) vendita prodotti alimentari di produzione propria o locale;
- d) attività ricreative - sportive - culturali;
- e) prestazioni d'opera collaborativa nell'esercizio di attività agricola;
- f) formazione di corsi professionali o istituti di agraria.

L'adattamento di esistenti strutture edilizie destinate all'agricoltura, ai fini dell'esercizio dell'agriturismo, è consentito nei limiti previsti dalla Legge Regionale 31 gennaio 1992, n. 3 e successive modifiche ed integrazioni.

Per quanto riguarda gli edifici agricoli dismessi dalla data di entrata in vigore del P.R.G. (28.06.2000), di essi viene ammesso - con richiamo all'art. 1 comma 1 lettera c) della Legge Regionale 7 giugno 1980, n.93 - il loro riuso o

riattamento funzionale mediante interventi di recupero che rimangano contenuti nella sagoma esistente (volume geometrico) vietandosi ogni ampliamento.

E' ammessa la conversione in uso residenziale e/o artigianale di servizio connessa con la stessa.

E' esclusa ogni altra destinazione, salvo la riattivazione della funzione agricola.

E' ammessa, ove consentito e previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni di Legge, oltre alle strade espressamente previste dal P.R.G., l'apertura di nuove strade esclusivamente per l'esercizio dell'attività agricola, di dimensioni rigidamente limitate alle esigenze connesse e rigorosamente documentate.

Le alberature lungo i corsi d'acqua devono essere ripiantate.

Le alberature esistenti a delimitazione dei fondi possono essere abbattute solo nel caso di opere di miglioria e per una migliore sistemazione ed utilizzo dei fondi.

I percorsi comunali, vicinali e consorziali, che per il loro significato testimoniale e per il valore infrastrutturale rappresentano un patrimonio storico-sociale appartenente alla collettività, sono confermati allo stato di fatto; è pertanto fatto divieto di ogni alterazione e manomissione senza preventiva autorizzazione.

Sono sottoposti a particolare tutela, anche se non puntualmente individuati, tutti gli elementi naturali e non, che costituiscono il paesaggio e che testimoniano il valore storico degli interventi dell'uomo quali i filari di alberi, i cippi ed ogni altro elemento di riconoscibile valore storico-ambientale.

5) Edifici con destinazioni diverse.

Relativamente agli edifici aventi destinazione non agricola ed individuati nelle tavole di azionamento con apposita simbologia - esistenti alla data di adozione del vigente P.R.G. (27.11.1998) -, per i quali non si è ritenuto opportuno prevedere delle apposite zone sparse, sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, senza possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso quali precisate all'art. 11 delle presenti norme.

Sono in ogni caso consentiti nel rispetto delle sole norme sulle distanze: i manufatti pertinenziali di cui all'art. 4 paragrafo SIp e nota, nonché interventi finalizzati a conseguire la dotazione di spazi per parcheggio nella misura minima di legge.

Relativamente a detti edifici sono altresì ammessi per adeguamento ad esigenze igienico-edilizie, funzionali (in queste compresa, per i soli

insediamenti produttivi individuati, l'esigenza dell'alloggio di servizio) e tecnologiche, interventi di ampliamento e soprizzo senza modifica del numero delle unità immobiliari, nelle seguenti misure:

- a) per edifici residenziali individuati con apposita simbologia nelle tavole di azionamento:
 - 15% della SIp esistente per edifici plurifamiliari che abbiano una SIp complessiva di mq. 500;
 - mq. 50 di SIp per edifici mono-bifamiliari;
- b) edifici produttivi individuati con apposita simbologia nelle tavole di azionamento:
 - 10% della SIp esistente, con massimo di 150 mq, per edifici che abbiano una SIp superiore a 1.000 mq.
 - mq. 100 di SIp per edifici che abbiano una SIp non superiore a 1.000 mq;

La richiesta di tali incrementi dovrà essere presentata in sola ed unica istanza, e non potrà essere rinnovata per l'intero periodo di validità del presente strumento urbanistico.

Art. 27 - Zona "E₂" - Zona boschiva

La zona "E₂" comprende parte del territorio (aree boscate o radure per le quali è comunque prevista la trasformazione in area boscata) destinata unicamente a normali lavori di coltura legnosa connessa alle attività di mantenimento e potenziamento del bosco, ogni altra attività esclusa.

Detta area, inedificabile, può essere computata solo ai fini del calcolo degli indici di fabbricabilità per interventi in zona "E₁".

Sono vietate le realizzazioni di impianti e le nuove edificazioni in genere, ad eccezione dei manufatti per servizi di pubblica utilità di cui all'art. 60.

Le piantumazioni ed i rimboschimenti devono essere effettuati con essenze tipiche della flora spontanea a foglia caduca con divieto dell'impianto compatto di essenze resinose.

L'autorizzazione al taglio di qualunque bosco può essere rilasciata solo dalla competente Provincia.

Sono ammesse le realizzazioni ed i potenziamenti di strade agricolo-forestali o di strade tagliafuoco, la realizzazione di aree di stoccaggio del legname o in genere dei prodotti del bosco e la realizzazione di percorsi attrezzati per la pubblica fruizione dell'ambiente, non aperti al traffico motorizzato (percorsi pedonali e piste ciclabili).

Sono sottoposti a particolare tutela tutti i percorsi e gli elementi naturali, così come già previsto al sestultimo e quintultimo comma della zona "E₁".

Art. 28 - Zona “P” - Zona di interesse ambientale

La zona “P” comprende parti del territorio costituito da un articolato sistema del verde da salvaguardare, valorizzare e recuperare nel complesso delle sue diverse caratteristiche geomorfologiche, naturalistiche ed ambientali ai fini di una maggior tutela dell’identità del paesaggio e di una miglior fruizione culturale e ricreativa dei luoghi.

Detta area, inedificabile, può essere computata solo ai fini del calcolo degli indici di fabbricabilità per interventi in zona “E₁”.

1) Attuazione degli interventi

Sugli edifici e manufatti esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione così come definiti dalle lettere a) e b) dell’art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

2) Divieti e limiti dell’attività antropica

a) attività soggette a divieto:

- apertura di cave;
- distruzione o alterazione delle zone umide e delle fasce marginali ai corsi d’acqua;
- abbandono di rifiuti di qualsiasi tipo e formazione anche temporanea di depositi di auto in demolizione;
- danneggiamento di fossili, minerali e concrezioni;
- esercizio del campeggio;
- allestimento o mantenimento di depositi di roulotte;
- chiusura di sentieri e accessi pubblici o di uso pubblico;
- allestimento ed esercizio di impianti, percorsi e tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- produzione di rumori molesti;
- attivazione di discariche di R.S.U.

b) attività soggette a limitazioni:

- effettuazione di movimenti di terra, ad eccezione di quelli strettamente finalizzati alle pratiche colturali o alla realizzazione delle costruzioni ammesse;

- apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica per il servizio della zona e quella viaria e turistica;
- realizzazione di recinzioni temporanee in siepe viva e protezione di eventuali piantagioni;
- pratica dell'equitazione di campagna al di fuori delle piste e sentieri segnalati a tale scopo;
- accensione di fuochi all'aperto, se non in spazi controllati;
- effettuazione di tagli a raso o estirpazione di boschi o effettuazione di qualsiasi intervento che comporti un'alterazione alla morfologia del terreno, ovvero una trasformazione d'uso dei suoli anche non boscati, fatte salve le normali rotazioni agricole;
- effettuazione di tagli di piante arboree isolate o inserite in filari, nonché di siepi arboree ed arbustive lungo il margine di strade, corpi d'acqua e coltivi, ad esclusione delle operazioni di normale mantenimento;
- asporto o commercializzazione della cortica erbosa e dello strato superficiale dei terreni, se non nei limiti dell'art. 16 Legge Regionale 27 luglio 1977, n.33 e successive integrazioni e modificazioni;
- apertura di nuove strade, ampliamento delle esistenti o realizzazione di infrastrutture in genere salvo quanto previsto dalle norme di Piano Particolareggiato;
- raccolta di fossili, minerali e concrezioni, se non per ricerca scientifica e con le modalità previste dalle norme vigenti;
- organizzazione di manifestazioni folcloristiche, se non previa autorizzazione del Comune.

3) Disposizioni particolari

All'interno della zona potranno essere costituiti percorsi ciclopedonali secondo le forme previste dalla Legislazione vigente.

Art. 29 - Zona "S₁" - Zona per standards urbanistici

La zona "S₁" comprende parti del territorio destinate ad aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico di cui all'art. 22 della Legge Regionale 15 aprile 1975, n. 51 e successive modifiche ed integrazioni, al servizio degli insediamenti. Gli interventi ammissibili nelle aree distinte con <<sigla e numero inseriti in cerchio>> dovranno tendere ad una riqualificazione dell'ambiente, escludendo la possibilità di insediamento di volumi e movimenti di terra.

1) Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- I) aree ed attrezzature per l'istruzione dell'obbligo
- C/R) attrezzature civiche (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative per pubblici servizi) e religiose di interesse comune
- V) aree per il verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport;
- P) aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico, compresi i relativi spazi di servizio al personale addetto al funzionamento o alla custodia delle attrezzature medesime.

L'utilizzazione delle attrezzature pubbliche prevista in P.R.G. potrà essere modificata con delibera consiliare mediante approvazione di apposito progetto, purchè la nuova utilizzazione rientri fra quelle di cui all'art. 22 della Legge Regionale 15 aprile 1975, n. 51 e successive modifiche ed integrazioni, secondo le procedure dell'art. 1 comma IV della Legge 3 gennaio 1978, n.1.

Le aree "S₁" in progetto sono soggette ad acquisizione da parte del Comune o alla costituzione di servitù di uso pubblico.

Sono quindi espressamente escluse le attività connesse alle destinazioni classificate al precedente art.11 sub A-B-C-D-E.

2) Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- I** **Aree ed attrezzature per l'istruzione dell'obbligo:**
Sono destinate, di norma, alle seguenti attrezzature:
asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.
- Rc = rapporto di copertura: non superiore al 40% della superficie fondiaria.

La superficie coperta degli edifici non dovrà essere superiore - ai sensi dell'art. 2.1.3 del Decreto Ministeriale 18 dicembre 1975 - a 1/3 della superficie fondiaria.

C/R Aree ed attrezzature civiche e religiose di interesse comune:

Sono destinate di norma alle seguenti attrezzature:

strutture amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, per la sicurezza e la protezione civile, per il culto.

- Rc = rapporto di copertura: non superiore al 40% della superficie fondiaria.

V Aree per il verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport:

Sono destinate a parchi e ad aree attrezzate per il gioco, per la sosta all'aperto e per impianti sportivi coperti e scoperti.

E' consentita la costruzione di chioschi per il ristoro.

- Rc = rapporto di copertura: non superiore al 20% della superficie fondiaria (con esclusione di campi sportivi per i quali il rapporto di copertura è libero).

P Aree e parcheggi pubblici o di uso pubblico:

Sono destinate al soddisfacimento delle esigenze di sosta degli autoveicoli.

Sono ammesse pensiline per il ricovero di cicli e motocicli nella misura massima del 10% della superficie fondiaria.

3) Attuazione degli interventi

Gli interventi si attuano attraverso:

- assenso diretto per interventi di recupero e di demolizione;
- assenso preceduto da deliberazione comunale per interventi di nuova costruzione (compresi ampliamenti e sopralzi) e di conversione d'uso.

4) Prescrizioni per le attrezzature religiose

Nell'ambito della zona "S₁" le tavole di P.R.G. individuano gli edifici di culto e le aree destinate a servizi religiosi.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, secondo comma, lett. b) del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, dell'art. 22 della Legge Regionale 15 aprile 1975, n. 51 e di quanto previsto dall'art. 2 della Legge

Regionale 9 maggio 1992, n. 20, sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

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

In relazione al disposto dell'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847 e successive modificazioni, le attrezzature di cui al precedente comma costituiscono opere di urbanizzazione secondaria ad ogni effetto.

5) Disposizioni particolari

Per le costruzioni private eventualmente esistenti sulle aree destinate a standards futuri, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti dalle lettere a) e b) dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, e opere soggette a denuncia di inizio di attività.

Nella zona "S₁" è ammessa la copertura temporanea stagionale con palloni pressostatici degli impianti sportivi all'aperto, nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti prescritti dagli artt. 3.4.10, 3.4.11 e 3.4.12 del Regolamento Comunale di Igiene o da altre legislazioni vigenti di riferimento per l'impianto sportivo di volta in volta in questione.

All'interno dei Piani Attuativi le aree a standards possono essere diversamente ubicate purchè venga mantenuta la loro superficie globale e resa più funzionale la loro localizzazione, secondo i programmi dell'Amministrazione Comunale.

E' ammessa la realizzazione di attrezzature pubbliche anche da parte di privati, secondo le modalità previste dall'art. 8 della Legge Regionale n. 5 dicembre 1977, n. 60, previa presentazione di progetto e stipula di apposita convenzione in ordine alla disciplina delle modalità d'uso, di gestione, di esecuzione e di manutenzione delle opere stesse.

Nelle aree destinate a verde o parcheggio, potrà essere concesso diritto di superficie in sottosuolo per la costruzione di spazi a parcheggio di uso privato nel rispetto della legislazione vigente in materia; apposite convenzioni, da stipularsi con il Comune, ne disciplineranno le modalità d'uso e di gestione, le modalità di esecuzione delle opere, le caratteristiche tecniche degli impianti e la manutenzione.

Art. 30 - Zona "S₂" - Zona per servizi tecnologici

La zona "S₂" comprende parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti pubblici di carattere tecnologico di interesse generale.

1) Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- strutture connesse con gli impianti dell'acquedotto, dell'energia elettrica, della fognatura e del gas metano;
- impianti di smaltimento rifiuti.

Sono ammesse le attrezzature a servizio del personale addetto, la residenza per il personale di custodia e gli uffici strettamente inerenti alle funzioni svolte, come risultanti da specifici progetti degli enti gestori dei servizi di cui sopra.

Sono quindi espressamente escluse le attività connesse alle destinazioni classificate al precedente art.11 sub A-B-C-D-E.

2) Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

RC = 60% della superficie fondiaria.

3) Attuazione degli interventi

Gli interventi si attuano attraverso:

- assenso diretto per interventi di recupero e di demolizione;
- assenso preceduto da deliberazione comunale per interventi di nuova costruzione (compresi ampliamenti e sopralzi) e di conversione d'uso.

Art. 31- Zona "S₃" - Zona cimiteriale

La zona S₃ comprende parti del territorio a carattere cimiteriale destinate alla sepoltura dei defunti, e alle attrezzature ad essa complementari.

Nell'area destinata all'ampliamento cimiteriale non è ammesso alcun intervento, salvo quanto previsto dal successivo art. 45.

In detta zona, sino alla realizzazione dell'ampliamento, sono ammessi esclusivamente parcheggi e strutture provvisorie, oggetto di concessione da parte comunale, per la vendita di fiori e di altri oggetti per culto e l'onoranza dei defunti, purchè temporanee, amovibili e non incorporate nel terreno, ai sensi di quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

Capitolo II

INFRASTRUTTURE ED IMPIANTI TECNOLOGICI

Art. 32- Impianti ferroviari

Gli impianti ferroviari sono destinati alle sedi ferroviarie e alle relative infrastrutture di servizio connesse con la gestione di esercizio.

Gli impianti ferroviari sono soggetti alle norme statali e regionali vigenti in materia.

Art. 33 - Strade ed aree per la viabilità

Le aree riservate alla viabilità sono destinate alla conservazione e all'ampliamento delle sedi stradali esistenti ed alla formazione di nuove strade.

Le strade esistenti e/o previste negli elaborati grafici di P.R.G. sono classificate, ai fini anche dell'applicazione del nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento, e successive modifiche ed integrazioni, come segue:

C) Strade extraurbane secondarie:

- i tratti di strada (già) statale s.s. n.341 e di strada provinciale s.p. n.57.

F) Strade locali:

- il tratto di strada provinciale s.p. n. 20 (tutto interno al centro abitato);
- le strade comunali interne ed esterne al centro abitato, in esse comprese le strade aperte al pubblico transito, non distinte in mappa catastale con il numero di mappale.

Le larghezze delle strade esistenti alla data di adozione del P.R.G. possono rimanere tali, salve le modifiche previste nel P.R.G. e/o da progettazioni approvate dall'Ente pubblico.

Anche se non previsto dalle tavole grafiche di P.R.G., è fatta salva la facoltà dell'Ente pubblico di realizzare nuovi tracciati, svincoli, piste pedonali e ciclabili,

fasce centrali spartitraffico e spazi di sosta, previa predisposizione di progetto tecnico esecutivo, da approvarsi nelle forme di legge.

La costruzione di nuove strade e/o la ristrutturazione della rete esistente dovranno essere rispettose delle specifiche disposizioni tecniche vigenti in materia. In ogni caso dovrà essere garantita una larghezza minima di mt. 6,00 per ogni strada aperta al pubblico transito.

