

# GIUSSANO

PROVINCIA DI MILANO

## piano regolatore urbanistico generale variante generale

### **\* norme tecniche di attuazione**

2<sup>a</sup> adozione a seguito dell'accoglimento delle osservazioni con delibere:

C.C. n° 27 del 19.06.02 - C.C. n° 34 del 24.06.02

C.C. n° 33 del 22.06.02 - C.C. n° 35 del 25.06.02

Il tecnico  
dott. ing. R. Colombo

Il sindaco  
rag. F. Riva

Il segretario  
dott. N. Fabiano

## I N D I C E

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>		Pagina
Art. 1 - Applicazione del Piano Regolatore Generale .....		1
Art. 2 - Indici urbanistici e di edificazione .....		1
2.1 - Superficie territoriale .....		1
2.2 - Superficie fondiaria .....		1
2.3 - Superficie coperta .....		1
2.4 - Superficie lorda di pavimento .....		2
2.5 - Rapporto di copertura .....		2
2.6 - Aree per opere di urbanizzazione primaria .....		2
2.7 - Aree per opere di urbanizzazione secondaria .....		3
2.8 - Densità edilizia .....		3
2.9 - Indice di sfruttamento .....		3
2.10 - Distanza minima degli edifici dai confini .....		3
2.11 - Distanza minima tra gli edifici .....		3
2.12 - Distanza minima delle costruzioni dal confine delle strade ..		4
2.13 - Altezza massima delle costruzioni .....		4
2.14 - Piani fuori terra .....		4
2.15 - Aree destinate a parcheggio privato .....		4
2.16 - Aree destinate a parcheggio pubblico .....		4
2.17 - Verde alberato .....		
Art. 3 - Calcolo del volume - Verifica degli indici di densità edilizia .....		4
Art. 4 - Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica .....		6
Art. 5 - Altezza delle costruzioni .....		6
Art. 6 - Arretramenti minimi .....		7
6.1 - dagli spazi pubblici e strade .....		7
6.2 - dai confini .....		8
6.3 - tra gli edifici .....		9
Art. 7 - Definizione degli interventi edilizi .....		10
Art. 8 - Tipologie edilizie .....		10
Art. 9 - Destinazione e licenze d'uso .....		10
Art. 10 - Urbanizzazione primaria .....		11
Art. 11 - Urbanizzazione secondaria .....		11
Art. 12 - Strade private .....		12

Art. 13 -	Costruzioni accessorie .....	12
Art. 14 -	Recinzioni .....	14
Art. 15 -	Muri di sostegno .....	14
	15.1 - Muri di sostegno verso gli spazi pubblici .....	15
	15.2 - Muri di sostegno verso i confini privati .....	15
	15.3 - Muri di sostegno a gradoni .....	15
Art. 16 -	Decoro dell'ambiente urbano .....	16
Art. 17 -	Tutela e sviluppo del patrimonio arboreo .....	16

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO**

Art. 18 -	Modalità di attuazione del Piano .....	18
Art. 19 -	Programma pluriennale di attuazione del P.R.G. (P.P.A.) .....	18
Art. 20 -	Piani attuativi (P.A.) .....	18
Art. 20.1 -	Piani di lottizzazione (P.L.) .....	19
Art. 21 -	Accordi di programma .....	19
Art. 22 -	Concessione ad edificare .....	19

## **TITOLO III - AZZONAMENTO**

Art. 23 -	Zone territoriali omogenee .....	20
Art. 24 -	Aree appartenenti a diverse zone .....	21
Art. 25 -	Norme generali per le zone residenziali .....	21
Art. 26 -	Prevalenza in caso di contrasto .....	21
Art. 27 -	Zone per insediamenti residenziali .....	21
	27.1 - Zona A1 .....	21
	27.2 - Zona A2 .....	25
	27.3 - Zona B1 - B2 .....	26
	27.4 - Zona B3 .....	28
	27.5 - Zona C1 - C2 .....	29
	27.6 - Zona C3 .....	31
	27.7 - Zona C4 .....	32
	27.8 - Zona C5 .....	33
Art. 28 -	Zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente .....	35
Art. 29 -	Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente .....	35

Art. 30 -	Norme particolari per attività produttive esistenti nelle zone residenziali .....	39
Art. 31 -	Norme generali per insediamenti produttivi artigianali ed industriali .....	40
Art. 31bis -	Disposizioni particolari per le attività produttive esistenti e per quelle realizzabili sui lotti di completamento .....	41
Art. 32 -	Zone per insediamenti di attività produttive e commercial.....	42
32.1 -	Zona D1 .....	42
32.2 -	Zona D2 .....	44
32.3 -	Zona D3 .....	46
Art. 33 -	Zone E per l'attività agricola e boschive .....	48
33.1 -	Zona E1 .....	48
33.2 -	Zona E2 .....	51
33.3 -	Ambiti di interesse ambientale e paesaggistico .....	52
Art. 34 -	Zone per attrezzature pubbliche, di uso pubblico e di interesse generale .	53
34.1 -	Zona F1 per attrezzature pubbliche e di uso pubblico-standard urbanistici comunali .....	53
34.2 -	Zona F2 per attrezzature pubbliche di interesse generale-standard sovracomunali .....	56
34.3 -	Zona IT per impianti tecnologici di interesse pubblico .....	56
34.4 -	Zona PIF polo di interscambio ferroviario .....	57
Art. 35 -	Zone di rispetto e di tutela .....	58
35.1 -	Zone di rispetto cimiteriale .....	58
35.2 -	Zone di rispetto dei punti di captazione dell'acqua potabile ..	58
35.3 -	Zone di rispetto dei corsi d'acqua pubblici .....	58
35.4 -	Zone di tutela idrogeologica .....	59
35.5 -	Zone di rispetto della viabilità .....	59
Art. 36 -	Viabilità .....	60
36.1 -	Aree per la viabilità .....	60
36.2 -	Caratteristiche delle strade .....	61
36.3 -	Fasce di rispetto della viabilità .....	63
Art. 37 -	Spazi per il parcheggio .....	64
Art. 38 -	Attività commerciali .....	65
Art. 39 -	Norme speciali per elettrodotti - impianti per cabine di trasformazione dell'energia elettrica .....	66
Art. 40 -	Deroghe .....	68
Art. 41 -	Norme finali .....	68

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 - Applicazione del Piano Regolatore Generale**

Il Piano regolatore generale ha lo scopo di pianificare e programmare un corretto assetto del territorio comunale, nel rispetto dei criteri generali previsti da leggi e piani sovracomunali, avendo presenti le esigenze della comunità locale.

Ai sensi delle leggi 17.8.1942 n° 1150, 6.8.1967 n° 765, legge regionale 15.4.1975 n° 51, legge 28.1.1977 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 Tecniche di Attuazione;
- Tavola Azzonamento;
- Tavola Viabilità;
- Tavola Modalità d'intervento - nuclei di antica formazione.

### **Art. 2 - Indici urbanistici e di edificazione**

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

#### **2.1 - St = Superficie territoriale**

Per superficie territoriale si intende l'intera superficie dell'area interessata dall'intervento, espresso in mq., comprendente sia la superficie fondiaria sia le aree destinate a standard urbanistici previste dal P.R.G. all'interno dell' area in esame.

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.

#### **2.2 - Sf = Superficie fondiaria**

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

Essa è espresso in mq.

#### **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 la quota naturale del terreno, con esclusione dei soli balconi a sbalzo e dei normali aggetti a sbalzo fino a m. 1,50 di sporgenza.

Le costruzioni interrato non sono computate nel calcolo della superficie coperta purchè l'estradosso della soletta sia inferiore o uguale al piano di campagna.

Essa è espressa in mq.

## **2.4 - SIp = Superficie lorda di pavimento**

E' la somma, espressa in mq., delle superfici dei singoli piani agibili od abitabili, comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, nonchè delle superfici di soppalchi di interpiano, di verande e di porticati eccedenti il limite di seguito indicato.

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 di persone.

Non sono invece da computare le superfici:

- di vani interrati o seminterrati, purchè abbiano destinazioni d'uso non comprese fra quelle di cui al precedente comma, quali servizi accessori, cantine, ripostigli, ecc., con altezza netta interna non superiore a 2,50 m.;
- degli spazi aperti di balconi, terrazzi e cavedi;
- di porticati e logge, annessi alla residenza, fino al limite di superficie pari al 20% della SIp complessiva fuori terra della costruzione, misurata al netto degli stessi;
- di pensiline e di passaggi coperti, purchè aperti sui lati;
- di portici asserviti ad uso pubblico;
- degli spazi interrati destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, compresi i corselli di accesso;
- dei volumi tecnici, quali i vani di corsa degli impianti di sollevamento, i locali macchine per ascensore, centrali termiche;
- dei sottotetti contenuti nei limiti specificati al successivo art. 3, punto e;
- di tettoie accessorie alla residenza, aperte su tre lati e contenute nel limite di slp. pari a 8 mq.

Superfici esistenti, eccedenti i limiti suddetti, sono confermate nella loro specifica destinazione e condizione, come autorizzata; eventuali trasformazioni saranno possibili solo in quanto compatibili con le norme vigenti.

## **2.5 - Rc = Rapporto di copertura**

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

## **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 = Densità edilizia**

### **Dt = Densità edilizia territoriale**

Indica il rapporto (mc./mq.) tra il volume totale, calcolato come stabilito al successivo art. 3, costruito o costruibile (per qualsiasi scopo o destinazione) e la relativa superficie territoriale interessata.

Essa si utilizza nei piani attuativi.

### **Df = Densità edilizia fondiaria**

Indica il rapporto (mc./mq.) tra il volume, calcolato come stabilito al successivo art. 3, 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 e conseguente dotazione di spazi pubblici o di carattere collettivo-standard.

Essa si utilizza per le concessioni non precedute da piano attuativo.

## **2.9 - Is = Indice di sfruttamento**

Esprime la massima superficie lorda di pavimento edificabile per ogni mq. di superficie (mq./mq.), intesa come superficie fondiaria per le concessioni non precedute da piano attuativo, ovvero come superficie territoriale nel caso di piano attuativo.

## **2.10 - Dc = Distanza minima degli edifici dai confini**

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

## **2.11 - De = Distanza minima tra gli edifici**

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

Nel caso di edifici non fronteggianti, essa si misura in modo radiale tra gli spigoli, nella proiezione orizzontale delle pareti.

## **2.12 - D<sub>s</sub> = Distanza minima delle costruzioni dal confine delle strade**

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

## **2.13 - H = Altezza massima delle costruzioni**

Costituisce il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi; viene espressa in metri e misurata secondo le modalità previste all'art. 5.

## **2.14 - Piani fuori terra**

E' il numero totale dei piani emergenti dal piano naturale del terreno circostante, contato sul prospetto più alto dell'edificio, senza tener conto di eventuali piani seminterrati, se emergenti dal terreno per un'altezza non superiore a m. 1,50, calcolata all'intradosso della soletta del piano terreno.

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

## **2.15 - P<sub>p</sub> = Aree destinate a parcheggio privato**

Sono gli spazi di sosta per autoveicoli (aperti o chiusi, coperti o interrati) ad uso privato, dimensionati come previsto dall'art. 18 della legge 6.8.1967 n° 765, modificato dalla legge 24.3.1989 n° 122, art. 2, comma 2, e integrato dalle presenti norme.

## **2.16 - P = Aree destinate a parcheggio pubblico**

Sono gli spazi di sosta ad uso pubblico per autoveicoli, da reperirsi generalmente in spazi pubblici, come previsto dal D.I. 2.4.1968 e dalle legge regionale 15.4.1975 n° 51 e 7.6.1985 n° 73.

## **2.17 - V<sub>a</sub> = Verde alberato**

E' la percentuale di area destinata al verde alberato, rispetto alla superficie fondiaria del lotto, la quale deve garantire la permeabilità assoluta e la presenza di alberature.

## **Art. 3 - Calcolo del volume - verifica dell' indice 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, con destinazione abitativa, attività direzionale, commerciale, servizi collettivi, ecc.

I parametri della densità edilizia per le singole zone devono essere verificati sui volumi edilizi da realizzare o esistenti da conservare.

