



COMUNE DI CARBONATE

Provincia di Como

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

compendiate a seguito della variante semplificata ai sensi della L.R. 23/97 (delib. C.C. n. 25 del 30/09/2008) e dell'accoglimento delle relative osservazioni.

INDICE

TITOLO I – Disposizioni generali

Art. 1 - Applicazione del P.R.G.	pag. 4
Art. 2 - Indici urbanistici e di identificazione	“ 4
2.1 – superficie territoriale	“ 4
2.2 – superficie fondiaria	“ 4
2.3 – superficie coperta	“ 4
2.4 – superficie lorda complessiva di pavimento	“ 5
2.5 – rapporto di copertura	“ 5
2.6 – aree per opere di urbanizzazione primaria	“ 5
2.7 – aree per opere di urbanizzazione secondaria	“ 5
2.8 – densità edilizia territoriale	“ 5
2.9 – densità edilizia fondiaria	“ 5
2.10 – distanza minima dai confini	“ 5
2.11 – distanza minima tra gli edifici	“ 6
2.12 – distanza minima dal ciglio stradale	“ 6
2.13 – altezza massima delle costruzioni	“ 6
2.14 – aree destinate a parcheggio privato	“ 6
2.15 – aree destinate a parcheggio pubblico	“ 6
2.16 – percentuale del lotto a verde	“ 6
Art. 3 Calcolo del volume – Verifica degli indici di densità edilizia	“ 7
Art. 4 Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica	“ 9
Art. 5 Altezza delle costruzioni	“ 10
Art. 6 Arretramenti minimi	
6.1 – dagli spazi pubblici	“ 11
6.2 – dai confini	“ 11
6.3 – tra gli edifici	“ 12
Art. 7 – Definizione degli interventi edilizi	“ 13
Art. 8 – Tipologie edilizie	“ 14
Art. 9 – Destinazione e licenza d’uso	“ 15
Art. 10 – Urbanizzazione primaria	“ 16
Art. 11 – Urbanizzazione secondaria	“ 17

Art. 12 – Strade private e accessi carrai	
12.1 – strade private	“ 18
12.2 – accessi carrai	“ 19
Art. 13 – Costruzioni accessorie	“ 20
Art. 14 – Cortili	“ 21
Art. 15 – Recinzioni	“ 22
Art. 16 – Muri di sostegno	
16.1 – muri di sostegno verso gli spazi pubblici	“ 23
16.2 – muri di sostegno verso i confini	“ 23
16.3 – muri di sostegno a gradoni	“ 23
Art. 17 – Decoro dell’ambiente urbano	“ 25
Art. 18 – Tutela del verde – Alberatura delle aree di pertinenza delle costruzioni.	“ 26

TITOLO II – Attuazione del P.R.G.

Art. 19 – Modalità di attuazione del piano	“ 27
Art. 20 – Programmi pluriennali di attuazione	“ 28
Art. 21 – Piani attuativi	“ 28
Art. 22 – Piani di lottizzazione	“ 28
Art. 23 – Concessione ad edificare	“ 29

TITOLO III – Previsioni del P.R.G. – Azzonamento

Art. 24 – Suddivisione in zone del territorio	“ 30
Art. 25 – Aree appartenenti a zone diverse	“ 31
Art. 26 – Norme generali per le zone residenziali	“ 32
Art. 27 – Zone per insediamenti prevalentemente residenziali	“ 33
27.1 – Zona A1	“ 33
27.2 – Zona A2	“ 36
27.3 – Zona C1	“ 37

27.4 – Zona C2	“ 38
27.5 – Zona C3	“ 40
27.6 – Zona RU	“ 42
Art. 28 – Zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente	“ 44
Art. 29 – Norme per gli insediamenti di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente	“ 45
Art. 30 – Norme particolari per attività artigianali in zone residenziali	“ 50
Art. 31 – Norme generali per insediamenti produttivi artigianali ed industriali	“ 51
Art. 32 – Zone per insediamenti produttivi	“ 52
32.1 – Zona D1	“ 54
32.2 – Zona D2	“ 56
32.3 – Zona D3	“ 58
32.4 – Zona D4	“ 59
Art. 33 – Zone per l’attività agricola e boschiva	“ 60
33.1 – Zona E1 – Florovivaistica	“ 63
33.2 – Zona E2	“ 64
Art. 34 – Zona F1 per attrezzature pubbliche e di interesse generale	“ 67
34.1 – Zona Parco Pineta Appiano Gentile – Tradate	“ 68
Art. 35 – Zona G di rispetto non aedificandi	“ 69
Art. 36 – Viabilità	“ 69
36.1 – Aree per la viabilità	
36.2 – Classificazione delle strade	“ 69
36.3 – Fasce di rispetto della viabilità	“ 69
Art. 37 – Aree per il parcheggio	“ 70
Art. 38 – Norme speciali per le attività commerciali	“ 71
Art. 39 – Norme speciali per elettrodotti – impianti e cabine di trasformazione dell’energia elettrica	“ 73
Art. 40 – Impianti ferroviari	“ 74
Art. 40/bis – Deroghe	„ 74

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Applicazione del Piano Regolatore Generale

Ai sensi delle Leggi 17.08.1942 n. 1150, 06.08.1967 n. 765, 22.10.1971 n. 865, Legge Regionale 15.04.1975 n. 51, legge 28.01.1977 n. 10, tutto il territorio comunale è sottoposto alla disciplina del Piano Regolatore Generale Comunale nei modi specificati dai seguenti elaborati aventi tutti la medesima efficacia obbligatoria:

Norme di attuazione del P.G.R.

Tavola dell'azonamento, dei vincoli e della viabilità

Art.2 – Indici urbanistici e di edificazione

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

2.1 – St = Superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende l'intera superficie in esame, comprendente sia la superficie fondiaria sia le aree per le opere di urbanizzazione primaria.

La superficie territoriale va considerata al netto delle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità esterna all'area ed al lordo delle aree eventualmente destinate alla viabilità interna all'area stessa.

La superficie territoriale è utilizzata per la verifica dell'indice di densità territoriale.

2.2 – Sf = Superficie fondiaria

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

2.3 – Sc = Superficie coperta

Per superficie coperta o copribile si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione dei soli balconi a sbalzo fino a ml. 1.10 di sporgenza e dei normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) fino m. 1,50 di sporgenza.

Le costruzioni sottostanti il piano di campagna non sono computate nel calcolo della superficie coperta purchè siano ricoperte con riporto di terra coltivabile per uno spessore di almeno cm. 40.

2.4 – S_{lp} = Superficie lorda complessiva di pavimento

E' la somma delle superfici comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dei singoli piani agibili od abitabili, nonché le superfici di porticati e verande chiusi da tre lati. Nel caso di piani interrati o seminterrati vanno computati nella superficie lorda di pavimento gli spazi adibiti a residenza, laboratorio, uffici, magazzini, sale di riunione, locali pubblici o comunque agibili con permanenza, anche temporanea, di persone.

Non sono invece da computare:

- le superfici di piani interrati se di altezza netta interna non superiore a ml. 2,50 e non abbiano destinazioni d'uso di cui al precedente comma;
- le superfici di aggetti aperti da almeno due lati, terrazze, balconi, logge, annessi alla residenza, fino al limite di superficie pari al 10% della S_{lp} complessiva della costruzione, misurata al netto degli stessi;
- i portici asserviti ad uso pubblico;
- i sottotetti non abitabili.

2.5 – R_c = rapporto di copertura

E' il rapporto massimo, espresso in percentuale, fra la superficie coperta riferita a tutte le opere edificate o da edificare e la superficie fondiaria del lotto.

2.6 – U₁ = Aree per opere di urbanizzazione primaria

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

2.7 – U₂ = Aree per opere di urbanizzazione secondaria

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

2.8 – D_t = Densità edilizia territoriale

Indica il rapporto (mc./mq.) tra il volume totale (vuoto per pieno) costruito o costruibile (per qualsiasi scopo e destinazione) e la relativa superficie territoriale interessata. si utilizza per i Piani Esecutivi.

2.9 – D_f = Densità edilizia fondiaria

Indica il rapporto (mc./mq.) tra il volume (vuoto per pieno) costruito o costruibile e la relativa superficie fondiaria interessata.

In particolare la densità fondiaria massima ammessa nelle diverse zone residenziali del P.R.G. ha la finalità di controllare l'insediamento degli abitanti nel territorio (ad ognuno dei quali viene convenzionalmente attribuito un indice volumetrico di utilizzazione di mc. 100) e di conseguenza, la dotazione di spazi pubblici di carattere collettivo-standars.

si utilizza per concessioni non precedute da Piano Esecutivo.

2.10 – D_c = Distanza minima degli edifici dai confini

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra la costruzione ed i confini del lotto o del comparto; viene espressa in metri lineari e si misura sulle normali alla linea di confine ed i singoli punti fuori terra della costruzione, nella proiezione orizzontale.

2.11 – De = Distanza minima tra gli edifici

Determina lo spazio minimo che deve intercorrere fra 2 o più costruzioni, anche se realizzate sullo stesso fondo; viene espressa in metri lineari e si misura sulla normale a ciascuna delle pareti dai punti singoli dell'altra, nella proiezione orizzontale. Vedi D.M. 02.04.1968 n. 1404.

2.12 – Ds = Distanza minima delle costruzioni dal ciglio delle strade

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra le costruzioni ed il ciglio stradale previsto dal P.R.G.; viene espressa in metri lineari e si misura sulla normale al ciglio stradale, nella proiezione orizzontale.

2.13 – H = Altezza massima delle costruzioni

E' espressa in metri lineari e costituisce il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi.

2.14 – Pp = Aree destinate a parcheggio privato

Sono gli spazi di sosta per autoveicoli aperti o coperti (anche se interrati) ad uso privato, dimensionati come previsto all'articolo 18 legge 06.08.1967 n. 765 e dalle presenti norme.

2.15 – P = Aree destinate a parcheggio pubblico

Sono gli spazi di sosta per autoveicoli ad uso pubblico da reperirsi generalmente in spazi pubblici, come previsto dal D.I. 02.04.1968 e dalla Legge Regionale 15.04.1975 n. 51.

2.16 – Plv = Percentuale del lotto a verde

E' il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie da coltivare a giardino o verde alberato e la superficie fondiaria.

Art. 3 – Calcolo del volume – verifica degli indici di densità edilizia

Il controllo generale dell'uso del territorio avviene principalmente, oltre che con le previsioni di P.R.G, con la limitazione volumetrica (in mc. vuoto per pieno) di tutti gli edifici che su esso insistono o che su di esso verranno edificati, sia con destinazione abitativa sia con destinazione produttiva.,commerciale o speciale.

Pertanto i parametri della densità edilizia per le singole zone devono essere verificati sempre sui volumi edilizi, progettati o esistenti da conservare, che abbiano una effettiva capacità di contenere l'abitazione stabile di persone o la loro permanenza per lo svolgimento di qualsiasi attività produttiva, commerciale o di servizio.

Agli effetti del controllo della densità edilizia sono da computarsi:

(a) – I volumi fuori terra, misurati al di sopra dello spiccatto del marciapiede stradale, esistente o previsto, o della quota naturale del terreno attorno al fabbricato, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile (solo per destinazioni non residenziali). E' da intendersi quota naturale del terreno quella originaria preesistente oppure quella sistemata attorno all'edificio nel limite del dislivello massimo di ml. 1,50 rispetto alla quota originaria naturale; tale sistemazione dovrà rispettare una distanza di mt. 1,50 dai confini, salvo accordi di vicinato.

In caso di maggior dislivello, i volumi verranno comunque computati con riferimento alla quota sopra specificata.

(b) – I volumi interrati o seminterrati destinati a residenza, laboratorio, uffici magazzini, sale riunione, locali pubblici o comunque agibili, con permanenza anche temporanea di persone;

(c) – I volumi dei box fuori terra, dei rustici o delle tettoie computati per la parte eccedente i limiti sotto specificati;

(d) – I porticati, le verande, le logge non compresi nel successivo comma o per la parte eccedente i limiti sotto specificati;

Sono esclusi dal computo del volume, ai fini della verifica degli indici di densità edilizia:

(a) – i porticati solo se annessi alla residenza, le verande, le logge aperte da almeno due lati entro i limiti massimi del 10% della superficie lorda di pavimento complessiva considerata al netto degli stessi;

(b) – le pensiline ed i passaggi aperti anche se coperti;

(c) – i volumi tecnici (locali macchine per ascensori e relativi servizi, centrale termica);

(d) – Gli interrati o i seminterrati con altezza netta interna non superiore a mt. 2.50 ed aventi destinazione d'uso non comprese tra quelle di cui al comma precedente e purchè non sporgano più di 80 cm rispetto alla quota originaria preesistente del terreno.