Le aree destinate in P.R.G. alla viabilità sono preordinate all'esproprio o alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 34 - Percorsi ciclabili

I percorsi ciclabili sono costituiti da una successione di tratte, realizzate anche con tipologie differenti di soluzioni ciclabili, tra loro raccordate affinché ne risulti un percorso continuo, protetto e sicuro, ben accessibile e fluido nella percorrenza, collegante aree diverse e punti attrattori significativi di frequentazione quotidiana e di pendolarismo (residenza, luoghi di lavoro e di studio, luoghi di svago, servizi pubblici, impianti sportivi, attrezzature di servizio, ecc.).

I percorsi ciclabili insistono parte su strade veicolari e parte lungo sentieri e percorsi pedonali.

In alcuni casi sarà necessaria una precisa delimitazione del flusso ciclistico, evidenziando sulla pavimentazione corsie ed eventuali divieti.

I percorsi, così individuati, verranno resi identificabili, attrezzati ove necessario, e sottoposti a manutenzione a cura del Comune.

L'uso di detti percorsi sarà protetto, per i tratti non veicolari, con l'assoluto divieto di accesso a veicoli motorizzati.

Sarà consentito, in tali segmenti non veicolari, l'uso riservato a soli pedoni e biciclette.

Sarà necessaria un'apposita segnalazione che indichi al ciclista il percorso consigliato, e all'automobilista la probabile presenza di ciclisti.

Gli attraversamenti agli incroci dovranno essere studiati con particolare attenzione cercando di sfruttare gli attraversamenti semaforici pedonali esistenti ai quali dovranno essere affiancati quelli ciclabili.

E' sempre consigliato di colorare la parte della pista ciclabile in attraversamento in modo da richiamare l'attenzione di ciclisti ed autisti sulla particolarità della situazione.

Qualora parte di tali percorsi non veicolari risulti soddisfare anche esigenze di gestione agricola, si applicheranno le limitazioni d'uso previste ai sensi di legge.

La costituzione di detti percorsi dovrà avvenire nel rispetto delle forme e dei termini previsti dalla legislazione vigente.

Art. 35 - Corsi d'acqua

I torrenti e corsi d'acqua presenti all'interno del territorio comunale sono soggetti a tutela integrale.

Sono ammessi solo interventi volti al recupero ambientale dei siti o dettati da comprovate esigenze di governo idraulico.

I corsi d'acqua sono soggetti alle norme statali e regionali vigenti in materia di governo delle opere idrauliche e ai disposti di cui all'art. 96 del Testo Unico 25 luglio 1904, n. 523.

Capitolo III

TUTELA DEI VALORI STORICI-ARTISTICI

Art. 36- Edifici di valore e interesse storico-artistico

Il P.R.G. individua gli edifici di valore e di interesse storico-artistico meritevoli di tutela e salvaguardia, in quanto significativi della storia e dell'arte del territorio comunale.

All'esterno della zona A₁ viene individuato come edificio di interesse storico-artistico la cappella di S. Maria Madre.

Sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di opere interne, di restauro, risanamento conservativo, atte a conservare l'originale struttura.

E' altresì ammessa la demolizione delle parti aggiunte di epoca recente prive di valore artistico-architettonico, compromissive dell'originaria consistenza del complesso edilizio.

Gli edifici di valore e di interesse storico-artistico interni alla zona A₁ sono regolati da apposita normativa.

Art. 37 - Zona a rischio archeologico

La zona a rischio archeologico comprende parte del territorio ove si ritiene possibile il ritrovamento di oggetti e costruzioni di interesse paleontologico, etnologico, preistorico, storico, artistico.

Tale zona, è individuata in fregio alla Via Pagliate angolo Via Maddalena.

L'eventuale sussistenza e consistenza archeologica, in detta area, di resti di sepolture o insediamenti antichi potrà essere valutata da sondaggi stratigrafici e tutelata ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n.490.

Qualsiasi intervento con movimento di terra - ad eccezione della semplice aratura del suolo - dovrà essere denunciato all'Amministrazione Comunale e controllato mediante personale specializzato.

L'Amministrazione Comunale si riserva di richiedere modifiche o varianti a progetti approvati, in detta zona, qualora ciò si renda necessario al fine di non danneggiare eventuali ritrovamenti.

Capitolo IV

TUTELA GEOLOGICA E IDROGEOLOGICA

Art. 38 - Generalità

Ai fini della prevenzione del rischio geologico e idrogeologico il presente P.R.G. individua apposite prescrizioni relative ai vincoli e alle misure di salvaguardia posti o da porsi a tutela della vulnerabilità del territorio e delle caratteristiche dell'ambiente.

Art. 39 - Zona a rischio idrogeologico

La zona a rischio idrogeologico comprende le aree soggette a vincolo di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267.

In tale zona, qualsiasi attività che comporti un mutamento di destinazione, ovvero trasformazione nell'uso dei boschi o dei torrenti sottoposti al vincolo idrogeologico, è soggetta all'autorizzazione di cui all'art. 7 del citato Decreto.

Tale autorizzazione è regolamentata dall'art. 25 della Legge Regionale 5 aprile 1976, n. 8, come modificato dalla Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 80.

In riguardo all'individuazione del vincolo idrogeologico, nelle tavole di azionamento, è fatta salva l'eventuale miglior perimetrazione risultante dalla cartografia prodotta dal Corpo Forestale dello Stato.

Art. 40 - Zona di rispetto dei corsi d'acqua

La zona di rispetto dei corsi d'acqua si costituisce come vincolo a difesa del suolo e a tutela dell'ambiente.

Relativamente ai tratti di corsi d'acqua posti in elenco con deliberazione di Giunta Regionale 25 luglio 1986, n. 4/12028, in applicazione dell'art. 1 quater della Legge 8 agosto 1985, n. 431 e successive modifiche ed integrazioni, soggetti a vincolo paesistico ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, la zona di rispetto dalle sponde o dal piede d'argine è determinata in mt. 150,00.

Relativamente al torrente Tenore - non in elenco - la zona di rispetto dalle sponde e dagli argini è determinata in mt. 100,00.

Detto vincolo non opera nelle zone omogenee A e B.

Lungo detti tratti la tutela ambientale deve evitare le alterazioni morfologiche (discariche e movimenti di terra a fini agricoli), escludere nuove edificazioni anche ad uso agricolo o zootecnico, dettando prescrizioni circa la compatibilità dei caratteri tipologici ed architettonici delle trasformazioni ammesse, promuovere la conservazione assoluta e la manutenzione delle zone umide e relativo ecosistema, con esclusione di qualsiasi intervento di trasformazione e manomissione.

E' consentita la realizzazione di impianti a rete e manufatti tecnologici di modesta entità, e la costruzione di piste ciclabili, spazi di sosta e aree attrezzate per attività di tempo libero.

Sono ammesse opere di difesa del suolo e di difesa idraulica.

Si applicano le disposizioni statali e regionali vigenti in materia.

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del Testo Unico n. 11 dicembre 1933, n. 1775, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del Regio Decreto n. 523 del 1904 ed in particolare sono vietate:

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

- entro la fascia di 4 metri dai limiti come sopra definiti:
 - le piantagioni;
 - i movimenti di terreno.

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

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del Regio Decreto n. 25 luglio 1904, n. 523, 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 Regio Decreto n. 25 luglio 1904, n. 523.

Quanto sopra salvo diverse espresse disposizioni in attuazione della Delibera di Giunta Regionale 25 gennaio 2002, n.7/7868 (2° Supplemento Straordinario al B.U.R.L. n. 7 del 15 febbraio 2002).

Art.41 - Zona a rischio geologico

Lo studio geologico allegato al presente P.R.G. e per esso la “carta di fattibilità geologica alle azioni di piano”, sintetizzata nella tav. 9 di P.R.G., individua - ai sensi dell’art. 4.2 del Delibera Giunta Regionale 5/36147 del 18 maggio 1993 - le classi e condizioni limitative alla modifica di destinazione d’uso dei suoli e il grado di vulnerabilità geologico e idrogeologico caratterizzante il territorio comunale.

Art. 42 - Fattibilità geologica alle azioni di piano

In base allo studio di cui all’articolo precedente il territorio comunale risulta ripartito nelle classi che seguono:

- la classe 2 - con modeste limitazioni di fattibilità - comprende parte del territorio caratterizzato da condizioni di bassa vulnerabilità idrogeologica.

In detta parte di territorio le opere pubbliche e private sono soggette ai disposti di cui all’art. 1 del Decreto Ministeriale 11 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, per opere di sostegno e di fondazione.

Il consolidamento di pendici e scarpate è soggetto a studi di stabilità.

La realizzazione di interventi edilizi soggetti a pianificazione attuativa (P.L. P.I.P., P.E.E.P., ecc.), comportanti modifica allo stato d’uso dei suoli, è soggetta a studi di fattibilità.

Le aree colmate e le discariche sono soggette a studi geognostici.

Lo smaltimento delle acque meteoriche è soggetto ad indagini per ambiti territoriali omogenei finalizzate all’individuazione di problematiche idraulico-idrogeologiche comuni.