Agli effetti del controllo della densità edilizia sono da computarsi:

- a** - I volumi fuori terra, da computare convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento dei singoli piani per l'altezza virtuale di interpiano pari a 3,00 m., indipendentemente dall'altezza effettiva, salvo quanto di seguito precisato.  
Ove l'altezza effettiva di interpiano, misurata dal pavimento sino all'estradosso della soletta a quota superiore, superi del 30% l'altezza virtuale suddetta, il volume è computato con riferimento all'altezza effettiva.
- b** - I volumi di vani interrati o seminterrati destinati a residenza o ad attività, uffici, laboratori, magazzini, sale di riunione, locali ove è comunque prevista la permanenza di persone, nonché quelle dei vani accessori con altezza utile interna superiore a 2,50 m., con esclusione delle autorimesse di cui al successivo comma, lettera d.
- c** - I volumi delle costruzioni accessorie realizzate fuori terra, calcolati come sopra precisato, salvo quanto stabilito al successivo art. 13, 4° capoverso.
- d** - I porticati, le verande, le logge non compresi nel successivo comma o per la parte eccedente i limiti ivi specificati.

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

- a** - I porticati e le logge, se annessi alla residenza, entro i limiti massimi del 20% della superficie lorda di pavimento complessiva fuori terra, considerata al netto degli stessi.  
Porticati e logge esistenti, eccedenti il limite suddetto, sono confermati nella loro specifica destinazione; eventuali trasformazioni saranno possibili solo in quanto compatibili con le norme vigenti.
- b** - Le pensiline, i passaggi aperti, anche se coperti, ed i portici asserviti ad uso pubblico.
- c** - I volumi tecnici dei vani di corsa degli impianti di sollevamento, i locali macchine per ascensori, le centrali termiche, contenuti nella dimensione strettamente necessaria alle funzioni da svolgere o alle specifiche norme tecniche.
- d** - I vani interrati o la porzione seminterrata di edifici, per la parte sottostante la quota di estradosso della prima soletta fuori terra, purchè l'altezza media fuori terra non sia superiore a 1,50 m., misurata rispetto alla quota naturale originaria del terreno attorno al fabbricato, a condizione che tali vani abbiano destinazioni d'uso non comprese fra quelle di cui al comma precedente, lettera b, quali servizi accessori, cantina, ripostiglio, lavanderia, ecc., con altezza utile interna non superiore a 2,50 m., nonché autorimesse che costituiscono la dotazione di legge per parcheggi.
- e** - I sottotetti non abitabili, ma accessibili, di pertinenza delle unità immobiliari sottostanti ed a queste direttamente collegate, con altezza media ponderale utile interna, misurata sotto i travetti ove esistenti, non superiore a 2,30 m., altezza interna all'imposta del tetto non superiore a 1,00 m., pendenza delle falde non superiore al 40% e altezza massima all'intradosso del colmo non superiore a 3,20 m., misurata come sopra, nonché rapporto aereoefficiente non superiore a 1/20.  
La disposizione suddetta si applica alle nuove costruzioni.  
L'altezza utile interna si intende misurata alla struttura della copertura, senza tener conto di eventuali controssoffittature o ribassamenti.
- f** - Le tettoie, accessorie alla residenza, aperte su tre lati contenute nei limiti di superficie coperta pari a 8,0 mq. e altezza massima non superiore a 2,50 m.

## **Art. 4 - Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica**

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

Pertanto, nei progetti si dovrà prevedere una "impegnativa volumetrica", da trascrivere a carico del proprietario, prima del rilascio della Concessione edilizia, avente lo scopo di evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per la verifica degli indici di edificazione.

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

Il trasferimento di edificabilità di cui sopra, con relativo asservimento di aree, può avvenire tra aree appartenenti alla stessa zona omogenea, tra loro confinanti, ovvero anche tra lotti non confinanti, nell'ambito dei piani di lottizzazione, purchè l'incremento di edificabilità sul lotto non sia superiore al 20% dell'indice di zona.

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

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

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., viene considerata vincolata agli stessi un'area, ove esistente nell'ambito della stessa proprietà, corrispondente a quella necessaria alla verifica dell'indice di densità fondiaria stabilita per la relativa zona omogenea, tenendo conto di eventuali impegnative volumetriche esistenti a carico o a favore di aree adiacenti, anche se non formalizzate in atto pubblico.

## **Art. 5 - Altezza delle costruzioni**

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

Per eventuali fronti di forma irregolare, timpani, archi, ecc. l'altezza da computare è quella media, ottenuta dividendo l'area del fronte per lo sviluppo della sua proiezione sul piano orizzontale, per la parte eccedente 1,5 m.

Nel caso di terreni in pendenza, l'altezza massima si misura sul fronte più alto, al netto della eventuale zoccolatura relativa alla struttura di sostegno seminterrata della costruzione o al piano cantina seminterrato della stessa, purchè di altezza inferiore a 2,50 m., misurata all'intradosso della soletta superiore.

**L'altezza da utilizzare per il calcolo del volume**, nel caso di terreni in pendenza, è la media ponderale delle altezze nei vari punti delle fronti dell'edificio, ottenuta dividendo la superficie complessiva delle fronti stesse per lo sviluppo della loro proiezione sul piano orizzontale.

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

## **Art. 6 - Arretramenti minimi**

### **6.1 - Dagli spazi pubblici e strade**

E' la distanza minima che intercorre tra un edificio ed uno spazio pubblico, confine stradale, sede dei corsi d'acqua, ecc. e si misura nella proiezione orizzontale, sulla normale alla linea di confine, prevista dal P.R.G., fra la proprietà privata e quella pubblica, o destinata a diventare tale, misurata come specificato all'art. 2.12.

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

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

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

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

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

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

La larghezza stradale, di cui ai punti a), b), e c) del capoverso precedente, si considera con riferimento alla sola strada carrabile, al netto di eventuali marciapiedi, piste ciclabili o parcheggi.

In corrispondenza di incroci o biforcazioni, le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopra indicate sono raccordate con una linea curva avente raggio non inferiore a 6,0 m.

Per le zone "A1" si applicano le specifiche norme di zona; per le zone agricole e boschive si fa riferimento al D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni, nonché agli allineamenti previsti dal P.R.G.

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

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

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

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

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

In ogni caso sarà a carico del proprietario, che ha edificato in arretramento la propria costruzione, l'onere della sistemazione decorosa 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 a seguito della cessione della relativa area al Comune.

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

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

## **6.2 - Dai confini**

E' la distanza, misurata in proiezione orizzontale, di un edificio dai confini con i terreni contigui, di proprietà di terzi, misurata come specificato ai precedenti articoli 2.10 e 6.1.

In particolare, la distanza minima dai confini deve essere:

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

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

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

**b** - Pari alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5,00 m., fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni di zona, quando l'edificio non ricada nel caso precedente a), in modo che l'analogo distacco, rispettato dall'edificio sul lotto attiguo, porti la distanza complessiva tra i due edifici ad essere conforme al disposto dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968, n° 1444.

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

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

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

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

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

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

### **6.3 - Tra gli edifici**

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

Per le zone A1 valgono le disposizioni riportate nelle specifiche norme di zona.

Per gli edifici ricadenti in zone diverse dalla "A1" è prescritta la distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di 10,00 m.; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata dell'arretramento dal confine stradale imposto all'edificazione, come specificato al precedente art. 6.1.

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

Per i fabbricati accessori valgono le disposizioni di cui al successivo art. 13.

## **Art. 7 - Definizione degli interventi edilizi**

Per la definizione degli interventi edilizi si fa riferimento all'art. 31 della L. 5.8.1978 n° 457 e successive modifiche, con le integrazioni contenute nell'allegato "A" alla delibera G.R. 25.9.1998 n° 6/38573.

## **Art. 8 - Tipologie edilizie**

Le tipologie edilizie si distinguono in:

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

## **Art. 9 - Destinazione e licenze d'uso**

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

Le destinazioni d'uso sono distinte in "principali" e "complementari".

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati dovrà essere chiaramente indicata nei progetti per gli interventi edilizi e dovrà essere conforme alle destinazioni previste dalle presenti norme.

Il cambiamento di destinazione d'uso potrà avvenire con la procedura prevista dalle vigenti disposizioni e nel rispetto delle norme della relativa zona omogenea.

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

## **Art. 10 - Urbanizzazione primaria**

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

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

- *Art. 4 - legge n° 847/1964*

- a - sedi viarie;
- b - spazi di sosta e di parcheggio al servizio degli edifici;
- c - rete di fognatura;
- d - rete idrica;
- e - rete dell'energia elettrica e relative cabine contatori e di trasformazione;
- f - rete del gas;
- g - pubblica illuminazione;
- h - rete telefonica;
- i - spazi di verde attrezzato

- *Art. 26bis - legge n° 38/1990*

- l - attrezzature cimiteriali.

## **Art. 11- Urbanizzazione secondaria**

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

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

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

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

## **Art. 12 - Strade private**

La realizzazione di strade private è subordinata al rilascio di apposita concessione.

A tale scopo dovrà essere presentata regolare domanda, allegando apposito progetto della strada, corredato dai necessari elaborati tecnici, nonché da una relazione illustrativa che motivi le ragioni della richiesta e che illustri le caratteristiche tecniche costruttive.

La concessione suddetta è subordinata alla stipula di apposita convenzione che preveda l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, nonché la possibilità da parte del Comune di rendere pubblica la via stessa, ove esistano motivazioni di pubblico interesse.

Le strade private di nuova formazione al servizio di abitazioni devono avere una larghezza minima di 5,00 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 l'inversione di marcia ai normali mezzi di trasporto (minimo raggio pari a 5,00 m.).

In determinati casi, in relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche ed 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 adeguati spazi di sosta.

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

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

Per gli arretramenti delle costruzioni dalle strade vedasi l'art. 6.1.

## **Art. 13- Costruzioni accessorie**

Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e completamento delle costruzioni principali residenziali, quali: box per auto, piccoli ripostigli connessi alle abitazioni, padiglioni da giardino, serre, ecc.

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

- a** - essere aderenti agli edifici o avere da questi distanza non inferiore a 5,00 m., riducibile a 3,00 m. nel caso di edifici preesistenti;
- b** - essere arretrati dagli spazi pubblici di almeno 5,00 m., salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto, e non essere direttamente visibili dagli stessi;

**c** - non superare l'altezza massima di 2,50 m., misurata dal livell del terreno attorno all'edificio fino all'extradosso del solaio di copertura.

La copertura di tali costruzioni, se a falde inclinate, potrà avere una pendenza massima del 35% ed un'altezza al colmo non superiore a 3,00 m., con altezza massima di 2,50 m. sul confine.

Nel caso di terreni confinanti, con quote differenti, l'altezza massima si intende misurata dalla quota inferiore, salvo convenzione tra confinanti;

**d** - avere superficie coperta complessiva non superiore al 10% della superficie fondiaria del lotto.

Per le costruzioni accessorie devono inoltre essere verificati gli indici di densità edilizia e superficie coperta, ad eccezione delle costruzioni accessorie destinate ad autorimesse per la quota parte pari a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione esistente alla data di adozione del presente P.R.G., cui sono annesse, al netto di eventuali superfici di autorimesse esistenti o già previste in progetti approvati in precedenza.

Tali costruzioni possono essere edificate sul confine di proprietà, purchè l'altezza massima del fronte a confine, misurata all'extradosso della soletta di copertura, non sia superiore a 2,50 m.

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

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

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

Allo scopo di miglioramenti igienici e funzionali delle vecchie costruzioni esistenti è consentita l'aggiunta di piccoli volumi, quali servizi igienici per abitazioni che ne siano sprovviste o presentino carenze rispetto alle disposizioni del Regolamento di Igiene,, corpi di scala necessari a migliorare la funzionalità abitativa (volumi comunque che non comportino la possibilità di incremento quantitativo di abitanti insediabili), senza tener conto del loro volume agli effetti del calcolo della densità fondiaria massima ammessa, una tantum e nel limite massimo del 10% del volume esistente, rispettando gli indici di altezza e distanza prescritti per la zona.

La norma di cui al precedente capoverso non si applica nelle zone A, al di fuori dei piani attuativi.