Ove la quota del terreno venga sistemata attorno all'edificio nel limite del dislivello massimo di mt. 1,50 rispetto alla quota originaria preesistente, i seminterrati saranno esclusi dal computo del volume solo per la parte sottostante alla quota del terreno così modificata:

- (e) – I sottotetti non abitabili con altezza media ponderata inferiore a ml. 2,30;
- (f) – Le costruzioni accessorie di cui all'articolo 13 nei limiti ivi indicati;
- (g) – Le autorimesse realizzate al Piano Terreno o Seminterrato degli edifici purchè abbiano:
 - superficie non superiore ad 1/10 della volumetria realizzabile nel lotto.
 - altezza netta interna non superiore a mt. 2,50.
- (h) – Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica;

Art. 4 – Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica

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

E' consentita la stipulazione di impegnative volumetriche, regolarmente trascritte, nelle quali possono essere asservite le aree fondiariale delle proprietà confinanti, con l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute.

Le aree necessarie per l'osservanza degli indici massimi di densità edilizia fondiaria per le nuove costruzioni non possono essere derivate da fondi di pertinenza di edifici esistenti, qualora ciò determinasse o aggravasse carenze dei rapporti suddetti per gli edifici esistenti rispetto ai relativi fondi.

Art. 5 – Altezza delle costruzioni

Per ogni singola zona prevista dal P.R.G. è fissato un limite di altezza massima (H) che viene misurato in metri lineari a partire dalla quota inferiore del marciapiede esistente o previsto, o dalla quota naturale terreno, come definita all'articolo 3 a), fino alla maggiore quota dell'intradosso delle sporgenze di gronda o dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili, oppure alle quote di colmo nei casi di copertura con pendenza superiore al 40%, con esclusione dei volumi tecnici (corpo scala, torrette di ascensori, camini e simili).

Qualora il piano di campagna o il marciapiede non siano pianeggianti bensì posti su quote diverse, l'altezza da considerare è quella media che si ottiene dividendo la superficie delle facciate per il perimetro della costruzione; tale altezza servirà di norma per il calcolo delle volumetrie, salvo disposizioni particolari precisate negli articoli seguenti.

Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerata quale livello del marciapiede o del terreno sistemato ai fini delle misure sull'altezza massima ammessa e sull'altezza media a condizione che le stesse non interessino un tratto complessivo superiore al 20% dell'intero perimetro dell'edificio; pertanto in questi casi le altezze verranno misurate a partire dalle quote di marciapiede o di terreno immediatamente adiacenti, senza tener conto della profondità della trincea.

Qualora si eccedesse tale limite, la maggior altezza dovrà esser computata per il calcolo dell'altezza media.

Le altezze degli edifici e degli impianti ed il conseguente numero dei piani potranno essere fissate nei Piani esecutivi in limiti diversi da quelli fissati per le singole zone, allo scopo di migliorare i rapporti tra superficie coperta e fondiaria, ove siano favorevoli le condizioni ambientali.

Per le zone produttive l'altezza si computa fino all'intradosso della trave di sostegno della copertura.

Art. 6 – Arretramenti minimi

6.1 – Dagli spazi pubblici

E' la distanza minima degli edifici dai fili stradali e dalla sede dei corsi d'acqua e si misura sulla normale alla linea di confine, prevista dal P.R.G., fra la proprietà privata e quella pubblica nella proiezione orizzontale.

Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti a sbalzo fino a ml.1,10 di sporgenza e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a ml. 1,50 di sporgenza.

Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopraindicati, la parte eccedente va considerata ai fini del calcolo suddetto.

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

In tutti gli altri casi non riconducibili alla disciplina di cui sopra, la distanza minima delle fronti degli edifici dai fili stradali deve essere di:

(a) ml. 5,00 su strade di larghezza fino a ml. 7,00

(b) ml. 7,50 su strade di larghezza fra ml. 7,00 fino a ml. 15,00

(c) ml. 10,00 su strade di larghezza superiore a ml. 15,00

Le precedenti prescrizioni non sono valide per le zone "A" dove si applica la specifica normativa di zona e per le zone "E1 – E2" dove si fa riferimento al D.M. 01.04.1968 e per il sopralzo degli edifici esistenti, che potrà essere realizzato a filo facciata.

In presenza di strade a fondo cieco o chiaramente destinate al servizio dei singoli edifici o di gruppi di edifici, la distanza minima della edificazione dal filo stradale deve essere di ml. 5.

Per filo stradale si intende il confine tra la proprietà privata e quella pubblica o destinata a diventare tale per attuazione del P.R.G.

Negli spazi risultanti dagli arretramenti suddetti, di norma non possono essere eseguite opere edilizie (salvo le recinzioni sul filo stradale) quali box, rustici, depositi, ecc..

Le strutture interrato devono distare dal limite delle strade e piazze almeno ml.5,00, eccetto quelle eventualmente necessarie per i servizi tecnologici.

I fabbricati costruiti in arretramento dai fili stradali esistenti, dovranno di norma risultare paralleli agli stessi, salvo diverse esigenze che saranno sottoposte alla valutazione della Commissione Edilizia.

In ogni caso sarà a carico del proprietario che ha edificato in arretramento la propria costruzione l'onere della sistemazione dell'area lasciata libera con l'arretramento stesso.

Per arretramenti effettuati al fine di ampliare spazi pubblici, strade o piazze, l'onere di cui sopra cesserà di essere a carico del proprietario quando l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno includere l'area risultante nel patrimonio comunale.

E' facoltà dell'Amministrazione, caso per caso, e in vista di evidenti vantaggi per la collettività concedere al proprietario interessato la possibilità di computare l'area di cui sopra ai fini dei calcoli volumetrici di controllo della densità edilizia fondiaria.

6.2 – Dai confini

E' la distanza, misurata in proiezione orizzontale, di un edificio dai confini con i territori contigui, di proprietà di terzi.

La misurazione viene effettuata sulla perpendicolare alla linea di confine, con esclusione di balconi aperti e sporgenze di normali aggetti come specificato al punto precedente.

In particolare le distanze minime dai confini devono essere:

(a) ml. 0,00 in tutte le zone, qualora esista una convenzione trascritta tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco di edificare in aderenza o qualora sul confine già sorge il fabbricato del lotto vicino, allo scopo di eliminare il frontespizio nudo;

(b) ml.5,00 minimo, fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni di zona, quando l'edificio non ricadente nel caso a), abbia pareti, finestre e non, in modo che l'analogo distacco rispettato dall'edificante sul lotto attiguo, porti la distanza complessiva tra i due edifici a ml.10 (Art.9 del D.M. 02.04.1968, n. 1444 – Art.17 della Legge 06.08.1967 n. 765);

(c) In generale la distanza dal confine deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato qualora questi superi l'altezza di ml.10,00 e qualora il lotto attiguo risulti inedificato (Art. 9 del D.M. 02.04.1968);

Per la costruzione su fondi di cui uno o più lati costituiscono delimitazioni tra zone in cui sono ammesse le costruzioni a confine e zone in cui non sono ammesse, le rispettive porzioni devono essere realizzate alle distanze dai confini e tra le costruzioni fissate per le relative zone in cui non è ammessa la costruzione a confine.

Per distanza dai confini si può intendere la distanza reale esistente dal limite di proprietà o anche quella virtuale, determinata da una eventuale convenzione registrata tra due confinanti, purchè vengano rispettate tra gli edifici le distanze precisate dalle norme di zona.

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

6.3 – Tra gli edifici

E' la distanza misurata in proiezione orizzontale fra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti che si fronteggiano.

Tale distanza non tiene conto di balconi aperti e sporgenze di normali aggetti come specificato al punto precedente.

In tutte le zone previste dal P.R.G. la distanza tra i due edifici deve essere quella stabilita dalle norme previste per ogni zona e dal punto 2 dell'articolo 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

La distanza tra gli edifici di nuova costruzione che si fronteggiano non deve essere inferiore a ml. 10,00.

Nel caso che il lotto attiguo risulti edificato, con un edificio posto ad una distanza inferiore alla minima prescritta dal P.R.G., chi edificherà successivamente alla entrata in vigore delle presenti norme dovrà mantenere una distanza dall'edificio già costruito pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di ml. 10,00.

Le distanze minime tra gli edifici stabilite dal presente articolo e dalle disposizioni particolari di zona sono da applicarsi anche nel caso di edifici da realizzare su fondi della medesima proprietà.

L'edificazione in aderenza è sempre consentita purché realizzata fra corpi di fabbrica computabili come volumetria e/o superficie coperta (e non con sole gronde e balconi).

Prescrizioni diverse da quelle stabilite nel presente articolo e nelle norme di zona potranno essere stabilite nel presente articolo e nelle norme di zona potranno essere fissate nei Piani Esecutivi allo scopo di migliorare i rapporti planovolumetrici e un migliore assetto urbanistico ed ambientale degli insediamenti.

Art. 7 – Definizione degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi sono così definiti:

- (a) manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- (b) manutenzione straordinaria: le opere o le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- (c) restauro e risanamento conservativo: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- (d) ristrutturazione edilizia: quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- (e) ristrutturazione urbanistica: quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- (f) ampliamento: complesso di lavori aventi come risultato di ingrandire un fabbricato esistente, creando un volume supplementare;
- (g) sopraelevazione: ampliamento delle costruzioni in senso verticale;
- (h) ricostruzione: operazione congiunta di demolizione di un edificio e successiva edificazione di fabbricato in luogo del precedente attraverso la stessa concessione;
- (i) nuova costruzione: realizzazione di una costruzione interamente nuova su area libera o area risultante da precedenti demolizioni;

Art. 8 – Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie si distinguono in:

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

Art. 9 – Destinazione e licenze d'uso

Il P.R.G. definisce le destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone omogenee.

La destinazione d'uso del suolo e dei fabbricati dovrà essere chiaramente indicata nei progetti per gli interventi edilizi e dovrà essere consona con le destinazioni previste dalle presenti norme.

Prevalgono comunque in materia di destinazioni d'uso i disposti di cui agli artt. 1-2-3-4 del Titolo I (disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili) della Legge Regionale 15/1/01 n° 1

L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata al conseguimento del certificato di agibilità secondo le disposizioni degli artt. 24/25/26 – Titolo III (agibilità degli edifici).

La licenza d'uso è rilasciata ove sussistano i presupposti prescritti dalle specifiche leggi in vigore: essa non può essere rilasciata qualora non esistano i requisiti igienico-sanitari prescritti dalle relative norme.

Detta licenza deve essere revocata quando vengano meno i presupposti sopra indicati.

Per gli edifici destinati all'attività produttiva vale inoltre quanto previsto al successivo art. 31.

Art. 10 – Urbanizzazione primaria

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

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

- a)** – sedi viarie
- b)** – spazi di sosta e di parcheggio
- c)** – rete di fognatura
- d)** – rete idrica
- e)** – rete dell'energia elettrica
- f)** – rete del gas
- g)** – pubblica illuminazione
- h)** – rete telefonica
- i)** – spazi di verde attrezzato.

Art. 11 – Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree ed opere ed attrezzature tecnologiche previste dalle vigenti leggi: L. 22.10.1971 n. 865, art. 44, D.M. 02.04.1968 n. 1444, art. 3, nelle quantità previste dalla L.R. 15.04.1975 n. 51, art. 22.

Sono inoltre considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria le opere accessorie alla viabilità ed al trasporto pubblico e gli impianti di depurazione a livello comunale.

Art. 12 – Strade private ed accessi carrai

12.1 – Strade private

E' vietato aprire strade private senza l'autorizzazione comunale.

Per ottenere l'autorizzazione alla apertura occorre presentare domanda allegando il progetto della strada corredato dagli elaborati seguenti:

- (a) Planimetria estratta dallo strumento urbanistico su cui sia individuata l'ubicazione della strada;
- (b) Planimetria disegnata sulla mappa catastale con l'indicazione della strada;
- (c) Planimetria in scala non inferiore a 1:500 derivata da rilievo topografico, completamente quotata, anche in altimetria, con indicazione del tracciato stradale, del suo innesto nella rete viaria esterna, degli impianti per lo smaltimento delle acque, dei centri per l'illuminazione e quanto altro necessario per illustrare le caratteristiche;
- (d) Sezioni tipo di dettaglio in scala non inferiore a 1:200 e particolari descrittivi e costruttivi degli elementi caratteristici;
- (e) Relazione illustrativa che motivi le ragioni della richiesta e che illustri le caratteristiche costruttive;

Alla domanda dovrà essere pure allegato uno schema di convenzione che prescriva l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, che preveda la possibilità da parte del Comune di rendere pubblica la via stessa e che fissi il termine per l'esecuzione delle opere.