- la classe 3 - con consistenti limitazioni di fattibilità - comprende parti di territorio caratterizzato da condizioni di elevata vulnerabilità idrogeologica:
 - zone umide a vegetazione limno-palustre (diffuse sul territorio comunale a causa dell’accentuata impermeabilità locale dei primi strati del terreno o a causa della morfologia ondulata);
 - zone prossime ad enti idrici secondari - ex Foss da Piö -, e tratti tombinati del torrente Scirona di particolare delicatezza strutturale;
 - zone del versante idrogeologico collinare afferente alle aree di alimentazione dei pozzi idrici comunali.

In dette zone gli interventi sono vincolati all’effettuazione di indagini specifiche idrogeologiche ed idrauliche per appurare le interazioni tra gli interventi progettati e le acque di sottosuolo.

- la classe 4 - con gravi limitazioni di fattibilità, ovvero interdetta all'edificazione - comprende parti di territorio caratterizzato da condizioni di alto rischio idrogeologico:
 - zone di protezione dei pozzi pubblici delimitate dall'isocrona 90 giorni ai sensi del Decreto Presidente Repubblica n. 24 maggio 1988, n. 236, in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa, in base all'art. 5.2 del citato decreto;
 - zone di mt. 10 (ai sensi dell'art. 96 della Legge n. 25 luglio 1904, n. 523) di rispetto dell'alveo di piena dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale definito con Delibera di Giunta Regionale 25 gennaio 2002, n.7/7868 (2° Supplemento Straordinario al B.U.R.L. n. 7 del 15.02.2002);
 - zone a forte acclività soggette ad instabilità di pendio con evidenti dissesti localizzati in atto.

In dette zone eventuali progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico che interagiscono con tali aree devono essere preceduti da uno studio specifico geomorfologico, idraulico ed idrogeologico.

Le condizioni limitative dettate dalla "carta di fattibilità geologica alle azioni di piano" contenute nello studio geologico allegato al presente P.R.G. (e riportate nella tav. 9) devono intendersi indicative della più generale problematica geologica e idrogeologica interessante il territorio comunale - suscettibile di miglior precisazione e dettaglio in sede di specifica indagine.

Capitolo V

DISCIPLINA DELLE ZONE DI RISPETTO

Art. 43 - Generalità

Il P.R.G. individua le zone di tutela, di vincolo e di limitazione nell'uso della proprietà privata che derivano dal riconoscimento delle valenze, strutture, infrastrutture ed elementi intrinseci che caratterizzano i beni presenti sul territorio.

Art. 44 - Zona di rispetto di edifici di valore storico-artistico

La zona di rispetto di edifici di valore storico-artistico - determinata in mt. 30,00 - interessa la salvaguardia e la tutela ambientale dell'area circostante la Cappella di S. Maria Madre.

Sono ammessi:

- interventi di recupero edilizio del patrimonio esistente;
- sistemazioni a verde attrezzature tecnologiche, servizi di interesse pubblico e allacciamenti alle reti tecnologiche.

Art. 45 - Zona di rispetto cimiteriale

La zona di rispetto cimiteriale comprende aree soggette a vincolo “non aedificandi” di cui all’art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e della Legge 17 ottobre 1957, n. 938, secondo il parere di idoneità espresso in data 15 gennaio 1986, dalla Commissione tecnico sanitaria provinciale.

Sono ammessi: opere di urbanizzazione primaria, spazi verdi alberati, parcheggi, strade di accesso, percorsi e spazi di sosta pedonali, attrezzati con gli elementi minimi di arredo urbano, nonché impianti tecnologici (cabine dei servizi di rete, impianti per telecomunicazioni, ecc.).

Sono altresì ammessi, per gli edifici esistenti all’interno della zona di rispetto, gli interventi di recupero di cui alle lettere a, b, c, d, del primo comma dell’art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, ovvero interventi funzionali all’utilizzo dell’edificio stesso tra cui l’ampliamento nella percentuale massima del 10% della Slp esistente ed i cambi di destinazione d’uso.

Sono vietate: costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione, ad eccezione di chioschi per la vendita di fiori ed oggetti inerenti la funzione cimiteriale e di culto, subordinati a concessione da parte comunale eventualmente rinnovabile, purchè temporanee, amovibili e non incorporate nel terreno, ai sensi di quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

Art. 46 - Zona di rispetto ferroviario

La zona di rispetto ferroviario interessa parte del territorio comunale attraversato dalla tratta delle F.S. Milano - Varese.

Il Decreto Presidente Repubblica 11 luglio 1980, n. 753 e successive modifiche ed integrazioni definisce le distanze per l’esecuzione delle varie attività ed opere, regolamentando l’attività di terzi in prossimità della linea ferroviaria stessa.

Art. 47 - Zona di rispetto e/o arretramento stradale

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade - fatte salve diverse e più restrittive indicazioni dettate dalle tavole grafiche di P.R.G. - devono essere osservate le prescrizioni del nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento, e successive modificazioni ed integrazioni, in ordine alle distanze minime dal ciglio stradale che si riportano di seguito:

- a) all'esterno del centro abitato nelle zone che il P.R.G. considera edificabili mediante intervento edilizio diretto (ovvero non soggette a Piano Urbanistico attuativo), ovvero entro le zone che il P.R.G. considera edificabili, ma per le quali sia già vigente un Piano Urbanistico attuativo:
 - la distanza minima di mt. 10,00 per le strade extraurbane secondarie (di tipo C);

- b) all'esterno del centro abitato nelle zone che il P.R.G. considera edificabili mediante Piano Urbanistico attuativo, ovvero per le quali non sia ancora vigente il Piano Urbanistico attuativo:
 - la distanza minima di mt. 30,00 per le strade extraurbane secondaria (di tipo C);
 - la distanza minima di mt. 20,00 per tutte le strade urbane di quartiere e locali (di tipo F);
 - la distanza minima di mt. 10,00 per le strade vicinali, ovvero per le strade private di uso pubblico;

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno rispettare la distanza minima di mt. 5,00 dal ciglio delle strade locali di tipo F, nonché delle strade private aperte al pubblico transito, siano esse all'esterno o all'interno del centro abitato.

Disposizioni generali

Ove espressamente indicate in P.R.G. con apposita grafia, in zona di rispetto sono ammesse: le attrezzature di cui al successivo capoverso, allacciamenti ai servizi tecnologici, parcheggi pubblici, sistemazioni a verde, distributori di carburante, percorsi pedonali e ciclabili, nonché il mantenimento dell'attività agricola con l'esclusione di qualunque tipo di edificazione.

Le attrezzature emergenti dal suolo quali: cabine telefoniche, cabine elettriche, palificazioni, cartellonistica pubblicitaria e simili, devono essere autorizzate con vincolo di non indennizzabilità delle opere eseguite, e devono rispettare dal ciglio strada, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di mt. 3,00.

La medesima distanza dovrà essere osservata, all'interno del centro abitato, dalla cartellonistica pubblicitaria, qualora installata non parallela all'asse stradale.

La zona di rispetto deve essere curata e mantenuta a cura e spese dei rispettivi proprietari.

Sono vietati depositi di rifiuti, cimiteri di automobili, impianti pubblicitari tridimensionali e tutto quanto non confacente con il decoro urbano.

La zona di arretramento stradale, quale prescritta in P.R.G., rientra nel computo della volumetria e del rapporto di copertura, in relazione alle specifiche destinazioni di zona.

Art. 48 - Zona di rispetto dei pozzi

La zona di rispetto dei pozzi è distinta in zona di tutela assoluta, zona di rispetto e zona di protezione, individuate per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano.

A tali fini dovrà essere fatto riferimento alla normativa vigente, in particolare a quanto stabilito dal Decreto Presidente Repubblica 24 maggio 1988, n. 236, e dal Decreto Legislativo 2 febbraio 2001, n. 31, sia in termini di qualità delle acque che di salvaguardia delle risorse, di competenze e di controlli.

La zona di tutela assoluta interessa l'area tecnologica destinata agli impianti e alle opere di derivazione e di servizio, che deve essere accuratamente mantenuta e protetta.

La zona di rispetto interessa l'area determinata dall'isocrona 90 giorni ai sensi del Decreto Presidente Repubblica 24 maggio 1988, n. 236, in relazione alla situazione di vulnerabilità e rischio di risorsa, in base all'art. 5.2 del citato decreto.