Quanto sopra è comunque subordinato ad una soluzione progettuale di tali aggiunte che sia valida esteticamente, rispettosa del decoro urbano, nonchè coerentemente integrata con la costruzione esistente.

## **Art. 14 - Recinzioni**

Tutte le recinzioni, siano esse sui confini privati o verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, dovranno essere eseguite in conformità agli artt. 59 e 60 del vigente Regolamento Edilizio.

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 e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque rispettare un minimo di smusso di ml. 3,00 su ogni lato, opportunamente maggiorata nel caso in cui i due lati formino un angolo diverso da quello retto, salvo diverse prescrizioni che si rendessero utili per esigenze viabilistiche.

Nelle zone "E1-E2" è di norma vietata la realizzazione di recinzioni fisse, le quali possono essere autorizzate in semplice rete metallica con paletti di sostegno e cordoli continui, sul fronte strada, di altezza non superiore a 0,30 m., solo nei casi di lotti edificati e per una superficie di stretta pertinenza, intesa pari a circa 15 volte la superficie coperta dalla edificazione.

Nelle zone E1 sono comunque ammesse recinzioni costituite da siepi vive e staccionate in legno o paletti in legno e filo metallico, senza cordoli continui, con altezza non superiore a 1,50 m.

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

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

## **Art. 15 - Muri di sostegno**

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

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

E' ammesso il consolidamento e la ricostruzione di muri di sostegno esistenti nelle condizioni originarie, con i possibili accorgimenti per migliorare l'inserimento ambientale.

E' prescritta la tutela dei muri che rivestono valore di carattere ambientale e/o storico.

### **15.1 - Muri di sostegno verso gli spazi pubblici**

Verso le pubbliche vie ed, in generale, verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, i muri di sostegno non possono superare 1,80 m. 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 necessarie altezze del muro di sostegno superiori a 1,80 m., esse potranno essere autorizzate 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 ed a condizione che siano realizzati a gradoni, ciascuno di altezza non superiore a quella sopra definita.

### **15.2 - Muri di sostegno verso i confini privati**

In presenza di fondi a dislivello naturale con materiale franabile, i muri di sostegno possono essere realizzati con 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 2,50 m., le eventuali costruzioni da realizzarsi sul fondo limitrofo devono rispettare una maggiore distanza dal confine, rispettando 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.

Per la realizzazione di terrapieni artificiali, i muri di sostegno non possono superare l'altezza massima di 2,50 m., ivi compresa la parte piena di eventuali recinzioni preesistenti; essa dovrà avvenire, in ogni caso, nel rispetto dei diritti di terzi o di eventuali convenzioni tra confinanti.

### **15.3 - 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 massima di ogni corpo è di 1,80 m. 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 statiche.

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

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

## **Art. 16 - Decoro dell'ambiente urbano**

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

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

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

Gli oggetti od elementi di arredo urbano e la segnaletica in genere sono finalizzati a rendere razionale lo spazio pubblico urbano e devono tener conto dell'esigenza di tutelare e migliorare la qualità dell'ambiente.

## **Art. 17 - Tutela dell'ambiente e sviluppo del patrimonio arboreo**

Qualsiasi intervento sul territorio comunale deve avvenire senza arrecare pregiudizio ai valori dell'ambiente naturale e del paesaggio; in particolare dovranno essere tutelate le risorse naturali, vani che costituiscono testimonianza della civiltà, tradizioni e costumi del passato.

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

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

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

Norme specifiche sono indicate nelle singole zone per quanto riguarda la piantumazione delle aree libere di pertinenza della edificazione.

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

Il progetto dell'impianto arboreo dovrà essere esplicitato negli elaborati a corredo dei progetti dell'intervento edilizio, con l'indicazione della quantità, dimensioni e caratteristiche delle alberature.

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

E' vietato modificare l'andamento naturale del terreno se non nei casi in cui si rende necessario il livellamento dello stesso e nei casi connessi agli interventi edificatori, nei limiti specificati ai precedenti art. 3 e art. 15.

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

#### **Immobili sottoposti a vincolo monumentale, ambientale e idrogeologico**

Gli interventi su immobili sottoposti a vincolo ai sensi delle leggi n° 1089/39, n° 1497/39 e R.D. 30.12.1923 n° 3267 sono subordinati alle prescritte autorizzazioni.

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **Art. 18 - Modalità di attuazione del Piano**

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

- 1** - Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) di cui alla L. 28.1.1977 n° 10 e L.R. 12.3.1984 n° 15;
- 2** - Piani Particolareggiati (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni;
- 3** - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni;
- 4** - Piani di Lottizzazione (P.L.) di cui alla legge 17.8.1942 n° 1150, art. 28;
- 5** - Piani per gli Insedimenti Produttivi (P.I.P.) di cui agli artt. 26 e 27 della legge 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni;
- 6** - Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) di cui all'art. 28 legge 5.8.1978 n° 457;
- 7** - Concessioni ad edificare;
- 8** - Autorizzazioni;
- 9** - Denunce di inizio attività (D.I.A.) di cui all'art. 2, comma 6°, della legge 23.12.1966 n° 662 e successive modifiche e integrazioni.

### **Art. 19 - Programma pluriennale di attuazione del P.R.G. (P.P.A.)**

Poichè il P.R.G. deve essere la guida per lo sviluppo e l'assetto del territorio e degli insediamenti, esso si sviluppa gradualmente nel tempo attraverso Programmi pluriennali di attuazione con durata non inferiore a tre anni e non superiore a cinque anni.

L'Amministrazione Comunale potrà dotarsi di detti programmi ai sensi delle norme vigenti.

### **Art. 20 - Piani attuativi (P.A.)**

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

Nelle zone dove è obbligatoria la formazione di un piano attuativo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del piano attuativo stesso, con la procedura prevista dalle leggi vigenti.

Qualora nell'ambito del piano attuativo relativo a zone di espansione vengano a ricadere edifici preesistenti all'obbligo del P.A., gli stessi vengono stralciati con la rispettiva area di pertinenza dall'obbligo di aderire al piano stesso ed ai relativi impegni ed oneri; l'area di pertinenza dei suddetti edifici non può essere utilizzata per il calcolo della volumetria o superficie edificabile nell'ambito del piano attuativo.

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

La dotazione di aree standard all'interno del Piano attuativo è indicata sulla tavola dell'Azionamento e disciplinata al successivo art. 34.

## **20.1 - Piani di lottizzazione (P.L.)**

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

Essi devono rispettare le destinazioni di zona indicata nella tavola di Azionamento del P.R.G., nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

L'autorizzazione alla lottizzazione è subordinata, in base alla legge 6.8.1967 n° 765, alla stipulazione tra il Comune e i lottizzanti di una convenzione, conformemente a quanto previsto dall'art. 8 di detta legge e dagli artt. 12 e 13 della L.R. 5.12.1977 n° 60-61.

I piani di lottizzazione possono essere redatti:

- dai proprietari per iniziativa privata spontanea;
- dai proprietari, su invito del Sindaco ai sensi dell'art. 28 della L. 17.8.1942 n° 1150;
- dall'Amministrazione Comunale, d'ufficio, qualora i proprietari non abbiano corrisposto all'invito del Sindaco, secondo quanto disposto dall'art. 8 della legge 6.8.1967 n° 765.

Gli elaborati, i contenuti e le procedure relative ai piani di lottizzazione sono specificati dalle disposizioni legislative vigenti.

## **Art. 21 - Accordi di programma**

Per la definizione e l'attuazione di opere, interventi o programmi di intervento che richiedano, per la loro realizzazione, l'azione integrata o coordinata di enti locali, amministrazioni, soggetti pubblici e società a partecipazione pubblica che garantiscono pubblici servizi, possono essere promossi gli accordi di programma previsti dalla L. 8.6.1990 n° 142 e L.R. 15.5.1993 n° 14

## **Art. 22 - Concessione ad edificare**

La concessione ad edificare può essere rilasciata nei casi in cui sia stato approvato un piano esecutivo e 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 del diritto di proprietà, di superficie e di uso sull'immobile oggetto dell'intervento da parte del richiedente.

Il rilascio della concessione è subordinato all'assolvimento degli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28.1.1977 n° 10, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al contributo relativo al costo di costruzione, determinati sulla base degli artt. 5 e 6 della medesima legge e della L.R. n° 60-61/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

La concessione è rilasciata al proprietario o a chi ne ha titolo, con le modalità e gli effetti di cui alle vigenti disposizioni legislative.

I termini di validità e decadenza della concessione sono regolati dalla legge 28.1.1977 n° 10.

## **TITOLO III - AZZONAMENTO**

### **Art. 23 - Zone territoriali omogenee**

L'intero territorio comunale, secondo quanto previsto dalla legge 17.8.1942, n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dalla L.R. 15.4.1975 n° 51, è suddiviso, conformemente al D.M. 2.4.1968, in zone territoriali omogenee, funzionali alla loro specifica destinazione, come risulta dalla tavola dell'Azzonamento.

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

La suddivisione del territorio in zone urbanistiche omogenee è la seguente :

- A1 - nuclei di antica formazione
- A2 - ville e relativi contesti di pregio ambientale
- B1 - zona residenziale intensiva (2,5 mc./mq.)
- B2 - zona residenziale intensiva (2,0 mc./mq.)
- B3 - zona di riconversione
- C1 - zona residenziale di completamento (1,5 mc./mq.)
- C2 - zona residenziale di completamento (1,00 mc./mq.)
- C3 - zona residenziale di completamento in attuazione di P.A. approvato
- C4 - zona residenziale e verde privato (0,5 mc./mq.)
- C5 - zona residenziale di espansione
- D1 - zona per attività produttive esistenti
- D2 - zona per attività produttive di completamento e di espansione
- D3 - zona per attività commerciali, direzionali e ricettive
- E1 - zona per attività agricola
- E2 - zona boschiva
- F1 - zona per attrezzature pubbliche e di uso pubblico - standard comunali
- F2 - zona per attrezzature di interesse generale - standard sovracomunali
- IT - zona per impianti tecnologici di interesse generale
- PIF - polo di interscambio ferroviario
- zone di rispetto e di tutela

Sono inoltre individuati ambiti di interesse ambientale e paesistico (Parco della valle del Lambro).

## **Art. 24 - Aree appartenenti a diverse zone**

Nel caso in cui il terreno di un medesimo proprietario sia classificato in diverse zone omogenee, gli eventuali interventi edilizi ammessi debbono rispettare la destinazione d'uso e gli indici edificatori prescritti per le singole zone, salvo la possibilità di edificare sino al confine di zona ricadente all'interno della stessa proprietà; detta facoltà non si applica nel caso di aree a confine con le zone F1 - F2 - standard.

## **Art. 25 - Norme generali per le zone residenziali**

Le zone residenziali sono destinate alla funzione principale rappresentata dalla residenza e a funzioni complementari con essa compatibili, definite dalle norme di ciascuna zona omogenea, quali uffici, studi professionali, attività commerciali al minuto, botteghe di artigianato di servizio, autorimesse, esercizi pubblici, alberghi, ristoranti, sale per lo spettacolo e lo svago, sedi di associazioni, uffici di interesse collettivo.

Fatto salvo quanto eventualmente stabilito nelle norme delle singole zone, negli edifici ricadenti nelle zone residenziali, la destinazione a funzioni complementari (negozi, uffici, ecc.), ove è ammessa, sarà contenuta in un massimo pari al 40% della superficie lorda di pavimento complessiva; tale limite può essere superato in caso di pianificazione attuativa, nel qual caso dovranno essere reperiti i relativi standard funzionali all'interno del piano stesso.

Sono escluse in queste zone le industrie e le attività artigianali produttive incompatibili con la residenza, i macelli, le stalle e tutte quelle attività e destinazioni d'uso che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona, fatto salvo quanto stabilito nelle norme delle singole zone di cui al successivo articolo 30.

## **Art. 26 - Prevalenza in caso di contrasto**

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

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

## **Art. 27 - Zone per insediamenti residenziali**

### **27.1 - Zona A1 - nuclei di antica formazione**

#### **Descrizione**

Le zone A1 comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani compatti di antica formazione aventi, nel loro complesso, carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree adiacenti che ne sono parte integrante.