Le strade private al servizio di abitazione devono avere di norma una larghezza di 6 m al netto di spazi che l'Amministrazione Comunale potrà richiedere per la sosta degli autoveicoli.

Le strade a fondo cieco dovranno terminare con uno slargo di dimensioni tali da poter assicurare ai normali mezzi di trasporto l'inversione di marcia.

In determinati casi, il cui apprezzamento spetterà al Comune, in relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche e alla situazione urbanistica della zona, potrà essere prescritta la chiusura con cancello all'imbocco delle strade private, particolarmente per quelle a fondo cieco e la formazione di un adeguato spazio di sosta.

Tutti gli edifici ubicati in prossimità o in fregio alle strade private saranno soggetti alle presenti norme come se fossero in presenza di una strada pubblica.

Per le strade private già aperte, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreno a scopo edilizio già realizzate e con edificazione avanzata, il Comune potrà invitare i proprietari a provvedere, di comune accordo, alla realizzazioni di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale, saranno necessari per i collegamenti con i servizi che il Comune stesso attua nella zona.

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

12.2 – Accessi carrai

Si considera accesso ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.

Ogni accesso carraio deve rispondere ai seguenti requisiti:

- assicurare una buona visibilità della e dalla strada;
- l'area di raccordo deve avere una pendenza non superiore al 10% per almeno tre metri dal ciglio della strada o dal filo del marciapiede e deve essere pavimentata od avere un trattamento superficiale antipolvere;
- l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sulla strada;
- il confine tra l'area privata e l'area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato con soglie;
- ***i cancelli carrai e parte di autorimesse debbono aprirsi verso l'interno della proprietà privata ed essere arretrati rispetto al filo stradale, esistente o di previsione, di almeno ml. 4,50***
- la recinzione eventuale deve essere raccordata con smussi in modo da ottenere la massima visibilità;
- lo smusso o l'abbassamento dei marciapiedi deve essere eseguito con le caratteristiche tecniche prescritte dall'Amministrazione Comunale;
- la larghezza dell'accesso carraio non deve essere inferiore a 3 ml.

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

Art. 13 – Costruzioni accessorie

Per costruzioni accessorie alla residenza s'intendono le piccole costruzioni a servizio e a completamento della costruzione principale quali: box per auto, rustici, piccoli depositi connessi alle abitazioni ecc.

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

- a** – siano aderenti agli edifici principali o avere da questi distanza non inferiore a ml. 5,00;
- b** – siano arretrati dagli spazi pubblici di almeno ml. 5,00, salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto, e non siano direttamente visibili dagli stessi;
- c** – non superino l'altezza massima di ml. 2,50 misurata dallo spicco del marciapiede attorno all'edificio o dal livello naturale del terreno fino all'extradosso del solaio di copertura o di eventuali sporgenze di gronda, purchè non siano direttamente visibili da spazi pubblici,
- d** – la copertura di tali costruzioni, se a falde inclinate, potrà avere una pendenza massima del 35%;
- e** – abbiano superficie coperta complessiva non superiore al 15% della superficie coperta massima ammessa e, nel caso di soli box, non superiore ad un posto macchina (ml. 2,50 x 5,50 interna) per ogni mq.80 di superficie abitabile o frazione.

Le costruzioni accessorie possono essere edificate sul confine di proprietà.

Allo scopo di miglioramenti igienici e funzionali delle vecchie costruzioni esistenti è consentita l'aggiunta di piccoli volumi accessori, quali servizi igienici per abitazioni che ne siano sprovviste, corpi di sala necessari a migliorare la funzionabilità abitativa e simili (volumi comunque che non comportino la possibilità di incremento quantitativo di abitanti insediati), senza tener conto del loro volume agli effetti del calcolo della densità fondiaria massima ammessa, una tantum e nel limite massimo del 15% del volume esistente, rispettando gli indici di altezza e distanze prescritte per la zona.

La suddetta concessione è comunque subordinata ad una soluzione progettuale di tali aggiunte che sia valida esteticamente, rispettosa del decoro urbano, nonché sufficientemente integrata con la costruzione preesistente.

Nelle zone di espansione sono di norma preferite costruzioni accessorie accorpate organicamente all'edificio principale.

Art. 14 – Cortili

Nelle zone in cui i cortili sono ammessi, la loro superficie, sia nel caso di nuove costruzioni come in quelle di aggiunte, modifiche o sostituzioni di vecchi edifici, non dovrà essere inferiore a $\frac{1}{4}$ della superficie totale delle pareti e dei muri che vi prospettano.

I cortili di forma irregolare o oblunga (lunghezza media maggiore di tre volte della larghezza media) dovranno essere al fine del calcolo, scomposti in cortili regolamentari a sé stanti.

Particolari prescrizioni potranno essere stabilite dall'Amministrazione Comunale nei casi speciali e al fine di determinare il raggiungimento di buone condizioni igieniche e soluzioni tipologiche valide.

L'altezza delle pareti prospettanti sul cortile sarà misurata a partire dalla quota del piano abitabile più basso illuminato dal cortile, fino all'intradosso del solaio del piano abitabile più alto illuminato dal cortile stesso.

Per gli edifici di nuova costruzione, i lati dei cortili confinanti con altre proprietà, sia che questi lati non siano fabbricati, che se fabbricati ad altezza minore delle massime di zona, saranno considerati dell'altezza ammessa nella zona, salvo computarne l'effettiva minore altezza esclusivamente quando esista tra i confinanti convenzione di servitù perpetua "altius non tollendi" legalmente trascritta o debitamente notificata al Comune; se invece vi sono fabbricati di altezza maggiore della massima consentita nella zona, si valuterà nel computo l'altezza effettiva.

L'area del cortile può appartenere a diverse proprietà: in questo caso i cortili confinanti possono considerarsi come un cortile unico, quando esista tra i confinanti convenzione di servitù perpetua legalmente trascritta e debitamente notificata al Comune.

In tal caso i muri divisorii di proprietà nei cortili vengono considerati come non esistenti se non superano l'altezza di m. 3.

L'area delimitata da una o più costruzioni esistenti, configurabile come cortile esistente, non può essere suddivisa con recinzioni o altri manufatti che ne compromettano l'estetica e diminuiscano gli spazi per la circolazione e la fruibilità degli stessi.

Art. 15 – Recinzioni

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

Sono ammesse parti cieche secondo un rapporto massimo del 20% dello sviluppo della recinzione e per tratti con lunghezza non superiore a ml. 10.00. Salvo che per la realizzazione di fabbricati accessori a confine sino al limite stabilito dall'art. 13. Non sono ammesse recinzioni cieche verso spazi pubblici.

Le recinzioni degli insediamenti produttivi potranno avere parti cieche anche in continuità e per uno sviluppo non superiore al 20% dell'intero perimetro (ivi comprese quelle determinate da eventuali costruzioni accessorie a confine), ma non verso gli spazi pubblici.

I cancelli carrai dovranno essere arretrati dal filo della recinzione di almeno ml. 4,50.

I cancelli pedonali potranno essere a filo con la recinzione se esiste il marciapiede o lo spazio per realizzarlo. Negli altri casi dovranno essere arretrati di 1,00 ml.

Eventuali pensiline di copertura non dovranno sporgere dal filo della recinzione. In prossimità del passo carraio dovrà essere ricavato uno spazio per parcheggio esterno nella dimensione di cui al successivo art. 37.

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

In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione o la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque rispettare un minimo di smusso di ml. 3,00 su ogni lato, opportunamente maggiorato nel caso che i due lati formino un angolo diverso da quello retto, salvo diverse prescrizioni che si renderanno utili per esigenze viabilistiche.

Non è concessa la nuova apertura di cancelli carrai e/o pedonali sulle piste ciclabili. Si farà eccezione solo in caso di fondo intercluso.

L'apertura di cancelli pedonali su aree pubbliche destinate a parcheggio può essere consentita, qualora sussistano le seguenti condizioni:

- non venga modificato il numero dei posti auto del parcheggio ed il cancello venga arretrato di almeno mt. 1 dalla delimitazione dell'area parcheggio;
- il cancello pedonale non divenga ingresso principale e, pertanto, a tal fine non avrà diritto a numero civico e non potranno installarsi cassette postali, targhe od insegne ma unicamente campanelli e/o videocitofoni che potranno sporgere non più di 5 cm.;
- l'accessibilità ai disabili venga garantita dall'ingresso principale;
- ogni onere inerente la realizzazione del cancello sia posto a carico del richiedente e quest'ultimo si impegni a ripristinare, a sua cura e spese, la situazione preesistente, qualora l'Amministrazione comunale ritenga di dover modificare la destinazione d'uso dell'area o disciplinarne

- diversamente l'utilizzo (realizzazione recinzione, cancello o sbarra d'ingresso);
- venga presentata una soluzione progettuale che, a giudizio dell'Amministrazione comunale, si inserisca coerentemente nel contesto esistente e preveda l'apertura del cancello verso l'interno della proprietà privata;
 - l'apertura del cancello pedonale, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sia funzionale alle esigenze di parcheggio del privato e non pregiudichi l'utilizzo collettivo del parcheggio stesso; tale valutazione sarà soggetta a revisione quinquennale/decennale in concomitanza con il rinnovo dell'autorizzazione all'utilizzo del parcheggio;
 - il privato, mediante sottoscrizione di apposita convenzione, si vincolerà al rispetto degli obblighi previsti dal presente articolo e presterà le garanzie previste dai regolamenti vigenti. L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà di valutare l'opportunità di rilasciare l'autorizzazione in relazione alla peculiarità dei luoghi.

Nelle zone "E1, E2 ed F2" è di norma vietata la realizzazione di recinzioni fisse, le quali possono essere autorizzate solo nei casi di comprovata necessità su giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale; in questo caso potranno essere ammesse solo recinzioni costituite da siepi vive e staccionate in legno senza cordoli in calcestruzzo.

Le recinzioni devono essere costituite con materiali e tipologie decorose e in armonia con l'ambiente naturale.

Sussistendo giustificati motivi, per particolari caratteristiche del territorio e della zona, potranno essere autorizzate recinzioni diverse a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

Gli edifici aventi destinazione residenziale esistenti nelle zone E1, E2 ed F2 potranno essere recintati per una superficie massima pari a quella del lotto di pertinenza con un massimo di mq. 3.000. In questo caso la tipologia della recinzione potrà essere assimilata a quella consentita per gli altri insediamenti residenziali.

16. – Muri di sostegno

E' ammessa la realizzazione dei muri di sostegno atti a contenere il dislivello di terreni franabili e per creare terrapieni artificiali.

Viene prescritto in ogni caso l'uso di materiali di finitura, sulla parete visibile, in modo da garantire un inserimento armonico nel contesto ambientale.

16.1 – Muri di sostegno verso gli spazi pubblici

Verso le pubbliche vie ed in generale gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, i muri di sostegno, di norma, non possono superare ml. 1,00 di altezza complessiva (compresa l'eventuale parte piena della soprastante recinzione) misurata dallo spiccatto di marciapiede esistente o previsto o dalla quota naturale del terreno.

Per tali opere devono essere rispettati gli arretramenti di cui alle presenti norme.

Nel caso in cui a causa del particolare stato dei luoghi fossero imposte altezze del muro di sostegno superiori a ml. 1,00, l'Amministrazione Comunale può autorizzare tali maggiori altezze a condizione che vengano rispettati ulteriori arretramenti dai cigli stradali da definirsi di volta in volta in base alle esigenze della viabilità e dell'interesse pubblico generale e a condizione che sia realizzato a gradoni di altezza ciascuno inferiore a mt.1,00.

16.2 – Muri di sostegno verso i confini privati

(a) In presenza di fondi a dislivello naturale con materiale franabile, i muri di sostegno possono essere realizzati di altezza necessaria e conseguente allo stato dei luoghi.