In detta zona sono vietate le seguenti attività:

- scarico in superficie e nel sottosuolo di prodotti e sostanze di scarico, allo stato solido, liquido e gassoso e di sostanze radioattive;
- dispersioni di fanghi e liquami, anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave inerti nel sottosuolo;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- cimiteri di autoveicoli;
- imprese di compostaggio e depuratori;
- ricerca di acque sotterranee ed escavo di pozzi per motivi che non siano di pubblica utilità;
- interruzione o deviazione di vene di afflusso e modifica dei caratteri ambientali e vegetazionali in corrispondenza degli affioramenti di acque;
- allevamenti di animali;
- attività o insediamenti residenziali e/o produttivi in genere;
- aree cimiteriali;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose;
- pascolo e stazzo di bestiame.

Nella zona di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti. Per quelle esistenti si adottano le misure per il loro allontanamento ai sensi dell'art. 6 del Decreto Presidente Repubblica 24 maggio 1988, n. 236.

La zona di protezione interessa i bacini imbriferi e l'area di ricarica delle falde (di cui all'art. 4 del Decreto Presidente Repubblica 24 maggio 1988, n. 236) così come delimitata ai sensi dell'ultimo capoverso del punto 2.1 della Direttiva della Giunta Regionale del 27 giugno 1996 n. 6/15137.

Nella zona di protezione sono vietate le attività che possono compromettere la qualità e la quantità degli approvvigionamenti idrici ai sensi dei Decreti Legislativi 27 gennaio 1992, n. 132 e 133.

Art. 49 - Zona di rispetto delle linee elettriche

La zona di rispetto delle linee elettriche interessa parte del territorio comunale attraversato da linee di alta tensione.

In detta zona non possono essere rilasciate concessioni ad edificare che contrastino con le leggi vigenti in materia di elettrodotti, ovvero non possono essere realizzati interventi edilizi a distanze inferiori a:

- linea 380 Kv = mt. 28,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea;
- linea 220 Kv = mt. 18,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea;
- linea 130 Kv = mt. 15,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea.

Art. 50 - Zona di rispetto delle linee di metanodotto

La zona di rispetto delle linee di metanodotto interessa parte del territorio comunale attraversato dall'impianto di gasdotto di alta pressione.

In detta zona non possono essere rilasciate concessioni ad edificare che contrastino con le vigenti leggi in materia di gasdotti, ovvero in assenza di autorizzazione da parte dell'ente gestore degli impianti, e non possono essere realizzati interventi edilizi a distanze inferiori a:

- linea internazionale = mt. 11,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea;
 - linea SNAM alta pressione = mt. 8,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea;
- salvo quanto diversamente determinato dall'ente gestore stesso.

Capitolo VI

SALVAGUARDIA DELL'IMMAGINE URBANA E DELL'AMBIENTE

Art. 51 - Edifici in zona "A" (A₁ e A₂)

Ai fini della salvaguardia dell'immagine urbana, per gli edifici in zona "A" è fatto obbligo osservare, negli interventi di recupero e interventi sull'esistente le seguenti prescrizioni:

Ambientamento: si dovrà, in linea generale, ricercare il migliore ambientamento con gli edifici adiacenti e con la tipologia tradizionale locale.

Si dovrà perseguire l'integrazione con l'ambiente preesistente, specie per quanto riguarda raccordi di gronda e coperture, intonazione di colori e materiali, ritmi di aperture e di sporti.

Coperture: le coperture devono essere realizzate con tegole di cotto a canale.

Non è consentito l'impiego di tegole di cemento e l'impiego di coperture in ondulux, acciaio e similari.

I comignoli devono essere di tipo semplice, in cotto o di tipo tradizionale.

I canali di gronda (in rame o lamiera zincata) devono essere preferibilmente a sagoma rotonda e di colore scuro; i pluviali esterni devono avere sezione circolare.

Facciate: l'intonaco deve essere di tipo liscio ovvero rustico tradizionale fine, purchè colorato, ben ambientato, in riferimento alla tavolozza colori e tabella delle combinazioni cromatiche assunte dal Comune per gli interventi in zona "A".

Per la zoccolatura è consentita la pietra tipo serizzo o beola posata preferibilmente a lastre intere rettangolari, verticali.

In facciata è vietata la diversità di materiali ed applicazioni di rivestimenti ceramici, in legno, lesenature in pietra, ecc.

Balconi: le ringhiere devono essere realizzate in ferro di tipo semplice o in legno.

Sono esclusi parapetti in muratura, ove già non inseriti nella sagoma o nel volume dell'edificio esistente.

Aperture e finestre: le aperture di finestre, porte e porte-finestre, devono essere strette (di larghezza 80-100 cm.) e alte, in modo da consentire il facile uso di chiusure a gelosia o ad antoni in legno.

E' escluso l'uso di tapparelle.

Eventuali inferriate devono essere eseguite con lo stesso criterio dei balconi.

Sia i serramenti che le ante a ventola devono essere in legno al naturale tinto noce o verniciati o in alluminio preverniciato, con riferimento alla tavolozza colori e tabella delle combinazioni cromatiche assunta dal Comune.

Sono esclusi vetri stampati di tipo giardiniera.

Le porte esterne devono essere in legno, come sopra, a disegno semplice.

Particolare cura si deve porre per le grandi aperture delle vetrine dei negozi.

I serramenti di vetrina devono essere in ferro o in legno.

Abbaini, lucernari: eventuali abbaini, o lucernari a parete inclinata, devono essere di tipo tradizionale. Sono vietate cupole in metacrilato o lastre ondulate traslucide o trasparenti. I lucernari a pareti inclinate dovranno essere apribili anche in condizioni di intemperie.

Opere in pietra: sono vietati contorni "a cassetta", tagliata in lastre sottili, posate con sporto rispetto alla facciata.

Sono ammessi davanzali o contorni in cemento a semplice sezione rettangolare con grosso spessore.

Sono vietati rivestimenti in pietra (o rivestimenti di elementi verticali come pilastri, interspazi di vetrine, ecc.).

Insegne: eventuali insegne per negozi devono essere inserite nel corpo delle vetrine ed essere realizzate con materiali non vistosi, ispirati a tipi tradizionali, ovvero realizzate con materiali ambientati nel contesto dell'edificio.

Sono vietate insegne a bandiera o intestazioni su parapetti e finestre.

Sistemazioni esterne: la pavimentazione di cortili, anditi, ecc., deve essere preferibilmente in ciottoli, cotto, o in pietra a lastre regolari.

Devono essere conservate le sistemazioni esterne esistenti e tutti gli elementi di arredo isolati: pavimentazioni in ciottoli, cordoli e gradini in sasso, cornici, portali, colonnati, lapidi, affreschi, ecc.

Elementi in contrasto con l'ambiente: gli elementi in contrasto con l'ambiente che abbiano alterato le facciate interne ed esterne degli edifici devono essere rimossi.

Tubazioni, linee elettriche, telefoniche e simili devono essere eliminati e sostituiti con impianti incassati, comunque non in vista, ferma restando l'osservanza delle norme vigenti in materia.

Pertinenze e accessori: le dipendenze di servizio poste all'esterno degli edifici principali non potranno - ove ed ancorché ammissibili - costituirsi come superfetazioni e turbativa degli spazi inedificati.

Gli accessori, ove consentiti, devono essere realizzati con materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale per struttura, muratura, copertura, infissi, intonaci e tinteggiatura, sulla base delle indicazioni riportate nel presente articolo.

Colori: le gamme di colori da impiegare sono quelle riportate nella tavolozza colori e nella tabella delle combinazioni cromatiche assunta dal Comune.

Materiali vietati: fibrocemento ondulato, ondulati plastilucidi traslucidi, alluminio anodizzato, acciaio inox, lamiere ondulate (zincate o smaltate), marmi colorati lucidi, rivestimenti ceramici, mattoni faccia a vista - salvo che in comignoli o fregi di tipo tradizionale -, e in generale i materiali di aspetto troppo lucido o vistoso.

Art. 52 - Testimonianze storico-ambientali

Tutti gli elementi naturali e non, che costituiscono memoria storica dei luoghi, anche se non puntualmente individuati, devono essere sottoposti a particolare tutela e manutenzione.

E' facoltà del Comune imporre alle proprietà interessate l'esecuzione delle opere necessarie al mantenimento e alla salvaguardia di ogni elemento di riconoscibile valore storico-ambientale.

Art. 53 - Decoro dell'ambiente

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza devono essere mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano a cura e spese della proprietà.

E' facoltà del Comune imporre alle proprietà interessate:

- a) la rimozione di superfetazioni e il riordino di aree oggetto di discarica o di accumulo macerie;
- b) l'esecuzione di opere (di manutenzione o rifacimento di intonaci, rivestimenti, coperture, aggetti, infissi, recinzioni, pavimentazioni, giardini, aree verde, ecc.), necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

Gli accessori e le dipendenze di servizio non potranno - ove ed ancorchè ammesse - costituirsi come superfetazioni e turbativa degli spazi inedificati.