Appartengono alle zone A1 anche i complessi agricoli (cascine storiche, con relative pertinenze), che conservano connotazioni di valore storico, architettonico, tipologico e ambientale, meritevoli di tutela.

Dette zone sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico ai sensi della legge 5.8.1978 n° 457.

### **Destinazione d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona A1 sono le seguenti:

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

Sono escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

Le destinazioni d'uso di ogni parte del fabbricato, prima e dopo l'intervento in progetto, devono essere precisate nella documentazione allegata alle istanze di autorizzazione o concessione.

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

Nel caso di ambiti oggetto di piano attuativo, il limite suddetto potrà essere verificato con riferimento all'insediamento nel suo complesso.

In caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali, dovrà essere garantita la dotazione di autorimesse per il ricovero delle autovetture, nella misura di almeno un posto auto per ogni unità abitativa; in caso di dimostrata impossibilità ad attuare quanto sopra, la dotazione di posti auto potrà essere reperita all'esterno dell'area di pertinenza del fabbricato suddetto.

La introduzione di nuove attività commerciali nella zona A1 è subordinata alla verifica di compatibilità tra la destinazione principale a residenza della zona e l'attività da inserire, nonché alla dotazione di spazi per il parcheggio delle autovetture di cui al successivo art. 37.

### **Edificazione**

Nelle zone A1 sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 31 della legge 457/1978:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.  
Per gli edifici con caratteristiche architettoniche pregevoli, detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione, affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici della zona;
- b) ristrutturazione edilizia;

- c) ristrutturazione urbanistica di edifici che non presentano pregi di carattere architettonico ed ambientale;
- d) demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale.

Nelle aree libere non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, salvo diverse previsioni che si rendessero opportune in conseguenza di appositi piani attuativi.

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

### **Modalità di intervento**

Gli interventi ammessi nelle zone A1 sono subordinati alla seguente disciplina, nonché alle prescrizioni del successivo art. 29:

- Sono assoggettati ad **autorizzazione** le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, così come definite ai sensi delle vigenti disposizioni.
- Per la realizzazione di **opere interne**, così come definite all'art. 26 della legge 28.2.1985 n° 47, si applicano le disposizioni della legge stessa.
- Per gli interventi di cui all'art. 2, comma 60, della L. 23.12.1996 n° 662 è ammessa la procedura relativa alla **denuncia di inizio attività**, come previsto dalla legge suddetta.
- Sono assoggettati a **concessione edilizia** gli interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino aumento di volumetria, nè alterazione delle caratteristiche architettoniche, e che non modifichino la destinazione d'uso.  
E' ammesso il cambio di destinazione d'uso per singole unità immobiliari, in coerenza con le destinazioni di zona, nonché l'utilizzo dei sottotetti, come previsto dalla L.R. 15.7.1996 n° 15.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia, non compresi nel precedente comma, nonché quelli di sostituzione di edifici esistenti o di nuova edificazione, sono subordinati alla preventiva approvazione di **piani di recupero** del patrimonio edilizio o **piani particolareggiati**, tesi al recupero del patrimonio edilizio stesso ed alla riqualificazione dell'ambiente.
- Sono inoltre soggetti a pianificazione attuativa per gli interventi relativi ad immobili ricadenti nei comparti appositamente indicati sulla tavola " Modalità di intervento ".  
Ove si rendesse necessario procedere attraverso detta pianificazione al di fuori dei comparti sopra indicati, si dovrà provvedere alla preventiva delimitazione dei nuovi ambiti.
- Norme specifiche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono indicate al successivo art. 29.

- Per gli interventi ricadenti nella zona di recupero si applicano inoltre le disposizioni degli art. 14 e 16 della legge 17.2.1992 n° 179 e successive modifiche e integrazioni.

### **Indici edificatori**

#### Densità edilizia

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

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

Per le eventuali nuove costruzioni su aree libere, che non siano già di pertinenza storica dell'edificazione esistente, la densità edilizia non deve superare il 50% della densità edilizia media della zona, con un massimo di 3,0 mc./mq.

Per l'edificio e le aree pertinenziali in cascina Dosso, via Foscolo, confermando l'obbligo di P. di R., si confermano inoltre gli indici edificatori previsti nel P.I.R. redatto ai sensi della L.R. 22/86 e approvato dalla G.R. con delibera n° 4/18407 in data 03.03.1987.

#### Altezze

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

Per le operazioni di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché sostituzione di edifici e nuove costruzioni, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza degli edifici preesistenti o circostanti, con esclusione delle emergenze eccezionali quali torrette, campanili e simili.

#### Distanze

Le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni nel caso di pianificazione attuativa di recupero o che potrà stabilire l'Amministrazione Comunale per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità e relativi spazi per la sosta degli autoveicoli, garantendo in ogni caso la tutela dei valori storici e/o architettonici che caratterizzano la zona.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 873 del Codice Civile.

### **Disposizioni particolari**

Nelle zone A1 sono presenti i seguenti beni storici e artistici assoggettati alla specifica di tutela della L. 1.6.1939 n° 1089:

- Avanzi del Broletto (Casone)  
Decreto Min. Beni Culturali ed Ambientali 14/04/1914, rinnovato 28/11/1977;

- Casa Mazenta in piazza S. Giacomo  
Decreto Min. Beni Culturali ed Ambientali 28/11/1977
- Residui di Torrione, presso la cascina Torre  
Decreto Min. Beni Culturali ed Ambientali 22/09/1912;
- Edificio in cascina Dosso, via U. Foscolo  
Decreto Min. Beni Culturali ed Ambientali 22/06/1981.

## 27.2 - Zona A2 - ville e relativi ambiti di pregio ambientale

### Descrizione

Le zone A2 sono costituite dalla parte di territorio comunale interessata da ville e relativi contesti di pregio ambientale, meritevoli di tutela.

### Edificazione

Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente, nonché adeguamenti per esigenze igieniche e funzionali, nel rispetto delle tipologie e caratteristiche architettoniche presenti, oltreché dei valori ambientali.

E' inoltre ammessa la realizzazione di parcheggi interrati, nel rispetto dei valori suddetti e nei limiti di legge.

### Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzioni principali : residenza e relativi accessori, sedi di rappresentanza, attività culturali ed educative;
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, servizi collettivi e sociali.

### Indici edificatori

Densità edilizia D = esistente.  
Ampliamento, una tantum, per adeguamenti igienico-funzionali, nel limite massimo del 20% del volume esistente e comunque entro il limite di densità edilizia non superiore al 50% dell'indice medio di zona.

Altezza H = esistente.

### Distanze

- dai confini Dc= 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti
- tra edifici De= 10,00 m.
- dalle strade Ds= 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m.  
7,50 m. per strade con larghezza da 7,00 m. a 15,00 m.  
10,00 m. per strade con larghezza oltre 15,00 m.  
e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

## **Tipologie edilizie**

Gli interventi devono essere effettuati nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti.  
Le forme, le finiture, i materiali da usarsi ed i colori, in modo particolare per le facciate e coperture, devono rispettare le preesistenze e comunque inserirsi armonicamente nel contesto ambientale.

## **Disposizioni particolari**

E' prescritta la salvaguardia delle alberature di pregio esistenti.

## **27.3 - Zona B1 e B2 - residenziale intensiva esistente**

### **Descrizione**

Le zone B1, residenziali intensive esistenti, comprendono le parti del territorio comunale completamente edificate, diverse dalle zone A1 per epoca, tipologia e caratteri architettonici dell'edificazione, con densità edilizia media pari a 2,5 mc./mq., per le quali il piano prevede la conferma e la possibilità di edificazione nel rispetto del contesto residenziale cui sono correlate.

Le zone B2, residenziali intensive esistenti, comprendono le parti del territorio comunale quasi completamente edificate, con densità edilizia media pari a 2,0 mc./mq., per le quali il piano prevede la conferma e la possibilità di edificazione nel rispetto del contesto residenziale cui sono correlate.

### **Edificazione**

E' possibile l'edificazione a mezzo di concessione edilizia, nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.R.G. e dell'eventuale piano attuativo vigente.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla preventiva approvazione del piano attuativo.

### **Destinazione**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purchè non molesto, autorimesse private.

Sono escluse le attività che risultino incompatibili col carattere prevalentemente residenziale della zona.

## Indici edificatori

Per interventi di tipo conservativo, ristrutturazione edilizia o sostituzione, gli indici di densità edilizia, altezza e rapporto di copertura non dovranno superare quelli preesistenti; le distanze non dovranno essere inferiori alle esistenti.

Per gli interventi di ampliamento o ristrutturazione urbanistica si applicano i seguenti indici di zona:

	<b>zona B1</b>	<b>zona B2</b>
Densità edilizia	D = 2,5 mc./mq.	D = 2,0 mc./mq.
Altezza	H = 12,00 m.	H = 12,00 m.
Piani fuori terra	Pft = n° 4	Pft = n° 4
Rapporto di copertura	Rc = 50%	Rc = 40%
	fatto salvo l'esistente	
Verde alberato	Va = 30%	Va = 30%
Distanze		
- dai confini	De = 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti	
- tra edifici	De = pari all'altezza del fabbricato, con minimo di 10,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti o per situazioni di preesistente edificazione a confine.	
- dalle strade	Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m. 7,50 m. per strade con larghezza da 7,00 m. a 15,00 m. 10,00 m. per strade con larghezza oltre 15,00 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.	

## Tipologie edilizie

Gli interventi devono essere effettuati nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti. Le forme, le finiture, i materiali da usarsi ed i colori, in modo particolare per le facciate e coperture, devono rispettare le preesistenze e comunque inserirsi armonicamente nel contesto ambientale.

## Prescrizioni particolari

- Comparto via Cavour - via Pontida (PP1)

Gli interventi nel comparto di via Cavour - via Pontida dovranno avvenire in conformità alle previsioni del relativo piano particolareggiato vigente.

## 27.4 - Zona B3 - di riconversione

### Descrizione

Le zone B3, di riconversione, comprendono le parti del territorio comunale completamente edificate, con densità edilizia uguale o superiore a 2,50 mc./mq., per le quali il piano prevede la trasformazione delle funzioni produttive in atto verso un assetto edilizio e/o attività più adeguate al contesto residenziale circostante, con funzioni residenziali, commerciali, direzionali e di servizio, attività produttive artigianali, compatibili con il suddetto contesto circostante.

### Edificazione

E' possibile l'edificazione, previa approvazione di piano attuativo, per interventi di sostituzione edilizia, di trasformazione dell'assetto edilizio e urbanistico e delle funzioni insediate.

In carenza del piano attuativo suddetto sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, dell'art. 31 L. 457/78, nel rispetto delle destinazioni di zona.

### Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzioni principali : residenza, attività ricettive, bar, ristoranti, uffici, studi professionali, sedi di associazioni, servizi collettivi o sociali, autorimesse pubbliche e private.
- funzioni complementari : attività produttive artigianali, non moleste nè nocive, artigianato di servizio, attività terziarie e esercizi commerciali di vicinato, spettacolo e ricreazione.

La funzione residenziale è ammessa entro il limite del 100% della Slp interessata dall'intervento.

La funzione commerciale non devono superare il limite di 500 mq. di Slp. per singola unità insediata.

Per le attività produttive esistenti si applicano le disposizioni di cui alle successive prescrizioni particolari.

### Indici edificatori

Densità edilizia  $D = 2,00$  mc./mq.

In caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui alle lettere a, b, c, d, dell'art. 31 L. 457/78, è possibile confermare gli indici edificatori e la volumetria esistente, ove questa sia superiore alla densità edilizia di zona: nei casi di sostituzione edilizia, la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto degli indici edificatori di zona e con densità edilizia non superiore all'esistente, con un massimo di 2,50 mc./mq.

Altezza  $H = 12,00$  m.

Piani fuori terra  $Pft = n^{\circ} 4$

Rapporto di copertura	Rc = 40%
Verde alberato	Va = 30%
Distanze	come alla zona B1.

### **Tipologie edilizie**

Edifici a cortina, isolati, abbinati, a schiera.