Qualora l'altezza complessiva (ivi compresa la parte piena di eventuali recinzioni soprastanti) superasse il limite di ml. 2,50, le eventuali costruzioni da realizzarsi sul fondo limitrofo devono rispettare una maggiore distanza dal confine, rispetto i limiti di zona, pari alla maggiore altezza del muro di sostegno oltre il limite di cui sopra; tale prescrizione vale ai fini della distanza dell'edificio da realizzare anche nel caso di muri di sostegno preesistenti.

(b) Per la realizzazione di terrapieni artificiali i muri di sostegno non possono, in ogni caso, superare l'altezza massima di ml. 2,50 (ivi compresa la parte piena di eventuali recinzioni soprastanti).

16.3 – Muri di sostegno a gradoni

Ove la natura del terreno lo renda necessario, possono essere costruiti gradoni costituiti al massimo da tre corpi situati a quote diverse; l'altezza minima di ogni corpo è di ml. 1,00 e la distanza minima tra un corpo e l'altro non può essere inferiore all'altezza degli stessi.

Nelle zone agricole in pendio i muri di sostegno a gradoni possono essere autorizzati per permettere le coltivazioni specialistiche; in questi casi le caratteristiche saranno in funzione dello stato dei luoghi e verranno di volta in volta definite, dopo opportuni sopralluoghi, dalla Amministrazione Comunale.

I muri di sostegno a gradoni possono inoltre essere realizzati per migliorare le condizioni di staticità dei terreni declivi ed eliminare i rischi di eventuali frane o smottamenti; in tali eventualità le caratteristiche per la loro realizzazione (numero, altezze, distanze) saranno in funzione delle garanzie statistiche.

L'Amministrazione Comunale può imporre prescrizioni particolari che, non compromettendo il livello di sicurezza statica del pendio, garantiscono una migliore tutela delle caratteristiche ambientali.

L'Amministrazione Comunale ha inoltre la facoltà di imporre l'uso di materiali specifici per le parti a vista quali pietre naturali, ecc. e di richiedere la piantumazione di verde vivo al fine di coprire le pareti nude.

Art. 17 – Decoro dell'ambiente urbano

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano a cura e spese del proprietario.

E' facoltà del Sindaco, con propria ordinanza, prescrivere che vengano attuati tutti i provvedimenti atti a migliorare il decoro urbano, quali:

- demolizioni di superfetazioni, baracche, costruzioni precarie, rustici, tettoie, box isolati, recinzioni, pavimentazioni;
- sistemazioni di frontespizi nudi;
- rimozione di arredi urbani;
- ripristino di intonaci, tinteggiature, infissi, manti di copertura, canali di gronde, pluviali, cornici ed altri elementi architettonici esterni;
- rimozione di depositi di materiale all'aperto;
- formazione di aree verdi e piantumate e schermatura di pareti o porzioni di edifici antiestetiche;
- sistemazione del terreno;

Art. 18 – Tutela e sviluppo de verde – Alberatura delle aree di pertinenza delle costruzioni

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

A tale scopo è di norma vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto, salvo il normale avvicendamento delle alberature stesse.

In tutte le zone è prescritta la sistemazione a verde delle aree di pertinenza delle costruzioni con la collocazione a dimora di alberature costituite da essenze tipiche della vegetazione locale.

Numero, qualità, dimensione e caratteristiche delle alberature dovranno essere indicati nel progetto.

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

Norme particolari sono indicate nelle singole zone.

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 19 – Modalità di attuazione del piano

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

- (1) piani particolareggiati (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni;
- (2) piani per l'edilizia economica popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni;
- (3) piani attuativi di lottizzazione (P.L.);
- (4) piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P) di cui agli artt. 26 e 27 della Legge 22.10.1971 n. 865 e successive modificazioni;
- (5) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) di cui all'art. 28 della Legge 05.08.1978 n. 457;
- (6) concessione ad edificare (C.E.).

Art. 20 – Programma Pluriennale di Attuazione del P.R.G.

Stralciato in quanto il Comune di Carbonate non è soggetto ai Programmi Pluriennali di Attuazione.

Art. 21 – Piani Attuativi

Nelle zone dove è obbligatoria la formazione di un piano attuativo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del piano attuativo stesso.

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

Art. 22 – Piani di Lottizzazione

I piani di lottizzazione si pongono essenzialmente quali strumenti di riorganizzazione di un'area sotto il profilo urbanistico: a tale scopo le proposte planivolumetriche dovranno tendere ad accorpate i volumi da edificare ed a curare il loro inserimento nelle caratteristiche ambientali ed urbane.

Essi dovranno rispettare le destinazioni di zona indicate nella tavola del P.R.G., nonché gli indici edilizi e urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona delle presenti norme di attuazione.

L'autorizzazione alla lottizzazione è subordinata, in base alla Legge 06.08.1967 n. 765 alla stipulazione tra il Comune ed i lottizzanti di una convenzione, riguardante quanto previsto dall'Art. 8 di detta legge, dalla L.R. 15.04.1975 n. 51 e dagli art. 12-13 della L.R. 05.12.1977 n. 60-61.

I piani di lottizzazione possono essere redatti:

- per iniziativa privata spontanea dei proprietari;
- dai proprietari su invito del Sindaco;
- dall'Amministrazione Comunale, d'ufficio, qualora i proprietari non abbiano corrisposto all'invito del Sindaco, secondo quanto disposto dall'art. 8 penultimo e ultimo comma della Legge 06.08.1967 n. 765.

Gli elaborati, i contenuti e le procedure relative ai piani di lottizzazione sono specificati dalle L.R. 15.04.1975 n. 51 art. 36, L.R. 05.12.1977 n. 60-61 artt. 12-13, L.R. 1984 n. 14 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 23 – Concessione ad edificare

La concessione ad edificare può essere rilasciata nei casi in cui sia stato approvato un piano attuativo o non sia obbligatoria la formazione preventiva dello stesso, per tutte quelle opere ed interventi edilizi per i quali è richiesto dalle norme vigenti e qualora sia verificata la titolarità sull'immobile oggetto dell'intervento da parte del richiedente.

Il rilascio da parte del Sindaco delle concessioni è subordinato all'assolvimento degli obblighi di cui l'art. 3 della Legge 28.01.1977 n. 10 relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al contributo relativo al costo di costruzione, determinati sulla base degli artt. 5-6 della medesima Legge, nonché delle L.R. 05.12.1977 n. 60-61 e successive modificazioni e integrazioni.

La concessione è attribuita dal Sindaco al proprietario o a chi ne ha titolo con le modalità e gli effetti di cui all'art. 7 della L.R. 05.12.1977 n. 60-61.
Per gli immobili appartenenti allo Stato la concessione è attribuita a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene.

I termini di validità e decadenza della concessione sono regolati dalla L.R. 28.01.1977 n. 10.

TITOLO III – AZZONAMENTO

Art. 24 – Zone territoriali omogenee

L'intero territorio comunale, secondo quanto previsto dalla legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dalla L.R. 15.04.1975 n. 51 è suddiviso, conformemente al D.M. 02.04.1968, in zone territoriali omogenee, funzionali alla loro specifica destinazione, come risulta dalla “Tavola dell’Azzonamento” e dalla “Tabella dei tipi edilizi”.

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

La suddivisione in zone urbanistiche omogenee è la seguente:

A1 – zone di interesse ambientale: Vecchi Nuclei:

A2 – zone di verde privato di interesse ambientale

C1 – zone residenziali di completamento

C2 – zona residenziale di completamento in attuazione di piani di lottizzazione approvati

C3 – zona residenziale di espansione

D1 – zona artigianale esistente

D2 – zona industriale esistente

D3 – zona artigianale – industriale di espansione

D4 – zona commerciale

E1 – zona per attività agricole – florovivaistiche

E2 – zona boschiva

F – zona per attrezzature collettive - standars

F2 – Parco Pineta di Appiano Gentile – Tradate

G – zona di rispetto non aedificandi

Art. 25 – Aree appartenenti a diverse zone

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario sia pertinente a diverse zone di P.R.G., le eventuali attività edilizie ammesse debbono rispettare la destinazione d'uso, gli indici ed i parametri prescritti per le singole zone.

I proprietari dei terreni attraversati dalla linea di demarcazione fra zone diverse, ove intendano costruire nuovi edifici, debbono richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale la identificazione grafica delle indicazioni di piano su una base cartografica adatta a compiere le verifiche ed i conteggi di volume di cui ai commi precedenti.

Art. 26 – Norme generali per le zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate alle abitazioni.

In tali zone è consentito l'inserimento di studi ed uffici professionali e commerciali, botteghe di artigianato di servizio che non richiedono fabbricati appositi, né comunque autonomi da quelli residenziali, purchè non siano causa di molestie, autorimesse, esercizi pubblici, alberghi, ristoranti, sale per lo spettacolo, lo svago ed i giochi, edifici ed uffici di interesse generale.

I negozi commerciali potranno essere consentiti limitatamente al piano terreno e su fronti stradali pubblici.

Sono esclusi tassativamente in queste zone le industrie e le attività artigianali produttive o incompatibili con la residenza, i macelli, le stalle e tutte quelle attività e destinazioni d'uso che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Salvo quanto indicato e prescritto negli articoli precedenti circa l'edificabilità delle aree, l'edificazione potrà verificarsi rispettando le caratteristiche e gli indici edilizi per ciascuna specifica zona.

Art. 27 – Zone per insediamenti prevalentemente residenziali

27.1 – zona A1

Descrizione

Le zone A1 comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani compatti e di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che per tali caratteristiche ne sono parte integrante. ***Gli interventi nella zona A1 sono quelli previsti dall'art. 31 della L. 457/78. In particolare, nelle medesime zone A1 sono sempre ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Esclusivamente per le ulteriori categorie di intervento si applicano le successive disposizioni specifiche***

Edificazione – Tipologia

(a) è consentito di effettuare interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici di maggior interesse ambientale o con caratteristiche architettoniche pregevoli.

Detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione alcuna, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati contrastanti con i caratteri tipologici della zona;

(b) possono essere autorizzate demolizioni e ricostruzioni di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale. La ricostruzione deve comunque avvenire in armonia con le tipologie urbanistiche edilizie del comparto;

(c) è consentito effettuare interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica qualora si tratti di edifici che dimostratamente non presentino pregi di carattere architettonico ed ambientale. Gli interventi previsti dai capoversi b) – c) – d) dovranno essere inquadrati in appositi Piani di Recupero del patrimonio edilizio o Piani Particolareggiati, tesi al rispetto, al recupero e alla valorizzazione delle tipologie urbanistiche ed edilizie originarie; ***la previsione di Piano di recupero non si applica alla ristrutturazione edilizia di unità immobiliari complessivamente non superiori a mq. 150 di SLP.***

(d) sui lotti ancora liberi, di norma, non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, salvo diverse previsioni che si rendessero opportune in conseguenza dei piani di cui al precedente punto c).

Densità edilizia

La densità edilizia fondiaria degli interventi di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative non potrà superare quella preesistente computata senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico – ambientale – artistico. Per gli eventuali interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica la densità edilizia non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente.

Per le eventuali nuove costruzioni, la densità edilizia non deve superare il 50 % della densità edilizia media della zona (D.M. 02.04.1968 – art. 7).

Altezze

Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiunte.

Per le operazioni di ristrutturazione l'altezza massima dell'edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti o preesistenti, previa opportuna verifica sotto il profilo estetico – igienico – ambientale.

Distanze

Le distanze tra gli edifici dovranno essere maggiori o uguali a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni che potrà stabilire l'Amministrazione Comunale per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici o migliorare la viabilità e relativi spazi per la sosta degli autoveicoli.

Nei casi di ricostruzione o nuove costruzioni dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella legge urbanistica e nel Codice Civile.

Destinazione d'uso

Gli edifici devono essere mantenuti con la destinazione d'uso originale se non incompatibile con la residenza.

Nelle richieste di concessione devono essere indicate le destinazioni d'uso del fabbricato al momento della domanda.

La trasformazione della destinazione da usi diversi a quella residenziale è ammessa solo attraverso verifica analitica dalla quale risulti che la densità edilizia residenziale dell'isolato o del comparto interessato non superi il valore medio esistente nella zona e che la situazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti o in progetto sia in grado di far fronte senza squilibri all'incremento del peso insediativo dalla trasformazione d'uso.

Il progetto di trasformazione dovrà inoltre garantire un'adeguata dotazione di aree per il parcheggio delle autovetture, sia all'aperto che in autorimesse.

Prescrizioni Particolari

I servizi dovranno essere di norma all'interno delle abitazioni evitando intasamento degli spazi aperti o porticati.