Gli accessori e le costruzioni pertinenziali, ove consentite, devono essere realizzate con materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale per struttura, muratura, copertura, infissi, intonaci e tinteggiatura, tenuto conto dell'ubicazione e dell'inserimento ambientale.

Art. 54 - Arredo urbano

La sistemazione e la ristrutturazione degli spazi pubblici deve essere fatta sulla base di progetti esecutivi dettagliati.

Tali interventi dovranno essere realizzati nell'ambito di programmi coordinati, anche attraverso la redazione di eventuale specifico piano per l'arredo urbano, che dovrà dare prescrizioni dettagliate in merito a:

- 1) le caratteristiche dei diversi tipi di strade, degli spazi pedonali e ciclopedonali attrezzati, con particolare riguardo ai tipi di pavimentazione ed agli elementi di arredo.
Le strade, i percorsi pedonali, ciclopedonali pubblici e gli spazi assoggettati o da assoggettare a servitù di pubblico transito, dovranno essere convenientemente sistemati, illuminati e pavimentati con materiali uniformi alle caratteristiche ambientali dei luoghi, in riguardo anche all'eliminazione delle fonti di pericolo per i diversi gradi di utenza (con la posa in zona "A" di eventuali pavimentazioni con lastre coordinate e percettive).
- 2) le caratteristiche degli elementi minori di arredo, anche mediante la predisposizione di un apposito catalogo.
Lampade e lampioni stradali, bacheche e tabelloni per l'affissione, segnaletica, cestini portarifiuti, panchine, vasi e vaschette per il verde ornamentali, ecc., dovranno essere regolamentati secondo un progetto unitario, con catalogazione degli elementi antichi di arredo da conservare o ripristinare.
- 3) la regolamentazione di tutte le strutture a carattere permanente o precario che sorgono su suolo pubblico, ai fini di un più armonico e funzionale rapporto con l'ambiente urbano circostante.

Art. 55 - Recinzioni

Le recinzioni devono essere di altezza massima non superiore a mt. 2,00, trasparenti, realizzate con siepi di arbusti o cespugli sempreverdi o con cancellate in legno o metallo. Nel rispetto del suddetto limite le recinzioni potranno appoggiarsi su muretto di altezza massima non superiore a mt. 0,50 da piano campagna.

Eventuali recinzioni in zone soggette a vincolo idrogeologico, devono essere di altezza massima non superiore a mt. 1,50, trasparenti, realizzate con siepi di arbusti o cespugli sempreverdi o con cancellate in legno o metallo. Nel rispetto del suddetto limite le recinzioni potranno appoggiarsi su muretto di altezza massima non superiore a mt. 0,20 da piano campagna.

Eventuali recinzioni in zona a rischio di esondazione devono essere di altezza massima non superiore a mt. 1,50, trasparenti, realizzate con cancellate in legno, rete metallica o con siepi di arbusti o cespugli sempreverdi.

Nelle aree destinate a standards sono ammesse delimitazioni della proprietà realizzate con siepe o rete metallica di altezza non superiore a mt. 1,50.

Nelle aree destinate all'agricoltura in genere sono ammesse esclusivamente recinzioni in siepe viva e/o rete metallica o stecato in legno aperte e libere fino a cm. 20 dal suolo, di H max mt. 1,20, destinate alla protezione dell'azienda agricola o zootecnica, purchè non interferenti con la rete dei percorsi e della viabilità poderale.

Nelle aree destinate a bosco non è ammesso alcun tipo di recinzione, con la sola esclusione delle aree strettamente pertinenti a fabbricati esistenti, che potranno essere recintate come da precedente comma.

Le recinzioni lungo le strade pubbliche o di uso pubblico devono essere realizzate secondo gli allineamenti stradali previsti dalle tavole di P.R.G. e alle distanze previste dalle presenti Norme.

In assenza di specifico progetto da parte della Provincia e/o del Comune, le recinzioni poste in fregio alla viabilità locale in essa comprese le strade vicinali, consorziali o comunque aperte al pubblico transito, devono rispettare una distanza minima di mt. 3,00 dalla mezzzeria.

Quanto sopra salvo il caso di recinzione collegante altri due tratti già esistenti; il tal caso il nuovo tratto dovrà allinearsi a quello più arretrato dal ciglio stradale.

I muri di contenimento di altezza compresa tra mt. 0,50 e mt. 2,00 - massima -, dal piano campagna, devono essere realizzati con muratura di cemento a vista ed esaminati dalla Commissione Edilizia, ove istituita, che fornirà indicazioni in ordine alla loro eventuale schermatura.

Si definisce muro di contenimento, o di sostegno, quello avente una sola “faccia a vista” che, in ogni caso, non potrà mai risultare superiore a mt. 2,00 dal piano campagna. La quota a monte del suddetto manufatto non potrà superare quella del terreno naturale.

Eventuali superi della quota a monte sono ammessi per consentire la sistemazione del terreno anche con riempimenti funzionali, ma comunque nei limiti di mt. 0,50 (salvo diritti di terzi), fermo restando l’altezza massima della opposta “faccia a vista”.

Gli accessi carrai devono essere ubicati in modo da non arrecare intralcio né pericolo alla circolazione che si svolge sulla pubblica via e consentire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà, tenuto conto dei disposti di cui al Decreto Presidente Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli accessi carrai devono essere arretrati dal ciglio stradale di un minimo di mt. 3,00 e raccordati alla recinzione con smusso a 45° di almeno mt. 1,50 per lato.

Qualora per obiettive impossibilità non sia possibile arretrare gli accessi - ai sensi dei disposti di cui al Decreto Presidente Repubblica 16 settembre 1996, n. 610 art. 36/c - possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli.

Le recinzioni delle aree strettamente pertinenti agli insediamenti non agricoli, esistenti in zona E, seguono la disciplina delle recinzioni in zona agricola.

La disciplina di cui al presente articolo è obbligatoria in caso di costruzione di nuove recinzioni e muri di sostegno; è facoltativa nel caso di ricostruzione, con le medesime caratteristiche, di preesistenti recinzioni e muri di sostegno.

In ogni caso è obbligatorio il rispetto degli arretramenti dal ciglio stradale, ove prescritto.

Art. 56 - Tutela della vegetazione

Il P.R.G. assume la tutela ed il potenziamento della vegetazione e ne favorisce lo sviluppo quantitativo e qualitativo sia in ordine all'abbassamento dell'inquinamento e alla difesa del suolo, che all'innalzamento della qualità del paesaggio e della qualità della vita.

Al riguardo, al fine di razionalizzare la progettazione e la gestione del patrimonio vegetale, è prevista - tenuto conto anche del Regolamento comunale per la tutela del patrimonio arboreo - la formazione di un piano generale del verde adottando, a salvaguardia, le seguenti misure di intervento e tutela:

- per le aree boscate o interessate da biocenosi frammentarie sono consentiti solo tagli colturali entro i limiti delle prescrizioni forestali vigenti;
- su tutto il territorio comunale è vietato lo sradicamento e l'abbattimento di siepi, filari ed alberi isolati, nonché la distruzione della vegetazione spontanea residuale lungo le rive dei corsi e degli specchi d'acqua, le scarpate, i margini delle strade e le separazioni dei terreni agrari.
- è vietato, salvo che per ragioni di pubblica sicurezza, ogni tipo di potatura degli alberi presenti nella zona urbana, che interessi rami o branche con diametri superiori agli 8 cm. e non è ammessa la loro capitozzatura. Le operazioni di manutenzione consentite sono ammesse solo in periodo di riposo vegetativo, mentre gli abbattimenti necessari a causa di gravi attacchi parassitari possono avvenire solo d'inverno.

Per tutti gli interventi di nuova costruzione o di sistemazione esterna, anche non connessa ad opere edilizie, deve essere presentata planimetria dettagliata di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a giardino o a coltivo, con la precisazione delle essenze e l'individuazione dei materiali utilizzati per le opere di pavimentazione e di arredo.

I progetti edilizi devono essere studiati in maniera da rispettare il più possibile le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali ed osservando allo scopo la distanza minima di mt. 3,00 di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, ecc.) dalla base del tronco (colletto).

L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato, o autorizzato a seguito di idonea domanda corredata da relazione tecnica, in caso di malanno o pericolosità.

Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altra alberatura.

Nelle zone di nuovo insediamento edilizio devono essere poste a dimora, all'atto della costruzione, alberature di alto fusto, nella misura di una pianta ogni 100 mq di area scoperta - oltre ad essenze arboree - nella misura di due gruppi ogni 150 mq di area scoperta.

Le alberature devono essere disposte in modo da formare gruppi alberati, o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati ed alle viste relative.