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

### **Prescrizioni particolari**

E' consentita la prosecuzione delle attività produttive in atto alla data di adozione del P.R.G., con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento, risanamento e adeguamento tecnologico, a condizione che vengano messi in atto gli interventi necessari per eliminare i motivi di disturbo e nocività dell'attività svolta, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza.

Alle attività produttive suddette si applicano inoltre le disposizioni di cui al successivo art. 30.

L' attuazione di interventi di sostituzione edilizia, di trasformazione dell'assetto edilizio e delle funzioni insediate è subordinata all'approvazione di un piano attuativo, attraverso cui ridefinire l'assetto urbanistico ed edilizio del comparto, con le relative urbanizzazioni, gli spazi di parcheggio, le aree di uso pubblico e di arredo urbano, nonché le specifiche funzioni da insediare, al fine di perseguire la miglior riqualificazione ambientale dell'intera zona.

Non è consentito il subentro o la riconversione in altre attività produttive, fatta eccezione per attività non nocive, nè moleste, compatibili con il contesto residenziale circostante.

Le nuove funzioni ammesse sono quelle previste per la zona.

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di essenze locali o tradizionali, al fine di un miglior inserimento ambientale.

#### **- Comparto P.A.2 via Diaz - via Garibaldi**

Il piano attuativo del comparto P.A.2 dovrà prevedere la sistemazione, a cura e spese dello stesso, dell'incrocio tra la via Diaz e la via Garibaldi, previa acquisizione delle relative aree da parte del Comune.

### **27.5 - Zona C1 e C2 - residenziale di completamento**

#### **Descrizione**

Le zone C1 e C2, residenziali di completamento, comprendono le parti del territorio comunale parzialmente edificate con prevalente destinazione residenziale, con densità edilizia media pari a 1,5 mc./mq., per la zona C1, e 1,0 mc./mq. per la zona C2, per le quali è previsto il completamento del processo insediativo in atto, confermandone le caratteristiche.

## Edificazione

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

## Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purchè non molesto, autorimesse pubbliche e private.

Sono escluse le attività che risultino incompatibili col carattere prevalentemente residenziale della zona.

## Indici edificatori

	<b>zona C1</b>	<b>zona C2</b>
Densità edilizia	D = 1,5 mc./mq.	D = 1,0 mc./mq.
Altezza	H = 10,00 m.	H = 7,50 m.
Piani fuori terra	Pft = n° 3	Pft = n° 2
Rapporto di copertura	Rc = 35%	Rc = 30%
Verde alberato	Va = 35%	Va = 40%

## Distanze

- dai confini Dc= 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti
- tra edifici De= 10,00 m.
- dalle strade Ds= 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m.  
7,50 m. per strade con larghezza da 7,00 m. a 15,00 m.  
10,00 m. per strade con larghezza oltre 15,00 m.  
e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

## Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

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

## Disposizioni particolari

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

### 27.6 - Zona C3 - residenziale di completamento in attuazione di P.A. approvato

#### Descrizione

Le zone C3 comprendono le aree residenziali di completamento in attuazione dei piani di lottizzazione approvati precedentemente alla adozione del P.R.G.

#### Edificazione

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

#### Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purchè non molesto, autorimesse pubbliche e private.

Sono escluse le attività che risultino incompatibili col carattere prevalentemente residenziale della zona.

#### Indici edificatori

Densità edilizia	D = 1,00 mc./mq.
Altezza	H = 8,50 m.
Piani fuori terra	Pft= n° 2 oltre a sottotetto abitabile
Superficie coperta	Rc= 35%
Verde alberato	Va= 40%

Sono fatte salve maggiori densità edilizie, altezze e piani fuori terra previste dai P.A. vigenti.

#### Distanze

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

- tra edifici De = 10,00 m.
- dalle strade Ds= 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m.  
7,50 m. per strade con larghezza da 7,00 m. a 15,00 m.  
10,00 m. per strade con larghezza oltre 15,00 m.  
e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

### **Tipologie edilizie**

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

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

### **Disposizioni particolari**

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno un albero ogni 40 mq. di superficie non coperta, ai fini di un miglior inserimento ambientale.

Ai P.A. vigenti è possibile apportare varianti nel rispetto dei parametri edilizi-urbanistici di zona sopra indicati.

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

## **27.7 - Zona C4 - residenziale a verde privato**

### **Descrizione**

Le zone C4, residenziali a verde privato, sono costituite dalle parti del territorio comunale sulle quali insiste una edificazione residenziale di tipo rado con tipologia prevalentemente a villa, con una significativa presenza di verde alberato.

### **Edificazione**

Sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione edilizia, nonché ampliamento degli edifici esistenti e nuova edificazione, a mezzo di concessione edilizia.

### **Destinazione**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori;
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, servizi collettivi o sociali, attività ricreativa e culturale.

### **Indici edificatori**

Densità edilizia	D = 0,5 mc./mq.
Altezza	H = 7,00 m.
Piani fuori terra	Pft = n° 2
Verde alberato	Va = 50%

Interventi sugli edifici esistenti, compresi gli ampliamenti ammessi, potranno essere effettuati confermando le altezze e piani fuori terra esistenti.

Distanze come alla zona C1.

### **Tipologie edilizie**

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

Le forme, le finiture, i materiali da usarsi ed i colori, in modo particolare per le facciate e coperture, devono rispettare le preesistenze e comunque inserirsi armonicamente nel contesto ambientale.

### **Disposizioni particolari**

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

## **27.8 - Zona C5 - residenziale di espansione**

### **Descrizione**

Le zone C5, residenziali di espansione, comprendono le parti del territorio comunale destinate all'espansione dell'abitato, a completamento degli insediamenti circostanti esistenti.

### **Edificazione**

E' possibile l'edificazione a mezzo di preventivi piani attuativi, indicati con P.A. nella tavola dell' azionamento.

### **Destinazione**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purchè non molesto, autorimesse pubbliche e private.

Sono escluse le attività che risultino incompatibili col carattere prevalentemente residenziale della zona.

### **Indici edificatori**

Densità edilizia  $D = 1,00$  mc./mq.

Altezza massima  $H = 9,50$  m.

Verde alberato  $Va = 40\%$

Rapporto di copertura  $Rc = 35\%$

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

### **Distanze**

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

- tra edifici  $De = 10,00$  m.

- dalle strade  $Ds = 5,00$  m. per strade con larghezza sino a  $7,00$  m.  
 $7,50$  m. per strade con larghezza da  $7,00$  m. a  $15,00$  m.  
 $10,00$  m. per strade con larghezza oltre  $15,00$  m.  
e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

### **Tipologie edilizie**

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

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

### **Disposizioni particolari**

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni  $40$  mq. di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

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

#### **- Edilizia economico popolare - (EP)**

La tavola di Azzonamento indica, con apposita simbologia EP, i comparti nei quali è prevista la realizzazione di edilizia economico - popolare attraverso apposito piano di zona ai sensi della L. 167/1962, ovvero attraverso il convenzionamento con il Comune per la definizione delle caratteristiche tipologiche, il prezzo di cessione o il canone di locazione, nonchè le categorie dei soggetti ai quali assegnare gli alloggi in via prioritaria.

L'Amministrazione comunale provvederà, con appositi provvedimenti per il settore casa, a definire piani e programmi per l'attuazione degli interventi di edilizia economico - popolare.

In attesa di tali specifici piani e programmi, l'attuazione delle previsioni di P.R.G. per tali comparti potrà avvenire con la progettazione ed approvazione dei relativi piani attuativi e con il convenzionamento di una quota non inferiore al 50% della volumetria ammessa destinata all'edilizia economico - popolare; per il comparto di via M. D'Azeglio P.A. - E.P. 2 tale quota non potrà essere inferiore al 100% della volumetria ammessa.

## **Art. 28 - Zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente**

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

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

Le zone di recupero comprendono le aree classificate dal P.R.G. nelle zone A1, B1 (parte) e B3 di riconversione.

Gli ambiti delle zone A1 ove è obbligatorio il P.R., sono indicati sulle tavole delle Modalità d'intervento, per le altre zone l'obbligo del piano di recupero è indicato sulla tavola dell'Azionamento e nelle norme di zona.

I P.R. sono attuati ai sensi dell'art. 28 della citata L. 457/78 dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, oppure dal Comune nei seguenti casi:

- a** - per interventi di edilizia sovvenzionata (direttamente o tramite l' A.L.E.R.) o di rilevante o preminente interesse pubblico (direttamente o tramite convenzionamento con i 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. o comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non sono in contrasto con le previsioni del P.R.G.

## **Art. 29 - Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente**

### **Obiettivi**

Obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:

- il recupero della capacità abitativa di aree urbanisticamente valide e dotate di infrastrutture;

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

### **Modalità d'intervento**

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono avvenire attraverso:

- Piano di recupero L. 457/1978;
- Piano particolareggiato: L. 1150/1942;
- Piano integrato di recupero;
- Concessione;
- Autorizzazione;
- Denuncia di inizio attività;
- comunicazione art. 26 L. 47/85.

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

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

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

La tavola " Modalità di intervento " indica le cortine edilizie e gli elementi di valore artistico da conservare oltre alle categorie di intervento ammesse per il singolo edificio, come di seguito specificato:

#### **A - Modalità d'intervento tipo RR1 - RR2 : conservazione**

Riguarda gli edifici per i quali sono previsti interventi di tipo conservativo:

- tipo RR1, riferito ad edifici di rilevante valore storico, architettonico ed ambientale, per i quali è prescritta la conservazione, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo;

- tipo RR2, riferito ad edifici che presentano elementi di pregio architettonico ed ambientale, per i quali è prescritta la conservazione di tali elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è opportuna per la salvaguardia dei valori storico-ambientali del contesto edilizio della zona.

Tali edifici si prevedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto delle singole caratteristiche architettoniche e ambientali esistenti.

Con riferimento alle diverse esigenze di tutela, per gli edifici suddetti è prescritta la conservazione dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale (murature portanti, volte, solai in legno ancora recuperabili), dei collegamenti originari quali componenti essenziali della tipologia dell'organismo edilizio, nonché la conservazione delle facciate e delle coperture, nelle forme e nei materiali originari, con specifico riguardo alle aperture originarie ed agli elementi qualificanti, quali cornici, marcapiani, archi, portali, lesene, camini, balaustre, edicole, lapidi, ecc.

#### **B - Modalità di interventi tipo RE1 - RE2 : ristrutturazione edilizia**

Riguarda gli edifici per i quali sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia: tipo RE1, quando è già presente la destinazione residenziale o le funzioni complementari ammesse nella zona; tipo RE2, quando si tratta di rustici ed edifici agricoli dismessi per i quali il recupero comporta anche il cambio di destinazione in residenza o funzioni complementari ammesse.

Per questi edifici con classificazione R.E. è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti significativi della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è necessaria alla salvaguardia dei valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio.

L'intervento deve essere pertanto conforme alle seguenti prescrizioni:

- a) la conservazione e/o ripristino della composizione dei prospetti, dei ritmi delle relative aperture interessanti edifici esistenti di valore architettonico e/o ambientale, degli andamenti dei tetti, dell'apparato decorativo superstiti;
- 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 o orizzontali, eliminando, se necessario, quelli di recente costruzione;
- d) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, edicole, lapidi antiche, ecc.;
- e) conservazione e miglioramento degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a giardino o ad orto;
- f) possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti nei limiti e con le modalità previste dalla L.R. 15.7.1996 n° 15, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;

- g)** possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con esclusione di volumi tecnici eccedenti la quota di colmo delle coperture esistenti;
- h)** possibilità di inserire servizi igienici anche illuminati ed areati artificialmente;
- i)** possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate che non abbiano originario valore architettonico, nonchè di inserire lucernari e abbaini nelle falde del tetto per adeguare le condizioni di areolluminazione dei vani abitabili o agibili, purchè collocati con allineamenti e dimensioni e soluzioni adeguate all'ambiente ed alle caratteristiche architettoniche dell'edificio.  
Gli abbaini dovranno avere finiture adeguate alle coperture sulle quali sono inseriti, nonchè dimensioni di larghezza e altezza non superiore a 2,00 m.
- l)** possibilità di traslazione di solai privi di valore architettonico per adeguare le altezze interne dei vani alle norme igieniche, senza modificare il numero dei piani;
- m)** obbligo di eliminare eventuali superfetazioni o sovrastrutture di epoca recente, prive di interesse o contrastanti con le caratteristiche dell'edificio.