Sono da intendersi servizi annessi alla residenza gli spazi coperti destinati alla formazione di cantine, lavanderie, stendibiancheria, garages, impianti tecnici, nonché spazi coperti esterni all'abitazione o comuni a più alloggi che ne disimpegnano l'accesso.

Gli spazi inedificati dovranno essere di norma confermati nella loro destinazione, con sistemazione pavimentata per i cortili e i passaggi.

Non sono ammesse recinzioni a divisione di aree a cortile comune esistenti.

Le pavimentazioni dovranno essere realizzate con ciottoli, pietra beola ed altri materiali litoidi e contenute nella minor misura possibile per dare spazio al verde.

Aree e passaggi pubblici o gravati di servitù dovranno essere indicati nei progetti e salvaguardati.

Per consentire un maggior controllo sugli interventi di particolare rilievo o dimensioni nonché per coordinare gli interventi con le tipologie esistenti e con la necessità di adeguare opere di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale può in ogni caso richiedere la formazione di Piani Particolareggiati o Piani di Recupero del patrimonio edilizio estesi all'isolato o alla zona interessata.

La zona A1 è individuata come zona di recupero.

27.2 – Zona A2

Descrizione

Le zone A2, a verde privato, sono costituite dalla parte del territorio comunale sulle quali insiste un verde alberato di valore ambientale che non riveste carattere d'interesse particolare per la collettività.

Edificazione – Destinazione

Sono ammessi interventi a mezzo di concessione per la ristrutturazione e risanamento nel rispetto delle destinazioni d'uso residenziale esistenti, salvo modifiche di modesta entità nel rispetto dei valori ambientali.

E' fatto divieto di abbattere l'alberatura esistente.

Densità edilizia

= esistente, con possibilità di aumento massimo del 10% una tantum sui volumi esistenti.

Altezza

H = esistente.

Piani fuori terra

Esistenti.

Distanze

D = esistente; per ampliamenti, come nella zona C1.

Tipologia edilizia

Gli interventi devono essere effettuati nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti.

I materiali da usarsi, in modo particolare per le facciate e coperture, devono rispettare le preesistenze e comunque inserirsi armonicamente nel contesto ambientale.

27.3 – zona C1

Descrizione

Le zone C1 sono residenziali di completamento; indicano quelle parti del territorio comunale parzialmente edificate con prevalente destinazione residenziale, in cui la superficie coperta è inferiore ad 1/8 della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è inferiore a 1,5 mc./mq.

Edificazione

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

Destinazione

Abitazioni, negozi, bar, ristoranti, uffici pubblici e privati, edifici per lo spettacolo e la ricreazione, servizi sociali, sedi di associazioni, autorimesse, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale purchè non molesto.

Saranno escluse comunque quelle attività che a giudizio dell'Amministratore Comunale risultino incompatibili col carattere residenziale della zona.

Densità edilizia fondiaria DF = 1,0 mc. / mq.

Altezza H = 7.50 ml.

Piani fuori terra = max 2

Superficie coperta Sc = 40 %

Distanze

- dai confini = 5,00 ml.
oppure 0.00 ml. con convenzione tra confinanti
- tra edifici = 10,00 ml. oppure in aderenza con convenzione,
fatti salvi i casi prescritti da Codice Civile.
- dal ciglio stradale = 5,00 ml. per strade con larghezza inferiore a 7
ml.
- nel rispetto di quanto stabilito nella tavola
della viabilità.

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

Prescrizioni Particolari

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di alto fusto, al fine di un miglior inserimento ambientale.

27.4 – Zona C2

Descrizione

Le Zone C2 comprendono le aree residenziali di completamento in attuazione dei Piani di Lottizzazione approvati precedentemente all'adozione del P.R.G.

Edificazione

L'edificazione potrà avvenire a mezzo di concessione nei limiti e secondo le modalità del relativo P.L. approvato.

Destinazione

Abitazioni, negozi, bar, ristoranti, uffici pubblici e privati, edifici per lo spettacolo e la ricreazione, servizi sociali, sedi di associazioni, autorimesse, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale purchè non molesto.

Saranno escluse comunque quelle attività che a giudizio dell'Amministratore Comunale risultino incompatibili col carattere residenziale della zona.

Densità edilizia

La volumetria complessiva è pari alle previsioni del P.L.

<u>Altezza</u>	H	=	7.50 (secondo previsioni P.L.)
<u>Piani fuori terra</u>		=	“ “ “ “
<u>Superficie coperta</u>	Rc	=	“ “ “ “

Distanze

- dai confini	=	5.00 ml. oppure 0.00 ml. con convenzione fra confinanti
- tra edifici	=	10,00 ml.
- dal ciglio stradale	=	5,00 ml. per strade con larghezza inferiore a 7 ml. 7,50 ml. per strade con larghezza tra 7 e 15 ml.
	--	nel rispetto di quanto stabilito nella tavola della viabilità fatte salve differenti previsioni del P.L. convenzionato.

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, a schiera, nel rispetto delle prescrizioni del P.L.

Costruzioni accessorie, autorimesse, di preferenza, inseriti organicamente nell'edificio principale.

Prescrizioni Particolari

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di alto fusto, al fine di un miglior inserimento ambientale.

27.5 – Zona C3

Descrizione

Le zone C3, residenziali, di espansione, comprendono le aree di espansione del centro abitato.

Edificazione

L'edificazione deve avvenire a mezzo di preventivi piani attuativi, (Piani di Lottizzazione o Piani di Zona 167) indicato con P.A. nella tavola dell' "Azzonamento".

Destinazione

Abitazioni, negozi, bar, ristoranti, servizi sociali, autorimesse, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale purchè non molesto.

Saranno escluse comunque quelle attività che a giudizio dell'Amministratore Comunale risultino incompatibili col carattere residenziale della zona.

Densità edilizia territoriale Dt = 1,00 mc. / mq.

Altezza massima H = 7.50 ml.

Superficie coperta Rc = 25 %

Distanze

- dai confini = 5,00 ml.
oppure 0,00 ml. con convenzione fra confinanti.

- tra edifici = 10 ml.

- dal ciglio strada = 5,00 ml. per strade con larghezza inferiore a 7 ml.
= 7,50 ml. per strade con larghezza tra 7 e 15 ml.
- nel rispetto di quanto stabilito nella tavola della viabilità fatte salve diverse previsioni del P.A.

Piani fuori terra = max. 2

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

Costruzioni accessorie, autorimesse, di preferenza, inseriti organicamente nell'edificio principale.

Prescrizioni particolari

Negli ambiti contrassegnati con la sigla EP gli interventi edilizi dovranno avere le caratteristiche tipologiche e dimensionali previste dalla vigente normativa in materia di edilizia economica e popolare e potranno essere attuati solo previo Piano di Zona 167 oppure

Piano di Lottizzazione: in questo caso dovrà essere stipulata dai lottizzanti anche una convenzione ai sensi degli articoli 7 e 8 della L 10/1977

Il piano Attuativo prospiciente il Torrente detto Cavo deve essere corredato da una verifica di compatibilità idraulica.

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di alto fusto, al fine di un miglior inserimento ambientale.

27.6 – Zona RU – di recupero urbano

Descrizione

La Zona Ru di Recupero Urbano comprende una parte già edificata del territorio comunale su cui insistono sia edifici produttivi dismessi sia costruzioni residenziali fortemente degradate.

tale zona è assimilabile alla zona omogenea B dal DM 1444 / 1968 ed è altresì considerata Zona di Recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457 / 1978.

Edificazione

Nella zona RU sono consentite le destinazioni e le quantità elencate nel successivo paragrafo. Gli interventi sono ammessi tramite Piano Attuativo di iniziativa pubblica che dovrà individuare gli elementi architettonici da salvaguardare e indicare soluzioni viabilistiche che evitino l'accesso diretto sulla SS Varesina.

Destinazione

Nel comparto sono ammesse le seguenti destinazioni:

- Edifici a destinazione commerciale per una superficie lorda di pavimento massima di mq. 1.500 (millecinquecento mq.);
- Edifici a destinazione terziario / direzionale per una superficie lorda di pavimento massima di mq. 1.500 (millecinquecento);
- Aree ed attrezzature standard di pertinenza degli insediamenti commerciali e terziario / direzionale (verde attrezzato e parcheggi) per una superficie minima di mq. 3.000 (tremila);

Parametri edilizi

<u>Altezza</u>	H	=	9.50 ml.
<u>Piani fuori terra</u>		=	max. 3
<u>Superficie Coperta</u>	Sc	=	30 %.
<u>Distanze</u>			
- dai confini		=	5,00 ml. oppure 0,00 ml. con convenzione tra i confinanti
- tra edifici		=	10,00 ml.
- dal ciglio stradale		=	5,00 per strade con larghezza inferiore a 7 ml. 7.50 ml. per strade con larghezza tra 7 e 15 ml.
		--	nel rispetto di quanto stabilito nella tavola della viabilità.

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

Costruzioni accessorie e autorimesse inseriti organicamente nell'edificio principale.

Art. 28 – Zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente (vedere art. 27 zona A1)

Ai sensi dell'art. 27 della legge L. 05.08.1978 n. 457 sono individuate nell'ambito del P.R.G. le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Nell'ambito di dette zone sono individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del piano di recupero (P.R.), quali ne prevedono il recupero individuando le unità minime di intervento.

I P.R. sono attuati ai sensi dell'art. 28 della citata L. 457 dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, oppure dal Comune nei seguenti casi:

- (a) – per interventi di edilizia sovvenzionata (direttamente o tramite lo I.A.C.P.) o di rilevante e preminente interesse pubblico (direttamente o tramite convenzionamento con privati);
- (b) – per adeguamento delle urbanizzazioni;
- (c) – per interventi da attuare, mediante espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento in caso di inerzia dei medesimi.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al P.R. e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni del P.R.G.

Art. 29 – Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

Norme aggiuntive della zona A1 (zona di recupero)

Obbiettivi

Obbiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:

- il recupero della capacità abitativa di aree urbanisticamente valide e dotate di infrastrutture;
- il risanamento igienico delle abitazioni e dei servizi fondamentali;
- il mantenimento e la valorizzazione della struttura abitativa complessiva e delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici;
- il mantenimento e ripristino delle caratteristiche ambientali complessive dei cortili e degli isolati, oltre che della composizione sociale dei residenti nel vecchio nucleo in un rapporto armonico tra le diverse condizioni sociali e tra la residenza e le altre destinazioni d'uso, servizi, commercio ecc.

Modalità di intervento

Gli interventi di recupero del patrimonio esistente possono avvenire attraverso:

- piano particolareggiato
- piano di zona L. 167 / 1962
- piano di recupero L. 457 / 1978
- concessione.

L'obbligo di presentare preventivi piani esecutivi è indicato in modo specifico per taluni immobili, isolati, comparti o aree nelle allegate tavole grafiche;
per gli altri casi in cui ciò si rendesse necessario, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di richiederlo in relazione al tipo di intervento in progetto e di situazione urbanistica in cui esso deve attuarsi.

Le modalità di intervento sono così definite:

A – Modalità di intervento tipo A

Riguarda gli edifici e strutture vincolanti o meno della Soprintendenza ai monumenti o dalla Regione, da conservare integralmente.

L'intervento deve tendere alla conservazione o ripristino dei valori originali, con destinazione d'uso uguale o analoga a quella originaria.

Le superfetazioni e le sovrastrutture di epoca più recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio potranno essere eliminate.

E' ammessa l'installazione di servizi igienici che non comportino aumenti di volume.

B – Modalità di intervento tipo B

Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è necessaria alla salvaguardia dei valori storico - ambientali dell'intero tessuto edilizio.