Le alberature fuori dai centri abitati devono rispettare dal ciglio stradale le distanze previste dall'art. 26 del Decreto Presidente Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono sottoposte a particolare tutela tutte le formazioni vegetali, anche frammentarie e discontinue, anche se non puntualmente indicate, significative dal punto di vista ecologico e paesaggistico e del valore storico-ambientale dei luoghi.

Art. 57 - Dichiarazione di compatibilità ambientale

Allo scopo di meglio salvaguardare la salute dei cittadini e le loro condizioni di vita, tutelare l'ambiente e le risorse naturali dei luoghi, le richieste di insediamento di nuove attività produttive o loro ampliamento dovranno essere integrate, ove richiesto, in relazione al tipo di attività prevista, con una dichiarazione di compatibilità ambientale.

La dichiarazione di compatibilità ambientale è resa dal committente ed è costituita da una relazione, sottoscritta ed asseverata da uno o più professionisti, iscritti agli albi professionali, o da esperti nelle specifiche materie interessate, in ordine agli effetti di impatto ambientale previsti dall'intervento proposto.

Essa deve contenere una puntuale descrizione del ciclo di lavorazione, della eventuale presenza di depositi all'aperto, delle caratteristiche tecniche dell'intervento e dell'ambiente interessato, e l'identificazione prevista degli impatti prodotti e delle misure adottate o da adottare per assicurare la salvaguardia qualitativa dell'ambiente ed il rispetto della normativa vigente in materia di tutela del suolo, di tutela idrica, atmosferica ed acustica.

Gli insediamenti produttivi dovranno presentare livelli di rumorosità compatibili con la classificazione acustica del territorio comunale di cui all'art. 2 della Legge Regionale 10 agosto 2001, n. 13, nel rispetto della normativa vigente.

Gli insediamenti produttivi presenti in azzonamenti residenziali, prevalentemente residenziali o misti non dovranno avere produzioni nocive e/o moleste, fatta salva comunque la normativa sulle lavorazioni insalubri ex art. 216 Testo Unico Leggi Sanitarie approvato con Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

Ogni nuovo insediamento produttivo dovrà essere sempre realizzato in conformità al Regolamento Comunale di Igiene, al testo unico delle Leggi Sanitarie e ad ogni altra norma di settore.

Art. 58 - Movimenti di terra

I movimenti di terra (autorizzabili secondo i provvedimenti previsti ai sensi di legge) devono mantenere la morfologia del terreno esistente o tendere, attraverso modeste modifiche, ad adeguare lo stesso all'ambiente circostante.

In ogni caso gli eventuali riporti di terra non dovranno modificare le quote naturali in misura superiore a mt. 0,50.

Sono ammessi, oltre i normali movimenti di terra relativi ad opere di costruzione ed urbanizzazione, anche movimenti di terra finalizzati ad una miglior fruizione dei terreni posti in zona agricola e movimenti di terra orientati al ripristino di precedenti manomissioni.

Per il caso di adeguamento del sito all'ambiente circostante si assumerà come quota "zero" il piano di campagna così uniformato.

Capitolo VII

NORME TRANSITORIE

Art. 59 - Incrementi fabbricativi

- a) Nelle zone B, per esclusivo adeguamento degli alloggi ad esigenze igienico-edilizie, funzionali e tecnologiche - nel rispetto dei rapporti di copertura, di distanze e di altezza - sono ammessi i seguenti incrementi fabbricativi, purchè non costituiscano essi stessi una intera nuova unità immobiliare,:
- per edifici plurifamiliari è ammesso un incremento fabbricativo - per ampliamenti o sopralzi delle costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G. - nelle seguenti misure:
 - fabbricati sino a 1500 mc: 15% delle superfici a destinazione residenziale;
 - fabbricati oltre 1500 mc: nessun incremento.
 - per edifici a tipologia mono-bifamiliare è ammesso un incremento fabbricativo - per ampliamenti o sopralzi delle costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G. - sino ad un massimo di 150 mc.
- b) Nelle zona D₁ per esclusivo adeguamento degli insediamenti ad esigenze tecnologiche - nel rispetto dei rapporti di copertura, di distanza e di altezza - sono ammessi i seguenti incrementi fabbricativi:
- 10% della S_{lp} esistente per edifici che abbiano una S_{lp} non superiore a 1.000 mq;
 - 10% della S_{lp} esistente, con un massimo di 150 mq per edifici che abbiano una S_{lp} superiore a 1.000 mq.

Per fabbricati con edificabilità residua inferiore ai valori sopra consentiti, l'incremento fabbricativo ammesso è da considerarsi sostitutivo all'utilizzo della edificabilità residua.

- c) Nelle zone B, per esclusivo adeguamento degli alloggi ai disposti di cui all'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 - è ammessa - nel rispetto delle sole norme sulle distanze - per costruzioni esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.:

- la realizzazione di spazi a parcheggio, in soprasuolo, nella misura massima di 1 mq/10 mc., se di altezza media inferiore a mt. 2,40 interna ed altezza massima non superiore a mt. 3,00 all'estradosso del solaio di copertura, misurate da piano campagna.

Non possono valersi della norma suddetta gli edifici già forniti di spazi per parcheggio nelle misure previste ai sensi di Legge.

La richiesta degli incrementi previsti dal presente articolo dovrà essere presentata, entro e non oltre il 30.06.2005, in sola ed unica istanza e non potrà essere rinnovata per l'intero periodo di validità del presente strumento urbanistico comunale.

L'Ufficio Tecnico Comunale terrà, a tal fine, apposito registro delle richieste presentate.

Capitolo VIII

NORME SPECIALI

Art. 60 - Edifici ed insediamenti in difformità di destinazione di zona

Per gli edifici esistenti in difformità di destinazione di zona sono ammessi interventi di recupero edilizio.

Art. 61 - Manufatti per servizi di pubblica utilità

Su tutto il territorio comunale, per quanto non previsto in P.R.G., è consentita l'edificazione di manufatti (cabine elettriche, cabine per derivazione metano, centraline telefoniche, impianti di derivazione, di sollevamento o captazione acqua, impianti di depurazione, ecc.), pertinenti a servizi di pubblica utilità, costruiti direttamente sia dagli Enti interessati, sia da privati (previo ottenimento delle autorizzazioni richieste ai sensi di legge).

Tali manufatti - non computabili volumetricamente - devono osservare dal ciglio stradale le distanze di cui all'art. 47 delle presenti Norme, e le condizioni e prescrizioni previste ai sensi di legge.

Gli impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche norme vigenti in materia.

L'installazione dei suddetti impianti sarà definita in un piano di localizzazione da predisporre sulla base di elementi conoscitivi in ordine alle "zone di copertura" da fornirsi a cura dei gestori delle rispettive reti.

In ogni caso l'installazione potrà essere autorizzata solo previa acquisizione del parere favorevole dell'A.R.P.A., nel rispetto delle disposizioni di cui al Decreto Legislativo 4 settembre 2002, n. 198.

Art. 62 - Impianti di servizio e rifornimento carburante

Gli impianti di cui al presente articolo sono destinati per la distribuzione del carburante, con i relativi manufatti, depositi, pensiline e piccole costruzioni di servizio, per il ritrovo degli utenti e per la vendita di accessori per autoveicoli.

Tali attrezzature sono consentite:

- nelle zone individuate in azzonamento con apposita simbologia, ovvero nelle aree di rispetto stradale, solamente a titolo precario, ai sensi della legislazione vigente in materia.

La realizzazione di tali attrezzature è ammessa, previo conseguimento di assenso edilizio, sulla base dei seguenti indici e parametri:

- Superficie minima dell'area = mq. 800 salvo diversa superficie che risulti dalla legislazione vigente in materia;
- Rc (rispetto all'intera area utilizzata) = 10% (escluse le pensiline)

Le attrezzature aventi accesso da strade statali o provinciali, nei tratti esterni al centro abitato, dovranno avere accessi canalizzati.

Ogni struttura (pensiline comprese) ed apparecchiatura infissa al suolo dovrà trovarsi ad una distanza non inferiore a mt. 3,00 dal ciglio stradale.

Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione della presente variante generale di P.R.G., che si trovino in contrasto con le presenti Norme, sono consentite le operazioni manutentive intese a garantire la sicurezza degli impianti.

Art. 63 - Aree per spettacoli viaggianti

L'Amministrazione Comunale provvederà ogni anno, ai sensi dell'art. 9 della Legge 18 marzo 1968, n. 377, a compilare un elenco delle aree comunali disponibili per l'installazione di circhi equestri, di spettacoli viaggianti e simili.

Capitolo IX

NORME FINALI

Art. 64 - Deroghe

Le previsioni di P.R.G. possono essere derogate solo nei casi e nel rispetto delle procedure di cui all'art. 41 quater della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono ammesse deroghe solo per opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate da Enti Pubblici, in casi eccezionali e motivati.