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

#### **C - Modalità di interventi tipo DR : 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 obiettivi preposti al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico.

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

#### **D - Modalità di interventi tipo 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 perchè la presenza di tali volumi è intollerabile sotto il profilo estetico, ambientale o igienico sanitario.

La demolizione può essere effettuata:

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

## **E - Edifici di recente costruzione o ristrutturazione**

Nell'ambito della zona sono presenti edifici che sono stati oggetto di recenti interventi di sistemazione, nonché edifici di recente costruzione, indicati con apposita simbologia grafica sulla tavola delle Modalità di intervento.

Per tali edifici sono ammessi interventi di cui alle modalità RE1.

## **Art. 30 - Norme particolari per attività produttive esistenti nelle zone residenziali**

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

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

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

Sono tollerate eventuali attività di produzione, esistenti alla data di adozione del P.R.G., anche se in contrasto con la destinazione di zona, a condizione che la loro permanenza non risulti incompatibile con la funzione residenziale e vi sia assenza di elementi inquinanti o molesti.

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

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

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 ed igienici che rendano necessario il trasferimento di detta attività.

E' ammesso l'ampliamento di volume o di superficie coperta, una tantum e nel limite massimo del 20% dell'esistente, purchè nel rispetto dei limiti stabiliti per la zona relativo all'indice di densità edilizia ed a condizione che gli interventi:

- vengano realizzati su area di pertinenza dell'attività esistente alla data di adozione del P.R.G.;
- non pregiudichino la sistemazione della zona in relazione alle previsioni urbanistiche 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;
- non riguardino attività classificate insalubri di 1<sup>a</sup> classe;
- l'ampliamento sia dimostrato essenziale per il proseguimento di tale attività in relazione alla necessità di adeguamenti tecnologici ed igienico sanitari, nonchè al miglioramento dell'ambiente di lavoro e sia prevista la realizzazione di idonei impianti di depurazione.

Eventuali ristrutturazioni o ampliamenti sono subordinati alla presentazione di un apposito rilievo dello stato di fatto e relativa relazione, attraverso i quali possa essere verificata la situazione urbanistica dell'area interessata, le condizioni ambientali all'interno ed all'esterno degli edifici e la compatibilità con il contesto urbanistico circostante.

In ogni caso deve essere verificata la compatibilità con la normativa del Regolamento locale di Igiene.

### **Art. 31 - Norme generali per insediamenti produttivi artigianali ed industriali**

Per insediamento produttivo si intende ogni installazione svolta, 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 qualsiasi natura, con presenza, anche se solo temporanea, di persone.

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

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

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

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

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

La relazione dovrà inoltre contenere indicazioni in ordine al piano di sviluppo aziendale, con dati sul numero degli addetti esistenti e insediabili, la superficie destinata al processo produttivo e quella per magazzinaggio e commercializzazione, nonchè gli obiettivi occupazionali.

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

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

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

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

### **Art. 31 bis - Disposizioni particolari per le attività produttive esistenti e per quelle realizzabili su lotti di completamento**

Nelle zone non soggette a piano attuativo, alle unità produttive esistenti alla data di adozione della variante generale e per quelle edificabili sui lotti di completamento nelle zone di cui al titolo, è imposto il rapporto di copertura (Rc) massimo del 50% della superficie fondiaria (Sf).

Il maggior ampliamento in loco è subordinato alla predisposizione di P.L., che, nel rispetto degli altri indici urbanistici della zona, dovranno cedere una superficie da destinare a standard pari al 20% della Sf (superficie fondiaria); 1/3 della superficie destinata a standard deve essere reperita nel lotto o, previo benestare dell'Amministrazione comunale, in adiacenza allo stesso, i restanti 2/3 saranno localizzati nelle zone destinate dalla variante generale a "spazi funzionali agli insediamenti produttivi" di cui all'art. 34.1.

Il rapporto di copertura massimo è determinato in base alla tabella allegata; per i lotti con dimensioni intermedie fra quelle riportate, il rapporto di copertura (Rc) viene determinato mediante interpolazione lineare.

Il verde alberato (Va) è determinato in ragione del 15% dell'area.

Modifiche senza variare il rapporto di copertura (Rc) e nell'osservanza dell'indice di sfruttamento (Is), di cui all'art. 32.1, sono ammesse nel rispetto del rapporto di copertura esistente alla data di adozione della presente variante generale.

Superficie fondiaria mq.	Rapporto di copertura %	Area standard in cessione mq.
2.000	65,00	400
5.000	63,04	1.000
10.000	59,78	2.000
15.000	56,52	3.000
20.000	53,26	4.000
25.000	50,00	5.000

## **Art. 32 - Zone per insediamenti di attività produttive, commerciali e terziarie**

### **32.1 - Zona D1 per attività produttive esistenti**

#### **Descrizione**

Le zone D1, per attività produttive esistenti, comprendono la parte di territorio comunale sulla quale insistono attività in prevalenza produttive, esistenti, che si intendono mantenere in quanto compatibili con il contesto urbanistico circostante.

#### **Edificazione**

L'edificazione è ammessa mediante concessione edilizia nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.R.G.

Per le attività classificate insalubri di 1<sup>a</sup> classe si applicano le limitazioni di cui al Regolamento di Igiene.

#### **Destinazione**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività di produzione e trasformazione dei beni;
- funzioni complementari : attività direzionali, commerciali connesse all'attività produttiva attività di ricerca e di servizio, uffici, magazzini.

Le funzioni complementari non devono superare il 30% della s.l.p. ammessa.

E' ammessa la residenza per custode o titolare della azienda, nel limite di Slp non superiore a quella destinata all'attività, con un massimo di complessivi 200 mq. per attività insediata con Slp. sino a 2.000 mq., elevabile a 350 mq. per attività insediata con Slp. superiore a 2.000 mq. e sino a 5.000 mq., nonché a 500 mq. per attività insediata con Slp. superiore a 5.000 mq.

Per la funzione commerciale gli interventi dovranno essere conformi alle norme di cui al successivo art. 38.

In ogni caso non sono ammessi nuovi insediamenti di medie e grandi strutture di vendita.

Nel caso di piani attuativi, i limiti suddetti possono essere verificati nell'ambito del piano stesso e non necessariamente per ogni singolo lotto di intervento, sempre con l'obbligo di adeguata dotazione delle relative aree a standard.

L'insediamento di attività commerciali o direzionali, anche se derivanti dalla trasformazione di attività già insediate, è subordinato alla verifica della dotazione di aree a parcheggio di cui al successivo art. 37.

#### **Indici edificatori**

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

Altezza	H = 9,00 m., misurata all'intradosso delle travi di sostegno della copertura, o alla catena nel caso di copertura ad arco, o al piano di scorrimento del carroponete, ove presente; sono fatte salve particolari strutture tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante.  = 12,00 m., nel caso di edifici per attività direzionale, uffici e simili.
Piani fuori terra	Pft = n° 2 = n° 3 nel caso di edifici per attività direzionale, uffici e simili
Rapporto di copertura	Rc = 50%
Verde alberato	Va = 15%
Distanze	
- dai confini	Dc = 5,00 m. o 0,00 m. con convenzione tra confinanti = H, con minimo di 8,00 m. dalle zone residenziali - vedasi disposizioni particolari
- tra edifici	De = H, con minimo di 10,00 m.
- dal ciglio strada	Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m. 7,50 m. per strade con larghezza da 7,00 m. a 15,00 m. 10,00 m. per strade con larghezza oltre 15,00 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

### **Tipologia edilizia**

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

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

### **Disposizioni particolari**

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

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali, al fine di un migliore inserimento ambientale.

Per nuove costruzioni o ampliamenti dovrà essere rispettata una distanza dai confini con le zone residenziali non inferiore a m. 10,00, con obbligo di creare una quinta alberata e arbustata a foglia persistente tra gli edifici e la zona residenziale adiacente.

Per gli interventi da realizzare nell'ambito di piani di lottizzazione vigenti, sono fatte salve le previsioni e prescrizioni contenute negli stessi e relative convenzioni.

- Aree standard

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

- Comparto ovest via dell'Industria

Per l'insediamento industriale sito ad ovest di via dell'Industria (TRE PI s.p.a.) è consentito effettuare la verifica degli indici edificatori anche sui mappali n° 1212 - 1214 ricadenti nel territorio di Mariano Comense, come previsto da analoga norma particolare del P.R.G. vigente in quel Comune.

## **32.2 - Zona D2 per attività produttive di completamento ed espansione**

### **Descrizione**

Le zone D2, per attività produttive di completamento ed espansione, comprendono la parte di territorio comunale destinata allo sviluppo delle attività produttive, nonché al trasferimento di quelle esistenti nel tessuto urbano in condizioni inadeguate o di incompatibilità.

### **Edificazione**

L'edificazione è ammessa a mezzo di preventivi piani attuativi, indicati nella tavole dell'Azzoneamento.

### **Destinazione**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività di produzione e trasformazione dei beni;
- funzioni complementari : attività direzionali, commerciali connesse all'attività produttiva, attività di ricerca e di servizio, uffici, magazzini.  
Le funzioni complementari non devono superare il 30% della s.l.p. ammessa.  
E' ammessa la residenza per custode o titolare della azienda, nel limite di Slp non superiore a quella destinata all'attività, con un massimo di complessivi 200 mq.per attività insediata con Slp. sino a 200 mq., elevabile a 350 mq. per attività insediata con Slp. superiore a 2.000 mq. e sino a 5.000 mq. nonché a 500 mq. per attività insediata con Slp. superiore a 5.000 mq.

Per la funzione commerciale, gli interventi dovranno essere conformi alle norme di cui al successivo art. 38.

In ogni caso non sono ammessi nuovi insediamenti di medie e grandi strutture di vendita.

Nel caso di piani attuativi, i limiti suddetti possono essere verificati nell'ambito del piano attuativo e non necessariamente per ogni singolo lotto di intervento, sempre con l'obbligo di adeguata dotazione delle relative aree a standard.

L'insediamento di attività commerciali o direzionali, anche se derivanti dalla trasformazione di attività già insediate, è subordinato alla verifica della dotazione di aree a parcheggio di cui al successivo art. 37.

### Indici edificatori

Indice di sfruttamento	Is = 1,00 mq./mq.
Altezza	H = 9,00 m., misurata all'intradosso delle travi di sostegno della copertura, o alla catena nel caso di copertura ad arco, o al piano di scorrimento del carroponete, ove presente; sono fatte salve particolari strutture tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante. = 12,00 m., nel caso di edifici per attività direzionale, uffici e simili.
Piani fuori terra	Pft = n° 2 = n° 3 nel caso di edifici per attività direzionale, uffici e simili
Rapporto di copertura	Rc = 50%
Verde alberato	Va = 15%
Distanze	
- dai confini	Dc = 5,00 m. o 0,00 m. con convenzione tra confinanti = H, con minimo di 8,00 m. dalle zone residenziali - vedasi disposizioni particolari
- tra edifici	De = H, con minimo di 10,00 m.
- dal ciglio strada	Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m. 7,50 m. per strade con larghezza da 7,00 m. a 15,00 m. 10,00 m. per strade con larghezza oltre 15,00 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

### Tipologia edilizia

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

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

### Disposizioni particolari

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

Nei comparti soggetti a piano attuativo dovrà essere prevista una fascia di rispetto nei confronti delle zone residenziali adiacenti, di ampiezza non inferiore a 10,00 m., allo scopo di allontanare dalle stesse la edificazione, le attrezzature e gli impianti, al fine di evitare problemi di incompatibilità fra le diverse funzioni insediate o insediabili.

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali, al fine di un migliore inserimento ambientale.

- Ambiti di piani attuativi vigenti

Per gli interventi da realizzare negli ambiti di piani attuativi vigenti, valgono le previsioni urbanistiche e gli indici edificatori in essi indicati.

Ai suddetti piani è possibile apportare varianti ai sensi di legge nel rispetto della impostazione generale degli stessi.