L'intervento deve essere pertanto conforme alle seguenti prescrizioni:

- (a) la conservazione delle facciate esterne ed interne degli edifici esistenti (salvo eventuali superfetazioni e sovrastrutture di epoca più recente prive di valore), degli andamenti dei tetti, dell'apparato decorativo superstite;
- (b) conservazione delle strutture originarie o delle parti superstiti, sia verticali che orizzontali, qualora esistano volte o solai in legno pregevoli;
- (c) conservazione dei collegamenti originari superstiti verticali e orizzontali, eliminando se necessario quelli di recente costruzione;
- (d) conservazione delle aperture originarie nelle facciate e a livello della strada, eliminando se necessario quelle di più recente formazione;
- (e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, esedre, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc.;

- (f) conservazione e miglioramento degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a giardino o ad orto;
- (g) possibilità di utilizzare i sottotetti purchè ciò non comporti l'alterazione del profilo altimetrico originario. Lievi modifiche nel profilo di un edificio saranno consentite per allinearsi a quelli adiacenti eventualmente a quota superiore qualora ciò sia indispensabile per rendere utilizzabile il sottotetto già esistente ed a condizione che non vi siano controindicazioni di carattere estetico;
- (h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- (i) possibilità di inserire servizi igienici anche illuminati ed areati artificialmente;
- (l) possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate che non abbiano originario valore architettonico;
- (m) possibilità di traslazione dei solai privi di valore architettonico, senza modificare il numero dei piani e la superficie utile dell'edificio;
- (n) obbligo di eliminare eventuali superfetazioni e sovrastrutture di epoca recente, prive di interesse o contrastanti con le caratteristiche dell'edificio;
- (o) L'ampliamento del volume e della superficie utile è ammesso in via eccezionale solo per la realizzazione di servizi ed impianti igienici e tecnologici carenti purchè sia possibile rispettare le caratteristiche architettoniche ed ambientali preesistenti.

Gli interventi di cui alle modalità B sono soggetti a semplice concessione quando non prevedano ampliamenti volumetrici.

C – modalità di intervento C: demolizione e ricostruzione

Riguarda gli interventi relativi ad edifici per i quali non è giustificabile l'obbligo della conservazione e per i quali è pertanto consentita la demolizione e ricostruzione.

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

La ricostruzione deve avvenire nel rispetto degli indici urbanistici ed edili della zona.

D – Modalità di intervento D: demolizione senza ricostruzione

Riguarda aree su cui insistono edifici o parti di essi per i quali risulta opportuna la demolizione senza ricostruzione per un recupero dei relativi spazi ed altre funzioni (aree per la viabilità, piazze, parcheggi, verde pubblico o privato, spazi a cortile, passaggi ecc.) o perché la presenza di tali volumi è intollerabile sotto il profilo estetico, storico, ambientale o igienico sanitario.

La demolizione può essere effettuata:

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

Spazi inedificati

Le aree libere, spazi inedificati, devono essere di norma confermati nella loro destinazione, con sistemazione pavimentata per i cortili ed i passaggi o a verde per i parchi, i giardini e gli orti.

Le pavimentazioni dovranno essere realizzate con ciottoli, pietra, beola o altri materiali litoidi e contenute nelle minor misura possibile per dare spazio al verde.

Aree e passaggi pubblici o gravati da servitù devono essere indicati nei progetti e salvaguardati.

Modalità di presentazione dei progetti

Le istanze tese ad ottenere la concessione per interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere corredate dalla seguente documentazione:

- (a)** – planimetria di inquadramento dell'intervento sul contesto urbano esistente, almeno in scala 1:500;
- (b)** – rilievo quotato dello stato di fatto costituito da piante, prospetti e sezioni, in numero sufficiente per rappresentare esattamente la situazione, in scala 1:100 o 1:50, con eventuali particolari architettonici costruttivi in scala 1:20. Sui disegni dovrà essere indicata la destinazione d'uso delle varie parti dell'edificio prima dell'intervento;

- (c)** – sezioni schematiche trasversali quotate delle sedi stradali e del profilo altimetrico longitudinale quotato dal fronte stradale, con prospetto degli edifici adiacenti esteso a tutto il fabbricato o comunque tale da permettere un sufficiente quadro d'insieme in scala non inferiore a 1:200;
- (d)** – indicazione del verde esistente e di ogni altro elemento esterno qualificante (muri, esedre, dislivelli, pavimentazioni, fontane, pozzi, ecc.);
- (e)** – documentazione fotografica dello stato di fatto nel suo insieme oltre che dei prospetti e delle coperture;
- (f)** – rilievo e descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, davanzali, rivestimenti gronde, coperture, ecc.);
- (g)** – progetto esclusivo in scala 1:50 o 1:100 con piante, sezioni, prospetti opportunamente quotati e con colorazione diversa delle parti oggetto di demolizione o di nuova costruzione;
- (h)** – descrizione delle finiture esterne ed interne previste dal progetto;
- (i)** – relazione illustrativa con l'indicazione delle operazioni che si intendono eseguire, delle destinazioni d'uso che saranno assegnate alle varie parti dell'edificio, della superficie fondiaria di proprietà privata e delle parti in comune, delle superfici coperte ed utili per ciascun piano e relativi volumi prima e dopo l'intervento, oltre alla verifica delle norme urbanistiche ed edilizie di zona (distanze, altezze, densità edilizia, ecc.);
- (l)** – computi metrici estimativi e/o calcoli di cui al Legge 28.01.1977 n. 10 e L.R. n. 60 / 61 per la determinazione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione.

Art. 30 – Norme particolari per attività artigianali esistenti nelle zone residenziali

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

Per tali edifici è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti qualora sia dimostrata la convenienza dell'intervento stesso sotto l'aspetto economico, in relazione allo stato generale dell'edificio e degli impianti, nonché la mancanza di precisi motivi urbanistici che rendano necessario il trasferimento di detta attività.

In via eccezionale è ammesso, una sola volta, l'ampliamento di volume e di superficie coperta sino al limite massimo del 20% purchè nel rispetto dei limiti stabiliti per la zona D1 per gli indici di densità fondiaria e rapporto di copertura ed a condizione che:

- Vengano realizzati su area di proprietà del richiedente alla data predetta, per suo conto e nell'interesse dell'attività che egli vi svolgeva in quella data;
- Non compromettano la realizzabilità delle previsioni urbanistiche;
- Non pregiudichino la sistemazione anche provvisoria della zona e non aggravino la situazione di fatto in rapporto all'uso previsto per la zona;
- Vengano attuati gli accorgimenti necessari per evitare inquinamenti ed effetti molesti;
- L'ampliamento sia dimostrato essenziale per il proseguimento di tale attività in relazione alla necessità di adeguamenti tecnologici ed al miglioramento dell'ambiente di lavoro.

Eventuali ristrutturazioni o ampliamenti sono tuttavia subordinati alla presentazione di un apposito piano organico esecutivo e relativa convenzione, attraverso il quale possa essere verificata la situazione urbanistica dell'area interessata, la dotazione di standards, le condizioni ambientali all'interno ed all'esterno della fabbrica, la compatibilità con il contesto urbanistico circostante.

Art. 31 – Norme generali per insediamenti produttivi artigianali ed industriali.

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

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

Parallelamente, nel caso si tratti di locali aperti al pubblico, quali grandi magazzini, ecc., i medesimi provvedimenti dovranno comprendere anche la salvaguardia della popolazione presente nei locali.

Nei casi di pratiche interessanti gli insediamenti produttivi, sia a carattere artigianale che industriale, la domanda di concessione, oltre che a quanto previsto generalmente, dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

(a) Pianta 1:100 con la sistemazione (lay-out) di tutti i reparti, con l'indicazione in pianta degli impianti di produzione, degli impianti di servizio, degli ingombri aleatori e fissi e delle posizioni degli operatori;

(b) Relazione tecnica sul tipo di attività da svolgere, sui materiali usati e prodotti, sul procedimento di lavorazione, sulle caratteristiche degli impianti di produzione e di servizio, compresi quelli previsti per la bonifica ambientale.

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

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

La richiesta di concessione, corredata dei documenti sopra elencati, deve essere effettuata per:

nuovi insediamenti, nuova attività in insediamenti esistenti, ampliamenti, modifiche di attività, ristrutturazioni.

Nei casi di domande per concessioni riguardanti insediamenti produttivi, sia a carattere industriale che artigianale, che presentano particolari complessità in ordine ai problemi sopra citati, copia del progetto e la documentazione di cui sopra dovranno essere inviati per conoscenza al Servizio di Igiene Industriale e Medicina del Lavoro delle U.S.S.L. perché possa segnalare al Sindaco eventuali osservazioni.

Licenza di agibilità e di uso degli edifici.

Ove non fosse possibile fornire tutti i dati richiesti sopra, essendo per alcuni casi necessario definirli in tempi successivi alla domanda di concessione, essi dovranno essere fatti pervenire all'Amministrazione Comunale prima del rilascio della licenza di agibilità e di uso degli edifici.

Il rilascio della suddetta licenza di agibilità è subordinato alla verifica della corrispondenza tra quanto dichiarato dal concessionario ed i risultati dei controlli effettuati.

Per quanto non agevolmente verificabile allo stato della dotazione di strumenti adeguati da parte del Comune, il concessionario dovrà presentare idonea documentazione atta a dare le sufficienti garanzie.

Qualora nel corso di controlli su un'attività produttiva in atto vengano riscontrate anomalie, è data facoltà al Sindaco di autorizzare, sentiti, se necessario, gli esperti in materia, deroghe temporanee fissando, semprechè non vi sia imminente pericolo per gli addetti:

- I tempi per l'ultimazione dei lavori necessari per la rimozione delle cause;
- I tempi massimi di esposizione dei lavoratori e/o di cessione di inquinamento all'ambiente esterno, durante il periodo fissato.

Revisione periodica

L'Amministrazione Comunale può effettuare, tramite i suoi organi o enti specializzati, ispezioni periodiche stabilendo i termini di sospensione delle licenze di agibilità in caso di difformità:

- degli usi autorizzati;
- delle indicazioni contenute nei documenti a corredo della concessione edilizia;
- di obsolescenze gravi e di stato pericoloso delle costruzioni.

Disposizioni transitorie

Entro tre anni dall'entrata in vigore delle presenti norme, gli insediamenti produttivi, sia a carattere industriale che artigianale, attualmente esistenti devono presentare la documentazione sopra elencata, al fine di una verifica e di opportuna conoscenza delle situazioni esistenti sul territorio comunale.

Art. 32 – Zone per insediamenti produttivi

32.1 – Zona D1

Descrizione

Le zone D1, artigianali di saturazione, comprendono la parte di territorio comunale sulla quale insistono laboratori artigianali esistenti e dove si intende mantenere l'attività produttiva in quanto compatibile con il contesto urbanistico circostante.

Edificazione

L'edificazione è ammessa di norma mediante concessione, fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di chiedere piani esecutivi o convenzionamenti per mezzo dei quali verificare ed adeguare la situazione urbanistica, la dotazione di standard, le condizioni ambientali all'interno ed all'esterno della fabbrica, la compatibilità con il contesto urbanistico.

Destinazione

Laboratori artigianali non nocivi, non molesti.

Depositi commerciali.

Residenza annessa nella misura max. del 25% del volume adibito a laboratorio o deposito e comunque non più di 150 mq. di superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva o commerciale.

Densità edilizia fondiaria Df = 3,00 mc. / mq.

Altezza H = 7,50 ml.

Piani fuori terra = n. 2

Superficie coperta Rc = 60%

Distanze

- dai confini Dc = 5,00 ml.

- tra edifici De = 10,00 ml.

- dal ciglio stradale Ds = 5,00 ml. per strade con larghezza inferiore a 7 ml.
7,50 ml. per strade con larghezza tra i 7 e 15 ml.
- nel rispetto di quanto stabilito nella tavola della viabilità.

Tipologia edilizia

Fabbricati tipici per attività produttiva e relativi servizi con eventuale residenza annessa accorpata ai volumi principali o in edifici isolati.

La forma, i materiali, le finiture ed i colori dovranno garantire un valido ed armonioso inserimento delle costruzioni nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

I singoli progetti dovranno prevedere, oltre alle opere di urbanizzazione primaria a carico del richiedente, anche impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standards di accettabilità previsti dalle disposizioni Statali e Regionali.

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di alto fusto, al fine di un miglior insediamento ambientale.

L'altezza massima degli edifici può essere maggiorata per comprovate esigenze di produzione.

Aree di parcheggio

Secondo quanto prescritto dall'art. 37.

<u>Superficie coperta</u>	Rc	=	60%
<u>Distanze</u>		=	come alla Zona D1
<u>Tipologia Edilizia</u>		=	come alla Zona D1
<u>Disposizioni particolari</u>		=	come alla Zona D1

Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi

La dotazione minima di standards per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ad attrezzature varie di cui al D.L. 02.04.1968 e art. 22 L.R. 15.04.1975 n. 51 per i nuovi insediamenti o ad essi assimilabili è pari al 20% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Dette aree dovranno essere ubicate per una parte (parcheggi, verde, ecc.) in prossimità di ciascuna unità produttiva in misura non inferiore al 10%, poste esternamente alla recinzione della proprietà, mentre la restante quota parte potrà essere localizzata in modo tale da servire a più unità produttive per servizi di carattere generale oppure localizzata all'interno della proprietà per servizi aziendali (servizi sociali, mense, attrezzature sportive, ecc.)