La deroga è concessa previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 65 - Disciplina e Sanzioni

Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presenti "Norme di Attuazione" valgono le disposizioni delle Leggi e dei Regolamenti vigenti in materia.

L'inosservanza di quanto previsto dalle presenti Norme comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali di cui alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

TABELLA allegato "A"

| zona | Piano attuativo | via | indice di fabbricabilità o volumetria ammessa | area a standards | |
|------|-----------------|------------------|-----------------------------------------------|------------------|---------------------------|
| | | | | mq. | cessione |
| A | PR1 | Vicolo De Fabbri | esistente | L.R. n.51/75 | cessione o monetizzazione |
| C | PP2 | Via Maddalena | mc. 7.800 nell'intero comparto | 3170 | cessione ● |
| C | PL 3 | Via XXVI Agosto | It = 0,4 mc/mq. | 5860 | cessione |
| C | PL 4 | Via XXVI Agosto | It = 0,4 mc/mq. | 2930 | cessione |
| C | PL 5 | Via Caronaccio | It = 0,4 mc/mq. | * | monetizzazione |
| C | PL 6 | Via Manzoni | It = 0,4 mc/mq. | 2010 | cessione |
| C | PL 7 | Via Maddalena | It = 0,4 mc/mq. | * | cessione |
| C | PL 8 | Via del Campo | It = 0,4 mc/mq. | 3000 | cessione |
| C | PL 9 | Viale Europa | It = 0,4 mc/mq. | 2700 | cessione |
| C | PL 10 | Viale Europa | It = 0,4 mc/mq. | L.R. n.51/75 | cessione o monetizzazione |
| D1 | PL 11 | Via Castronno | Uf = 1 mq./mq. | L.R. n.51/75 | cessione o monetizzazione |
| D1 | PL 12 | Viale Europa | Uf = 1 mq./mq. | * | cessione |
| D3 | PL 14 | Viale Lombardia | Ut = 0,8 mq./mq. | * | cessione |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

● Unitamente ai volumi dell'ex Cascina Maddalena obbligatoriamente da recuperare ai fini abitativi

* Obblighi già assolti in convenzione

INDICE

TITOLO I

Capitolo I - Disposizioni

| | |
|-----------------------------------------------------------------|--------|
| Art. 1 - Disciplina del territorio | pag. 1 |
| Art. 2 - Finalità e Norme | pag. 1 |
| Art. 3 - Elementi costitutivi ed elaborati a corredo del P.R.G. | pag. 2 |

Capitolo II - Definizioni

| | |
|------------------------------------|---------|
| Art. 4 - Parametri urbanistici | pag. 4 |
| Art. 5 - Aree di pertinenza | pag. 11 |
| Art. 6 - Urbanizzazione primaria | pag. 12 |
| Art. 7 - Urbanizzazione secondaria | pag. 12 |

Capitolo III - Attuazione del P.R.G.

| | |
|------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Art. 8 - Strumenti di attuazione del P.R.G. | pag. 13 |
| Art. 9 - Piani Attuativi | pag. 14 |
| Art. 10 - Interventi edilizi diretti | pag. 16 |
| Art. 11 - Destinazione d'uso | pag. 18 |
| Art. 12 - Oneri di urbanizzazione, contributi concessori, e cessioni di aree | pag. 18 |
| Art. 13 - Programmi di Attuazione | pag. 20 |
| Art. 14 - Caratteristiche condizionate dell'edificabilità dei suoli | pag. 20 |

TITOLO II

Capitolo I - Disciplina delle zone omogenee

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Art. 15 - Generalità | pag. 21 |
| Art. 16 - Zona "A ₁ " - centro di antica formazione di interesse storico, artistico e ambientale e nucleo di Pagliate | pag. 21 |
| Art. 17 - Zona "A ₂ " - insediamenti sparsi di antica formazione | pag. 27 |
| Art. 18 - Zona "B1" - Zona residenziale a media densità | pag. 30 |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|----|
| Art. 19 - Zona "B2" - Zona residenziale a bassa densità | pag. | 33 |
| Art. 20 - Zona "B3" - Zona residenziale rada | pag. | 36 |
| Art. 21 - Zona "B4" - Zona a verde privato | pag. | 38 |
| Art. 22 - Zona "C" - Zona residenziale di espansione | pag. | 40 |
| Art. 23 - Zona "D1" - Zona industriale, artigianale e commerciale di completamento | pag. | 43 |
| Art. 24 - Zona "D2" - Zona artigianale, e commerciale/direzionale di completamento | pag. | 45 |
| Art. 25 - Zona "D3" - Zona industriale e artigianale di espansione | pag. | 47 |
| Art. 26 - Zona "E1" - Zona agricola generica | pag. | 49 |
| Art. 27 - Zona "E2" - Zona boschiva | pag. | 55 |
| Art. 28 - Zona "P" - Zona di interesse ambientale | pag. | 56 |
| Art. 29 - Zona "S1" - Zona per standards urbanistici | pag. | 58 |
| Art. 30 - Zona "S2" - Zona per servizi tecnologici | pag. | 61 |
| Art. 31 - Zona "S3" - Zona cimiteriale | pag. | 62 |

Capitolo II - Infrastrutture e impianti tecnologici

| | | |
|-------------------------------------------|------|----|
| Art. 32 - Impianti ferroviari | pag. | 63 |
| Art. 33 - Strade ed aree per la viabilità | pag. | 63 |
| Art. 34 - Percorsi ciclabili | pag. | 64 |
| Art. 35 - Corsi d'acqua | pag. | 65 |

Capitolo III - Tutela dei valori storici-artistici

| | | |
|-----------------------------------------------------------|------|----|
| Art. 36 - Edifici di valore e interesse storico-artistico | pag. | 66 |
| Art. 37 - Zona a rischio archeologico | pag. | 66 |

Capitolo IV - Tutela geologica e idrogeologica

| | | |
|------------------------------------------------------|------|----|
| Art. 38 - Generalità | pag. | 67 |
| Art. 39 - Zona a rischio idrogeologico | pag. | 67 |
| Art. 40 - Zona di rispetto dei corsi d'acqua | pag. | 68 |
| Art. 41 - Zona di rischio geologico | pag. | 70 |
| Art. 42 - Fattibilità geologica alle azioni di piano | pag. | 70 |

Capitolo V - Disciplina delle zone di rispetto

| | | |
|-------------------------------------------------------------------|------|----|
| Art. 43 - Generalità | pag. | 72 |
| Art. 44 - Zona di rispetto di edifici di valore storico-artistico | pag. | 72 |
| Art. 45 - Zona di rispetto cimiteriale | pag. | 73 |
| Art. 46 - Zona di rispetto ferroviario | pag. | 73 |
| Art. 47 - Zona di rispetto stradale | pag. | 74 |

| | | |
|-------------------------------------------------------|------|----|
| Art. 48 - Zona di rispetto dei pozzi | pag. | 76 |
| Art. 49 - Zona di rispetto delle linee elettriche | pag. | 78 |
| Art. 50 - Zona di rispetto delle linee di metanodotto | pag. | 78 |

Capitolo VI - Salvaguardia dell'immagine urbana e dell'ambiente

| | | |
|-----------------------------------------------------|-------|----|
| Art. 51 - Edifici in zona "A" (A1 e A2) | pag.. | 79 |
| Art. 52 - Testimonianze storico-ambientali | pag. | 82 |
| Art. 53 - Decoro dell'ambiente | pag. | 82 |
| Art. 54 - Arredo urbano | pag. | 83 |
| Art. 55 - Recinzioni | pag. | 84 |
| Art. 56 - Tutela della vegetazione | pag. | 86 |
| Art. 57 - Dichiarazione di compatibilità ambientale | pag. | 88 |
| Art. 58 - Movimenti di terra | pag. | 89 |

Capitolo VII - Norme transitorie

| | | |
|-----------------------------------|------|----|
| Art. 59 - Incrementi fabbricativi | pag. | 90 |
|-----------------------------------|------|----|

Capitolo VIII - Norme speciali

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------|------|----|
| Art. 60 - Edifici ed insediamenti in difformità di destinazione di zona | pag. | 92 |
| Art. 61 - Manufatti per servizi di pubblica utilità | pag. | 92 |
| Art. 62 - Impianti di servizio e rifornimento carburante | pag. | 93 |
| Art. 63 - Aree per spettacoli viaggianti | pag. | 93 |

Capitolo IX - Norme finali

| | | |
|---------------------------------|------|----|
| Art. 64 - Deroghe | pag. | 94 |
| Art. 65 - Disciplina e Sanzioni | pag. | 94 |

| | | |
|------------------------------------|------|----|
| <u>Tabella allegato "A"</u> | pag. | 95 |
|------------------------------------|------|----|