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

- Aree standard

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

Nei piani attuativi devono essere reperite aree standard come stabilito al successivo art. 34.1.

### **32.3 - Zona D3 per attività commerciali, direzionali e ricettive**

#### **Descrizione**

Le zone D3 comprendono le parti di territorio comunale interessate da insediamenti di attività commerciali, direzionali e ricettive.

#### **Edificazione**

L'edificazione è ammessa mediante concessione edilizia nei limiti degli allineamenti e previsioni del P.R.G., ovvero, nel caso di piano attuativo, nel rispetto delle previsioni dello stesso.

#### **Destinazione**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività commerciale, direzionale e servizi, uffici, artigianato di servizio, depositi.

- funzioni complementari : bar, ristoranti, alberghi, residenze turistiche alberghiere, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi e sociali, autorimesse pubbliche e private.

E' ammessa la residenza per custode o titolare dell'attività nel limite di SIp non superiore a quella destinata all'attività, con un massimo di complessivi 200 mq.per attività insediata con SIp. sino a 2.000 mq.,elevabile a 350 mq. per attività insediata con SIp. superiore a 2.000 mq. e sino a 5.000 mq., nonchè a 500 mq. per attività insediata con SIp. superiore a 5.000 mq.

### Indici edificatori

Indice di sfruttamento	Is = 1,0 mq./mq. per attività commerciale, direzionale = 0,5 mq./mq. per attività ricettiva
Altezza	H = 10,00 m.
Piani fuori terra	Pft= n° 3
Rapporto di coperta	Rc = 50% per attività commerciale, direzionale = 40% per attività ricettiva
Verde alberato	Va = 15%
Distanze	esistenti, per ampliamenti come alla zona D1.

### Tipologie edilizie

Edifici isolati.

Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dovranno garantire un corretto ed armonioso inserimento nell'ambiente circostante.

### Disposizioni particolari

Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti sono specificamente indicate sulla tavola dell'Azzonamento.

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

Nei piani attuativi devono essere reperite aree standard come stabilito al successivo art. 34.1.

- Centro commerciale ex P.L. 11

Per il comparto relativo al centro commerciale ex P.L. 11 sono confermate le previsioni del piano attuativo vigente; gli interventi di ampliamento sono subordinati all'approvazione di apposita variante al piano attuativo, estesa a tutto il comparto individuato dal P.R.G., con la verifica della dotazione di aree standard secondo le disposizioni vigenti.

Per quanto concerne le norme generali per l'insediamento di attività commerciali si rimanda a quanto contenuto nel successivo art. 38.

## Art. 33 - Zone E per l'attività agricola e boschive

Le zone E sono costituite dalle parti di territorio interessato da aree agricole a prato, seminativo, ecc. (zona E1) e da aree boscate (zona E2).

### 33.1 - Zona E1 per attività agricola

#### Descrizione

Le zone E1 sono costituite dalla parte di territorio destinato all'attività agricola.

#### Edificazione-Destinazione

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

#### Indici edificatori

- Densità edilizia fondiaria per residenza  $D = 0,06$  mc./mq.  
sui terreni a coltura orticola o floricola specializzata.
- $D = 0,01$  mc./mq.  
con un massimo di 500 mc. per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno.
- $D = 0,03$  mc./mq.  
sugli altri terreni agricoli.

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

#### Rapporto di copertura per attrezzature produttive

- $R_c = 40\%$  dell'intera superficie aziendale per serre  
 $R_c = 10\%$  dell'intera superficie aziendale per altri casi ammessi

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

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

- Altezza - residenza  $H = 7,50$  m.  
- strutture agricole  $H = 7,00$  m. salvo maggiori altezze per strutture tecnologiche, compatibili con l'ambiente circostante.
- Piani fuori terra  $P_{ft} = n^{\circ} 2$



Per quanto non specificato valgono le norme di cui alla L.R. 7.6.1980 n° 93 e relative modifiche e integrazioni.

### **Disposizioni particolari**

#### **- SERRE E STRUTTURE FLOROVIVAISTICHE**

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

- altezza massima al colmo non superiore a 3,50 m.;
- struttura leggera amovibile e superficie trasparente;
- distanze come sopra specificato.

#### **- SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

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

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

#### **- EDIFICI ESISTENTI**

Per gli edifici esistenti, adibiti ad attività diverse da quella agricola ed individuati sulla tavola dell'Azionamento, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione dei volumi esistenti, nonchè adeguamento igienico e funzionale, con ampliamento, una tantum, non superiore al 20% del volume esistente, per edifici a destinazione residenziale e simile, ovvero al 20% della superficie lorda di pavimento, per edifici destinati alle attività produttive e simili.

Sono ammesse trasformazioni d'uso in produttivo/commerciale/direzionale nella quantità massima pari al 40% della superficie lorda di pavimento complessiva.

Tale limite può essere superato in caso di pianificazione attuativa, nel caso dovranno essere reperiti i relativi standard funzionali all'interno del piano stesso.

Non è consentito ampliare edifici nei quali sono presenti attività classificate insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe.

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

Ai fini dell'ampliamento di cui sopra non sono da computarsi, quale volume o superficie di pavimento esistente, le porzioni di fabbricato abusive, ancorchè oggetto di condono edilizio e l'ulteriore ampliamento ammesso deve intendersi al netto di superfici e volumi già realizzati in sanatoria.

Per le attività ricadenti nell'ambito di Parco della Valle del Lambro si applicano le disposizioni del relativo P.T.C.

#### **- ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN VIA TOFANE, VIA MONTE SAN MICHELE E VIA VIGANO'**

Per le attività produttive insediate in via Tofane (UNITEC), sui mappali n° 105, 628, 629, 630, ecc. foglio 1, e in via Monte San Michele (ex Mobilificio Robbiano), sul mappale n° 264 foglio 5, sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia e ampliamento una tantum non superiore al 20% della superficie coperta esistente.

Per l'edificio esistente in via Viganò sul mappale 483 del foglio 1 e interessato dalla previsione di svincolo stradale proposto dall'Amministrazione provinciale di Como, è consentita la totale demolizione con traslazione della superficie coperta e volume esistenti alla data di adozione della variante generale nell'ambito del lotto di proprietà.

#### **- ATTIVITÀ AGRITURISTICA**

È ammessa l'attività agrituristica nel rispetto delle disposizioni della L.R. 31.1.1992 n° 3 e successive modifiche e integrazioni, nonché del P.T.C. del Parco della Valle del Lambro.

#### **- VASCA VOLANO RETE FOGNATURA**

Nella zona agricola ad ovest di via Matteotti - via Turati è ammessa la realizzazione della vasca Volano connessa alla rete di fognatura comunale, prevista dal relativo progetto.

### **33.2 - Zona E2 boschiva**

#### **Descrizione**

Le zone E2 comprendono le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di aree boscate, le quali presentano caratteri e valori naturalistici che si ritiene utile ed opportuno tutelare da interventi che possano alterarle negativamente.

In particolare, tali zone riguardano le aree collinari boschive a nord-est del territorio comunale, relative alla Valle del fiume Lambro.

#### **Edificazione**

Non è ammessa alcuna nuova edificazione.

È permessa la manutenzione, il restauro, il risanamento e la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti.

Sono ammesse unicamente opere connesse alla conservazione e sviluppo forestale, alla salvaguardia idrogeologica, nonché l'attività pastorale ed opere di urbanizzazione di interesse pubblico.

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

#### **Destinazione**

La zona è destinata alla coltura del bosco, a verde di ripa dei corsi d'acqua, nonché alla fruizione per parchi urbani e intercomunali, nel rispetto dei valori ambientali.

## **Disposizioni particolari**

E' vietato il mutamento di destinazione delle aree con riduzione della superficie boscata.

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

Sono vietati movimenti di terra, quali scavi, riporti o livellamenti, salvo quelli connessi alla realizzazione di opere autorizzate.

E' vietata l'alterazione ambientale e la modificazione dell'alveo e delle sponde dei corsi d'acqua, salvo interventi di regimazione delle acque, sistemazione idrogeologica o conservazione naturalistica.

Gli interventi ammessi dovranno essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica ed avendo cura di integrare le nuove opere con il contesto naturalistico e ambientale.

Sono ammessi interventi selvicolturali finalizzati alla manutenzione, rinnovo, miglioramento del bosco stesso.

### **33.3 - Ambiti di interesse ambientale e paesaggistico**

- Parco della Valle del fiume Lambro

Nella tavola dell'azonamento è individuato, con apposita simbologia grafica, l'ambito destinato alla realizzazione del " Parco della valle del fiume Lambro ", istituito con L.R. 16.09.1983 n° 82.

La delimitazione del Parco corrisponde alla perimetrazione indicata nel Piano Territoriale di Coordinamento P.T.C. , approvato con delibera G.R. n° 7/601 del 28.7.2000.

Qualsiasi attività all'interno del territorio del Parco è subordinata al rispetto delle previsioni e prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento e relative Norme tecniche attuative, e in particolare :

- Art. 10 - Aree agricole
- Art. 11 - Sistema delle aree prevalentemente agricole
- Art. 15 - Ambiti boscati
- Art. 16 - Aree umide
- Art. 18 - Ambiti di parchi storici
- Art. 19 - Aree degradate
- Art. 20 - Aree con insediamenti incompatibili
- Art. 21 - Aree insediative.

All'interno di tali ambiti le soluzioni progettuali degli interventi ammessi devono perseguire la riqualificazione paesaggistico-ambientale, l'inserimento armonioso delle nuove opere nel contesto, la ricucitura dei tessuti disgregati, la eliminazione delle superfetazioni incoerenti, l'incremento della dotazione di verde con specie autoctone.

- Ambiti di tutela paesaggistica

Sono individuati, con apposita simbologia grafica sulla tavola dell'Azzonamento, gli ambiti di tutela paesaggistica, costituiti dai "coni di visuale paesaggistica" e dai " filari alberati di valore paesaggistico ".

In tali ambiti non sono ammessi interventi edificatori o di trasformazione dello stato dei luoghi, che possano comportare alterazioni incompatibili con la tutela dei valori ambientali e paesaggistici che li caratterizzano.

In essi la coltivazione o messa a dimora di alberature deve salvaguardare la percezione del paesaggio

## **Art. 34 - Zone per attrezzature pubbliche, di uso pubblico e di interesse generale**

### **34.1 - Zona F1 per attrezzature pubbliche e di uso pubblico - standard urbanistici comunali**

#### **Descrizione**

Le zone "F1" comprendono gli spazi riservati alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, di interesse comunale, in conformità a quanto prescritto all'art. 3 del D.M. 2.4.1968, art. 22 L.R. 15.4.1975 n° 51 e successive modifiche e integrazioni.

#### **Destinazione**

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

##### **A** -attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali;

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

##### **B** -attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali per parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

Le suddette destinazioni sono specificate, per gruppi di funzioni, nelle singole aree con apposita simbologia riportata nella tavola dell'Azzonamento.

Nell'ambito della zona F1, sono inoltre individuate, con apposita simbologia AR riportata sulla tavola dell'Azzonamento, le aree destinate alle attrezzature di interesse comune per servizi religiosi, ai sensi della L.R. 9.5.1992 n° 20.

## **Edificazione**

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

### **Indici edificatori**

Densità edilizia	D	= 3,00 mc./mq. e comunque nel rispetto degli indici massimi previsti dal D.M. 2.4.1968 n° 144.
Altezza	H	= 20,00 m. salvo speciali attrezzature tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante.
Piani fuori terra	Pft	= max n° 6
Rapporto di copertura	Rc	= 50%.

Sono fatti salvi gli indici edificatori esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

### **Tipologie edilizie**

Tipologie correnti in ordine alle specifiche destinazioni, con forme, materiali, finiture e colori che garantiscano un valido e armonico inserimento nell'ambiente circostante.

### **Zone a parcheggio**

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

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

Dette aree devono essere pubbliche o asservite ad uso pubblico con apposito atto, ai sensi dell'art. 22 L.R. 51/1975 e successive integrazioni.