L'altezza massima degli edifici può essere maggiorata per comprovate esigenze di produzione.

Prescrizioni particolari

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di alto fusto, al fine di un miglior insediamento ambientale.

32.3 – Zona D3

Le Zone D3, artigianali ed industriali di espansione, comprendono la parte di territorio comunale nella quale verranno realizzati i nuovi insediamenti produttivi.

Edificazione

L'edificazione è ammessa solo con preventivi piani attuativi indicati come "P.A." nella tavola di "Azzonamento".

Destinazione

Come alla D2.

Densità edilizia territoriale Dt = 3,00 mc. / mq.

Altezza massima edifici H = 8,00 ml.

Piani fuori terra = max. 2

Superficie coperta max. Rc = 50%

Distanze

- dai confini Dc = 8,00 ml.
 - tra edifici De = 12,00 ml.
 - dal ciglio stradale Ds = 8,00 ml.
 - salvo differenti previsioni del Piano Attuativo.

Tipologia Edilizia

Fabbricati tipici per l'attività produttiva e relativi servizi con eventuale residenza annessa accorpata ai volumi principali o in edifici isolati.

La forma, i materiali, le finiture ed i colori dovranno garantire un valido ed armonioso inserimento delle costruzioni nell'ambiente circostante.

Disposizioni Particolari = come alla zona D1

L'altezza minima degli edifici può essere maggiorata per comprovate esigenze di produzione.

Aree per attrezzature al servizio degli Insediamenti produttivi = come alla Zona D2

32.4 – Zona D4

Descrizione

Le zone D4 commerciali di espansione, comprendono la parte di territorio comunale nella quale verranno realizzati i nuovi insediamenti commerciali.

Queste zone sono destinate ad impianti per attività commerciali nonché alle relative aree di servizio.

E' inoltre ammessa la presenza di unità residenziali al servizio degli insediamenti commerciali dove ne sia dimostrata la effettiva necessità.

In queste aree la superficie destinata a parcheggio pubblico e per il carico e scarico delle merci non potrà essere inferiore all'80% della superficie lorda del pavimento.

La restante area del 20% dovrà essere sistemata a verde adeguatamente piantumata.

Nelle aree in cui il P.R.G. si attua a mezzo di concessione singola si dovranno rispettare i seguenti indici:

SLp	- superficie lorda di pavimento	= 100% Df
Rc	- Rapporto massimo di copertura	= 50%
H	- Altezza massima edifici	= mt. 8,00
Dc	- Distanza minima confini	= mt. 5,00
De	- Distanza minima tra gli edifici	= mt. 10,00

Nelle aree soggette a piano attuativo gli indici saranno i seguenti

SLp	- Superficie lorda di pavimento	= 50% Df
Rc	- Rapporto massimo di copertura	= 35%
H	- Altezza massima degli edifici	= mt. 8,00
Dc	- Distanza minima tra i confini	= mt. 10,00
De	- distanza minima fra gli edifici	= mt. 10,00

Art. 33 – Zone per l'attività agricola e boschiva

33.1 – Zona E1

Le Zone E1 sono costruite dalle parti di territorio comunale destinante allo sviluppo e al potenziamento dell'attività agricola.

In tali zone si applica, in generale, la normativa di cui alla Legge Regionale 07.06.1980, n. 93.

Edificazione – Destinazione

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.R.G. e di quanto previsto dalla Legge Regionale 07.06.1980 n. 93 l'edificazione è possibile a mezzo del rilascio di autorizzazione o concessione edilizia, secondo la legislazione vigente.

E' ammessa l'edificazione per:

- Abitazione di servizio –

Limitatamente alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, dette abitazioni devono far parte di insediamenti o aziende con la destinazione d'uso consentita nella zona al cui servizio esse si pongono.

- Attrezzature tecnologiche di aziende ed enti pubblici o assimilabili -

(depuratori, centrali telefoniche, cabine elettriche, e per la distribuzione del metano, impianti acquedotto, centrali elettriche, ecc.)

Servizi speciali quali sedi VV.FF.

- Attività agricola -

Compresa l'attività zootecnica intensiva purchè non assuma carattere industriale (comprendente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo, le attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre e magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli).

Densità fondiaria Df. = 0.03 mc. / mq.

Limitatamente alla residenza.

E' ammessa, per il computo della Df, l'utilizzo di tutti gli appezzamenti, anche se non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, nei modi previsti dall'art. 2 – comma 4° - 5° - 6° - 7° della L.R. 07.06.1980 n. 93.

Rapporto di copertura Rc. = 10%

Dell'intera superficie aziendale limitatamente alle attrezzature agricole.

Rc. = 40%

dell'intera superficie aziendale limitatamente alle serre.

Altezza H. = 8,50

Per le attrezzature inerenti l'attività agricola non si conteggiano i volumi tecnici quali silos, torri, ecc.

Distanze

dai confini Dc. = 10,00 ml.

tra edifici De. = 10,00 ml.

dal ciglio stradale Ds. = 10,00 ml.

I nuovi edifici non potranno in ogni caso distare, fatta eccezione per le abitazioni, meno di 100 ml. dal perimetro delle zone aventi, secondo l'azzonamento di P.R.G., destinazione residenziale, produttiva, industriale, artigianale e per servizi.

E' consentito l'ampliamento in congruità di fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G., purchè destinati ad attività agricola, posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.

Norme speciali di zona

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'osservanza di quanto previsto dall'art. 3 della L. 07.06.1980 n. 93, con l'eccezione degli interventi di cui l'art. 9 I° comma, punto c),d), ed e) della Legge 28.01.1977, n. 10 per i quali il rilascio della concessione è subordinato solo all'osservanza di quanto stabilito dalle presenti norme.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. aventi destinazione d'uso non conforme a quanto previsto dal presente articolo, sono ammesse le seguenti categorie di interventi:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Ampliamento una tantum fino al 20% dell'esistente.

Attività florovivaistiche

Nelle Zone E1 è ammessa l'attività florovivaistica con le relative attrezzature, serre, depositi, ecc. purchè si tratti di aziende con attività documentata e abbiano a disposizione una superficie coltivata a vivaio superiore ai 10.000 mq. anche se in aree non contigue.

Per tali attrezzature gli indici di zona sono così determinati:

Df	=	0.10 mc. / mq.
Rc	=	40%
H.	=	4,50 ml.
Dc	=	5,00 ml.
Ds	=	10,00 ml.

33.2 – Zona E2

Descrizione

Le zone E2 consistono nella parte del territorio comunale, caratterizzata dalla presenza di aree boschive, le quali presentano caratteri e valori naturalistici che si ritiene utile ed opportuno tutelare da qualsiasi intervento che possa alterarle.

Edificazione

E' permesso il restauro e il risanamento degli edifici esistenti, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti.

Art. 34 – Zona F1 per attrezzature pubbliche e di interesse generale

Descrizione

Le zone F1 comprendono gli spazi riservati alle attrezzature pubbliche di interesse generale, in conformità a quanto prescritto all. art. 4 del D.M. 0.02.4.1968 e art. 22 L.R. 15.04.1975 n. 51.

Destinazione

Le destinazioni ammesse le seguenti:

- Insediamenti scolastici: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e scuole superiori;
- attività ed insediamenti di carattere religioso, sanitario, di pubblica amministrazione, mercati, attrezzature per trasporti pubblici;
- Biblioteche, centri di quartiere, centri civici e direzionali;
- parcheggi pubblici ed attrezzature per il verde di zona, parchi pubblici;
- attività sportive, ricreative per il tempo libero;

In questa zona sono ammesse attrezzature per impianti tecnologici quali la pubblica illuminazione, elettricità, telefono, fognatura, acqua, gas.

Sono pure ammesse attrezzature di tipo intercomunale.

Dette destinazioni sono specificate per gruppi nelle singole aree con apposita simbologia letterale riportata nella tavola dello "Azzonamento".

Edificazione

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.R.G. in queste zone si procede all'edificazione a mezzo di progetti singoli che hanno riportato il parere favorevole della Commissione Edilizia e che siano conformi alle rispettive Leggi vigenti.

Densità edilizia fondiaria	Df	=	2,00 mc. / mq. escluso le aree in centro storico
Altezza	H	=	10,00 ml.
Piani fuori terra		=	max n. 3
Superficie coperta	Rc	=	50%

Tipologie edilizie

Tipologie correnti in ordine alle specifiche destinazioni del caso per ogni edificio ammesso, purchè si inseriscano armonicamente nell'ambiente circostante.

Zone a parcheggio

La tavola dell'Azzonamento del P.R.G. riporta, con apposito simbolo, l'individuazione delle aree nelle quali vanno creati i parcheggi pubblici.

Il loro dimensionamento dovrà essere verificato in fase di redazione di piani e progetti esecutivi in base ai disposti del D.M. 02.04.1968 e L.R. 15.40.1975 n. 51.

Oltre a tali zone esplicitamente destinate a parcheggio nelle tavole grafiche del P.R.G., che tuttavia possono subire motivati spostamenti in fase di pianificazione esecutiva, in tutte le zone edificabili dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggio, secondo quanto stabilito dal successivo art. 37.

Piani attuativi

Nel caso di piani attuativi le aree destinate a standard urbanistici, spazi ed attrezzature pubbliche, nella tavola dell'Azzonamento, potranno, in sede di progettazione, essere ubicate diversamente da come indicato, purchè all'interno del perimetro del piano esecutivo stesso e nel rispetto dei limiti quantitativi e di destinazione previsti.

Tali spostamenti, finalizzati ad una equa distribuzione dell'onere per la cessione delle aree previste ad un uso pubblico, devono comunque garantire e migliorare l'uso degli spazi medesimi; pertanto l'Amministrazione Comunale può vietare o modificare gli spostamenti proposti al fine di tutelare gli interessi generali della collettività.

Aree a standard in centro storico.

I parametri urbanistico edilizi delle opere pubbliche costruite in aree a standard del centro storico saranno definiti dalla progettazione esecutiva dell'opera pubblica

Regime delle aree

Tutte le aree delle zone F1 sono di proprietà comunale o destinate a diventare tali con l'attuazione del P.R.G., ad eccezione delle aree "A.R." per chiese, servizi per il culto e parrocchiali che rimangono degli stessi enti parrocchiali o a essi preposti, oppure di quelle sulle quali i proprietari si impegnano a realizzare attrezzature private di uso pubblico con le destinazioni specifiche previste dal P.R.G. mediante convenzionamento con l'Amministrazione Comunale ed assoggettamento a servitù di uso pubblico ai sensi dell'art. 22 della L.U.R. 51/1975.

E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio o le attrezzature a proprie spese su area in zona F1 e su progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali per un periodo di anni che il Consiglio Comunale provvederà a definire.

Nelle aree individuate con il simbolo "Aree funzionali agli insediamenti produttivi" potranno essere realizzate le infrastrutture al servizio di tali insediamenti quali parcheggi, mense, attrezzature sanitarie, attrezzature sportive e ricreative, verde attrezzato, impianti tecnologici e di depurazione.

Durante il suddetto periodo sarà garantito il controllo pubblico sul servizio.

Sulle aree A.R. è ammessa la realizzazione degli edifici di culto, ivi compresa la residenza dei ministri addetti e del personale preordinato alla custodia ed al funzionamento delle attrezzature, degli uffici di pertinenza, nonché di ogni altra attrezzatura complementare connessa con l'attività di culto (educativa, culturale, sociale, assistenziale, sanitaria, ricreativa, sportiva ecc.).

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli Enti religiosi di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini d'istituto.

34.1 – Zona F2 di protezione bellezze naturali

Parco della “Pineta di Appiano – Tradate”

La zona F2 comprende l’ampia zona prevalentemente boschiva posta a nord del territorio comunale, incuneata tra i confini dei Comuni di Locate Varesino, Mozzate e Appiano Gentile, sui cui territori prosegue la sua estensione.

Si tratta della parte di territorio comunale compresa nel perimetro del parco della Pineta di Appiano Gentile – Tradate istituito con L.R. 16 settembre 1983 n. 76.

Il P.R.G. si propone pertanto di tutelare questa zona da interventi che possano alterare lo stato naturale.

In una porzione della zona sopra indicata, esiste in funzione un’attività ricettiva – turistico – sportiva con ampio campo da golf.

Il P.R.G. individua questa area come “Zona per attrezzature turistico – sportive – private” all’interno della quale sono definite le “Zone per insediamenti ricettivi – residenziali” annessi alle attività turistico – sportive nelle quali sono ammesse le seguenti volumetrie:

Zona A – residenza esistente	mc. --
Zona B – residenza in progetto	mc. 7.000
Zona C1 – club house esistente	mc. --
Zona C2 – club house ampliamento	mc. 1.500
Zona D – residenziale in progetto	mc 8.000
Zona F – residenziale in progetto	mc. 1.500

Gli interventi relativi alla realizzazione di nuovi volumi, nuove attrezzature sportive e opere di urbanizzazione devono essere preventivamente inquadrati in un apposito Piano Attuativo convenzionato attraverso cui esercitare un controllo sulla zona, specialmente in riferimento agli obiettivi di salvaguardia dei valori naturali e ambientali previsti dalla L.R. 16 settembre 1983 n. 76 in attesa della pubblicazione della proposta del Piano Territoriale del Parco.

“Per le zone urbanistiche comprese nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile – Tradate sui contenuti delle presenti norme, ove in contrasto, prevalgono le indicazioni delle NTA del predetto PTC, in quanto oggetto di disposizioni sovraordinate.”

Art. 35 – Zona G di rispetto non aedificandi

Queste zone comprendono le aree destinate a costituire l'area di rispetto e ampliamento cimiteriale, le aree di rispetto per l'allontanamento delle costruzioni dai corsi d'acqua dalle linee di traffico.

In queste zone è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione.

Esse devono essere mantenute in condizioni decorose con tassativo divieto di costituire depositi, discariche, cimiteri di automezzi e quant'altro non confacente al decoro urbano.

Nelle stesse non è ammesso il disboscamento: esse potranno essere soggette coattivamente a piantumazione.

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

Nella zona a vincolo cimiteriale, ove non contrastino col rispetto dei servizi cimiteriali e con le eventuali esigenze di futuro ampliamento, può essere consentita la realizzazione di attrezzature di interesse generale, quali chioschi ecc., purchè realizzate in materiale leggero e smontabile, imponendo in ogni caso il vincolo della precarietà.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua è permessa l'installazione degli impianti relativi alla depurazione delle acque.

Per le fasce di rispetto relative alla viabilità vedasi l'apposito articolo delle presenti norme.

Lungo la linea ferroviaria sono da osservarsi i disposti del D.P.R.: 11/07/1980 n. 753.

Entro un periodo di due anni a decorrere dall'entrata in vigore del presente piano, è consentito effettuare ampliamenti e sopralzi di fabbricati esistenti, nel limite massimo del 20% della volumetria preesistente, con un massimo di 50,00 mq. di SIp per quanto riguarda fabbricati residenziali ubicati in zona G di rispetto delle vie di traffico.

In questa zona è comunque ammessa la realizzazione di tutte le opere elencate come opere di urbanizzazione primaria.

Art. 36 - Viabilità

Il P.R.G. definisce nell'apposita tavola della "viabilità" le strutture esistenti ed in progetto al servizio della mobilità sul territorio.

Su dette aree è vietata qualsiasi edificazione.

36.1 – Aree per la viabilità

Le aree interessate alla viabilità comprendono:

- le sedi stradali, ferroviarie e relative pertinenze
- i nodi stradali
- le aree di parcheggio pubblico
- le fasce di rispetto

L'indicazione delle strade e dei nodi stradali e conseguentemente delle fasce di rispetto, ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

Le aree comprese in tali zone non possono di norma essere computate nel calcolo delle volumetrie edificabili.

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

36.2 – (DEPENNATO)

36.3 – Fasce di rispetto della viabilità

Sono definite graficamente le fasce di rispetto laterali alla maglia della mobilità a livello sovracomunale e comunale secondo le prescrizioni del D.M. 01.04.1968 e le indicazioni grafiche della tavola di P.R.G.

In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione, salvo l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante ed eventuali attrezzature ad esse connesse, nonché cartelloni pubblicitari, recinzioni, pensiline per i pubblici servizi di trasporto; quanto sopra nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente.

Per le fasce di rispetto vale inoltre quanto stabilito per le "zone di rispetto" di cui all'apposito articolo delle presenti norme.

Art. 37 – Aree per parcheggio

Ogni edificio ed ogni porzione di edificio di nuova costruzione oppure soggetto a modifiche di destinazione, deve essere dotato di aree da adibire a parcheggio di autoveicoli nella misura corrispondente a quanto segue:

a) edifici residenziali o con destinazioni connesse alla residenza, servizi collettivi per abitazione, ecc.:

- 1 mq. ogni 20 mc. di volume dell'edificio

b) edifici per attività commerciali, direzionali, uffici, banche, negozi, centri di vendita, ecc.:

- 100 mq. ogni 200 mq. di pavimento della superficie lorda

c) edifici per attività produttive:

- 10 mq. per ogni addetto

d) edifici scolastici: secondo il D.M. 18.12.1975

e) impianti sportivi e per lo spettacolo al coperto, ristoranti, alberghi:

- 100 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento

f) edifici per attività culturali e sociali, ambulatori:

- 50 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento

Per interventi di ristrutturazione nelle zone A1 tali limiti potranno essere modificati compatibilmente con le reali possibilità di reperire tali spazi.

Le superfici destinate al parcheggio possono essere multipiano, sia fuori che in sottosuolo.

In ogni caso la loro ubicazione dovrà essere ottimale rispetto la viabilità pubblica ed i relativi accessi a questa.

Una congrua parte di tali aree dovrà essere posta all'esterno delle recinzioni in diretto collegamento con la viabilità pubblica.

Si definisce congruo:

- da 1 unità immobiliari fino a 4: dovrà prevedersi 1 posto auto esterno ogni unità immobiliare; per le unità immobiliari singole il posto auto è identificato con l'arretramento del cancello carraio di cui all'articolo 12.2;*
- da 5 unità immobiliari fino a 8: oltre ai 4 posti auto del precedente comma dovrà prevedersi un ulteriore posto auto ogni 2 unità immobiliari;*

- oltre 8 unità immobiliari: dovrà essere convenzionato con l'uso pubblico dei parcheggi posti all'esterno della recinzione stabilendo tra l'altro che la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico dei proprietari.

* tali aree sono da intendersi a pertinenza delle unità immobiliari.

Per casi particolari e con motivazioni giustificate l'Amministrazione Comunale potrà variare tali parametri, purché siano in ogni caso salvaguardate le effettive esigenze della viabilità.

Art. 38 – Attività commerciali

In conformità alle disposizioni contenute nella legge 11.06.1971, n. 426, relativa alla disciplina del commercio, le norme per l'insediamento delle attività commerciali e le direttive per lo sviluppo e l'adeguamento delle medesime, sono contenute nel "Piano Comunale di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita", come dagli artt. 11 e 12 della suddetta Legge.

Le attività commerciali sono ammesse nelle zone residenziali che le precedono secondo le presenti norme.

In conformità all'art. 13 della suddetta Legge, la determinazione degli spazi eventualmente riservati ai centri commerciali all'ingrosso e al dettaglio, ivi compresi mercati ed i grandi esercizi di vendita con superfici superiori ai 1.500 mq., esclusi magazzini e depositi, è sottoposta alle norme speciali della lottizzazione convenzionata.

Nella Legge n. 426 si fa indistintamente riferimento ai vari tipi di locali suscettibili di uso commerciali o paracommerciali (ufficio postale, banche, farmacie, agenzie di assicurazione, artigianato di servizio) – qui definiti negozi – che, dal punto di vista edilizio, sono tra loro assimilabili.

Stralciata la norma che regola i criteri di localizzazione dei nuovi negozi in quanto è tuttora vigente il Nuovo Piano Commerciale.

Tale superficie sarà calcolata facendo riferimento alla sommatoria di quei locali ad uso negozio ubicati anche in altri edifici vicini esistenti, che risultano in stretta continuità rispetto ai percorsi pedonali.

A questo riguardo si considerano continui anche negozi localizzati su fronti opposte di strade o piazze.

Sino all'entrata in vigore del Piano Commerciale si assume come interruttiva della continuità la distanza di metri 50 nel conteggio dei quali non si considerano le strade o piazze.

E' obbligatoria la localizzazione contemporanea di aree destinate a parcheggio di urbanizzazione primaria, ad uso della clientela nella misura indicata all'art. 37.

Il dimensionamento di tali aree di parcheggio terrà conto delle prevalenti modalità di accesso della clientela.

Realizzazione dei nuovi nuclei commerciali

La realizzazione dei nuovi nuclei commerciali potrà avvenire soltanto attraverso piani esecutivi.

Tali piani esecutivi dovranno definire in dettaglio:

- le modalità di integrazione funzionale dei suddetti esercizi;
- l'esatta localizzazione reciproca dei vari servizi, commerciali e paracommerciali, presenti nel nucleo;
- la quantità e la localizzazione delle aree ad uso pubblico al servizio degli insediamenti commerciali, quali le aree di parcheggio, le aree per la viabilità veicolare e pedonale;
- la qualità, la quantità e la localizzazione delle attrezzature collettive extra commerciali;
- le infrastrutture di accesso, pedonali e veicolari, al nucleo in esame.

I nuclei di nuovo impianto e gli agglomerati commerciali da consolidare dovranno essere dotati:

1) di aree di circolazione pedonale ad uso pubblico interne al nucleo, per almeno il 40% della superficie lorda di pavimento, riferita sia agli esercizi commerciali che alle attrezzature paracommerciali presenti nel nucleo.

Tali aree pedonali dovranno essere agevolmente connesse con la rete dei percorsi pedonali da prevedersi in tutta l'area servita dal nucleo.

2) di locali per attrezzature collettive extra-commerciali ad uso pubblico per almeno il 10% della superficie lorda degli esercizi commerciali e paracommerciali.

Tali aree ad uso pubblico di cui ai punti 1) e 2) del presente articolo sono da computarsi tra le aree per opere di urbanizzazione relative alle attività commerciali.

Art. 39 – Norme speciali per elettrodotti – impianti e cabine di trasformazione dell'energia elettrica

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a ml. 3,50 salvo casi eccezionali di maggior altezza imposta da comprovati motivi tecnici per i quali l'amministrazione comunale valuterà di volta in volta;
- 4) Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici nei piani di lottizzazione, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. n. 227 del 13.01.1970.

In particolare dovranno essere indicati negli elaborati del P.L. anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, con un esplicito riferimento nella convenzione a farsi carico dei relativi oneri di realizzazione ed a prendere preventivi accordi con l'ENEL in merito alla loro dislocazione.

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

In merito ai campi elettromagnetici deve essere rispettato quanto previsto dal D.P.C.M. del 23 aprile 1992 (G.U. 06.05.92, n. 104) e dalle indicazioni regionali trasmesse con nota 90454/6 33540/5 del 23.06.1998.

In particolare i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altre attività che comportino prolungati tempi di permanenza debbono osservare distanze minime di rispetto dai seguenti conduttori:

- linee a 132 Kv pari a m. 10
- linee a 220 Kv pari a m. 18
- linee a 380 Kv pari a m. 28.

Art. 40 – Impianti ferroviari

Nel P.R.G. – tavola dell’Azzonamento – sono indicate le aree destinate agli impianti ferroviari, che comprendono i binari di corsa, gli scali con attrezzature ed edifici connessi ed i servizi accessori alla linea ferroviaria.

Sulle aree destinate ad impianti ferroviari sono consentiti tutti gli interventi riguardanti i binari di corsa, gli scali con attrezzature ed edifici connessi nonché tutte le opere di cui alla Circ. Min. LL.PP. 1918/77.

I binari hanno una fascia di rispetto assoluto pari a 10,00 mt. misurata a partire dalla faccia interna della rotaia più esterna.

L’edificazione dovrà comunque rispettare il maggiore arretramento stabilito nella tavola dell’Azzonamento della fascia di rispetto ferroviario, definito in mt. 20,00.

Non sono assoggettati all’obbligo di arretramento le costruzioni e gli impianti ferroviari.

Nella fascia di rispetto ferroviario è prevista la piantumazione con essenze idonee a costituire un efficace schermo antirumore.

Le presenti norme si applicano fatto salvo il rispetto delle disposizioni contenute nel D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753.

Art. 40/bis – Deroghe

In ottemperanza al disposto dell’art. 16 della Legge 06.08.1967 n. 765, i poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l’osservanza dell’art. 3 della Legge 21.12.1955 n. 1357.