Su dette aree possono inoltre essere realizzati, con tipologia multipiano, sia fuori terra che nel sottosuolo, parcheggi privati con apposita convenzione atta a garantire la fruibilità pubblica e a disciplinarne l'uso.

### **Piani attuativi**

I parametri da utilizzare nei piani attuativi, per le aree standard connesse alle varie funzioni da insediare, sono quelli prescritti dall'art. 22 della L.R. 15.4.1975 n° 51 e L.R. 7.6.1985 n° 73 e successive modifiche e integrazioni.

Nel caso di piani attuativi per insediamenti residenziali, una quota minima pari a 3 mq./abitante per verde e parcheggi deve essere localizzata all'interno del piano stesso, fatte salve eventuali indicazioni del P.R.G. per aree standard di maggiori dimensioni.

Per la quota non reperita all'interno del P.A. e necessaria al raggiungimento dei parametri suddetti, si procederà alla monetizzazione o al reperimento della stessa nelle zone F1 previste dal P.R.G.

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

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

### **Regime delle aree**

Le aree delle zone F1 sono di proprietà comunale o destinate a diventare tali con l'attuazione del P.R.G., ovvero ad essere assoggettate a servitù di uso pubblico, ad eccezione delle aree contraddistinte con la simbologia "AR" (attrezzature religiose), essendo le stesse aree riservate in proprietà e in gestione agli Enti di culto e religione istituzionalmente competenti.

Su dette aree "AR" viene confermata la utilizzazione specifica, e la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli Enti di culto e religione già forniscono alla comunità in adempimento ai propri fini di Istituto, ai sensi della L.R. 9.5.1992 n° 20.

E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio e/o le attrezzature a proprie spese su area in zona F1 e su progetto conforme alle esigenze collettive, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, con le modalità e per una durata temporale che l'Amministrazione Comunale provvederà a definire con apposita convenzione, la quale determinerà anche gli obblighi e gli oneri a carico del concessionario, nonchè il passaggio in proprietà al Comune al termine della convenzione.

Sulle aree standard è consentito realizzare le strade di accesso ad immobili non altrimenti collegabili alla rete viaria, oltre a quelle necessarie per servire le attrezzature realizzate nella zona stessa.

Per gli immobili ricadenti nelle zone F1, preesistenti alla data di adozione del P.R.G., in attesa che vengano definiti specifici progetti di attuazione delle previsioni indicate, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **34.2 - Zona F2 per attrezzature pubbliche di interesse generale - standard sovracomunali**

#### **Descrizione**

Le zone F2 sono costituite dalle parti di territorio comunale destinate ad attrezzature e servizi di interesse generale, di cui all'art. 4 del D.M. 2.4.1968 n° 1444.

#### **Destinazione**

Le destinazioni ammesse sono quelle connesse alle esigenze di interesse generale e sovracomunale e riguardano le attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo e le attrezzature sanitarie, all'interno del centro abitato, nonché i parchi pubblici urbani e territoriali nella parte nord-est del territorio.

L'utilizzo delle aree ricadenti nell'ambito del Parco della Valle del Lambro deve essere conforme alle prescrizioni del relativo P.T.C., oltre che indirizzato alla tutela dei valori ambientali e dei caratteri di naturalità dei luoghi.

#### **Edificazione**

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.R.G., è ammesso realizzare interventi a mezzo di progetti specifici che siano conformi alle rispettive leggi vigenti in materia e rispettosi dell'ambiente naturale esistente.

Nel caso di nuova edificazione su aree prive di urbanizzazione è richiesta la preventiva approvazione di un piano attuativo che definisca l'assetto urbanistico dell'intero comparto, le tipologie edilizie e le destinazioni specifiche, nonché le relative urbanizzazioni, le connessioni con la viabilità pubblica circostante, l'arredo verde ed i parcheggi pubblici.

I parametri urbanistici e di edificazione nella zona sono quelli connessi alle esigenze relative alle specifiche disposizioni vigenti per le attrezzature e funzioni da insediare.

#### **Tipologie edilizie**

Tipologie correnti in ordine alle specifiche destinazioni, con forme, materiali, finiture e colori che garantiscano un valido e armonico inserimento nell'ambiente circostante.

### **34.3 - Zona IT - per impianti tecnologici di interesse pubblico**

#### **Descrizione - Destinazione**

Le zone IT sono costituite da parti del territorio occupate o destinate ad impianti tecnologici di interesse pubblico (serbatoi e attrezzature acquedotto comunale, impianti di depurazione acque, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, attrezzature telefoniche, raccolta differenziata rifiuti urbani, ecc.).

Nell'ambito delle zone IT sono contraddistinte con la simbologia DC le aree interessate dagli impianti per la distribuzione del carburante.

In attesa dello specifico provvedimento comunale in attuazione del D.L. 11.2.1998 n° 32 per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti, sono confermati gli impianti esistenti.

### **Modalità di intervento**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento degli impianti esistenti, nonché costruzione di nuovi impianti sulla base di comprovate esigenze tecnologiche o di pubblica utilità.

Nel caso di intervento di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione devono essere previste opere a verde od interventi atti al mascheramento ed all'attenuazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dei manufatti.

### **34.4 - P.I.F. - polo di interscambio ferroviario**

#### **Descrizione**

La zona PIF è costituita dalla parte di territorio destinata alle attrezzature ed impianti connessi al servizio ferroviario regionale e all'interscambio con il trasporto su gomma.

#### **Destinazione e modalità di intervento**

Le funzioni ammesse nel comparto sono le seguenti: stazione ferroviaria, strutture e impianti di servizio connessi al trasporto ferroviario, terminali di autocorriere e relative autorimesse, officine e depositi, parcheggi pubblici, attrezzature di interesse generale connesse al servizio di trasporto, attività ricettive, terziarie e commerciali correlate allo stesso, nonché residenza per il personale addetto alle funzioni insediate.

Gli interventi dovranno essere coordinati organicamente attraverso un apposito piano attuativo dell'intero comparto, con cui definire l'assetto planivolumetrico, le specifiche funzioni, le aree di interesse collettivo, i parcheggi, le opere di urbanizzazione, la viabilità di accesso ed interna, il verde.

Il piano attuativo potrà prevedere, con apposita convenzione l'intervento di operatori privati interessati alla realizzazione di parte delle opere in progetto, secondo le finalità del piano, e/o all'esercizio dei servizi, definendo modalità e tempi di attuazione, nonché le garanzie per l'adempimento degli obblighi assunti.

Le aree comprese nel comparto sono riservate nella misura del 30% a verde attrezzato e ambientale.

I parametri edificatori saranno definiti in sede di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica.

Per gli interventi previsti dovranno essere verificate le dotazioni di aree standard di cui all'art. 22 L.R. 51/75, in relazione alle funzioni da insediare.

## **At. 35 - Zone di rispetto e di tutela**

### **35.1 - Zone di rispetto cimiteriale**

Questa zona riguarda le aree destinate a costituire l'area di rispetto cimiteriale.

In esse è vietata qualsiasi tipo di nuova costruzione; è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

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

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

Nella zona di rispetto cimiteriale, ove non contrastino con il rispetto dei servizi cimiteriali, può essere consentita la realizzazione di attrezzature di interesse generale, quali parcheggi, chioschi, ecc., purchè realizzate in materiale leggero e facilmente amovibile, imponendo in ogni caso il vincolo di precarietà.

Le aree ricadenti in zona di rispetto cimiteriale sono classificate "classe 3 di fattibilità geologica".

### **35.2 - Zone di rispetto dei punti di captazione dell'acqua potabile**

Alle aree circostanti i punti di captazione dell'acqua potabile si applicano le specifiche norme di cui al Regolamento locale d'igiene, nonché D.P.R. 24.5.1988 n° 236 e delibera G.R. n° 15137 del 27.06.1996.

### **35.3 - Zone di rispetto dei corsi d'acqua pubblici**

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, inseriti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. n° 1175/1933, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n° 523/1904; in particolare sono vietate:

- entro la fascia di 10 m. dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, nonché di recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano campagna e gli scavi;
- entro la fascia di 4 m. dai limiti sopra definiti, le piantagioni e lo smovimento del terreno.

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

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

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

#### **35.4 - Zone di tutela idrogeologica**

Nella cartografia del P.R.G. " Carta idrogeologica ", " Carta di sintesi " e " Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano ", è stata individuata lungo la valle del Lambro una zona di tutela idrogeologica, caratterizzata da una falda acquifera molto vulnerabile, nell'ambito della quale è necessario impedire scarichi inquinanti nei terreni o nel sistema idrografico superficiale, per salvaguardare la falda stessa.

A tal fine, i progetti di intervento che riguardano nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche e modifiche delle destinazioni d'uso, di edifici adibiti o da adibire ad attività rientranti nelle sottoelencate categorie, dovranno essere confrontati con la classe di fattibilità geologica d'appartenenza e accompagnati da dettagliati studi e verifiche con indicazione delle misure di protezione e di mitigazione del rischio che si intende adottare.

Nella relazione tecnica, a firma di un tecnico abilitato, dovrà essere descritto il ciclo produttivo dell'attività svolta, nonché le sostanze in esso utilizzate, con particolare riferimento alle fasi lavorative nelle quali potrebbero verificarsi fenomeni di inquinamento della falda acquifera.

Rientrano tra le categorie cui applicare la suddetta prescrizione le seguenti attività:

- attività industriali in genere;
- attività artigianali che utilizzano sostanze inquinanti nel ciclo produttivo (attività di lavorazione dei metalli, tintostamperie, officine meccaniche, lavanderie a secco, ecc.);
- attività di recupero e riciclaggio (centri di recupero e preparazione al riciclaggio di cascami e rottami metallici e non metallici, centri di demolizione macchinari ed autoveicoli, ecc.);
- attività zootecniche intensive.

Il progetto di intervento deve prevedere metodologie costruttive atte a prevenire ed evitare l'immissione di sostanze inquinanti nel terreno.

In particolare, le reti per gli scarichi liquidi dai processi di lavorazione dovranno essere realizzati con doppia tubazione e vasche a tenuta; le aree di stoccaggio di sostanze chimiche o comunque inquinanti utilizzate nel processo produttivo, dovranno essere impermeabilizzate, al fine di evitare il rischio di perdite per rottura accidentale dei contenitori, nonché dispersioni nel terreno circostante.

Nella zona di tutela idrogeologica non sono ammessi scarichi diretti delle acque di prima pioggia, provenienti da piazzali e parcheggi nei terreni o nel sistema idrografico superficiale.

#### **35.5 - Zone di rispetto della viabilità'**

Per le zone di rispetto della viabilità, valgono le disposizioni del successivo art. 36.3.

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

Ove un lotto edificabile abbia una porzione ricadente in zona di rispetto stradale, la stessa può essere conteggiata ai fini della verifica della densità edilizia, del rapporto di copertura e della percentuale del lotto a verde; nel caso di piani attuativi, tale criterio si applica solo alle aree comprese nel perimetro del P.A.

Per le fasce di rispetto relative alla viabilità e per le linee di arretramento della edificazione vedasi l'apposito art. 36.3 delle presenti norme.

## **Art. 36 - Viabilità**

Il P.R.G. definisce nella 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 e relative pertinenze;
- i nodi stradali.

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

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

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

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

Si richiama inoltre la disposizione della L. 28.6.1991 n° 208 relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali, nonché le disposizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

## 36.2 - Caratteristiche delle strade

Oltre alle indicazioni riportate sulla tavola dell'Azzonamento e viabilità, le caratteristiche della viabilità sono definite dal piano viario e dai progetti esecutivi.

I calibri e le sezioni stradali tipo delle strade sono indicati sulla tavola 6 - Viabilità.

Le strade sono così classificate :

### **B - Strada extraurbana principale**

Superstrada S.S. n° 36 - Nuova valassina (esistente)

- Strada a carreggiate indipendenti, con due corsie per senso di marcia e banchine laterali
- Fascia di rispetto o linea di arretramento dell'edificazione : m. 30  
nei tratti indicati nella tavola dell'Azzonamento

### **C - Strada extraurbana di scorrimento**

C1- Superstrada S.S. n° 32 - Novedratese (esistente)

- Strada a una carreggiata, con una corsia per senso di marcia e banchine laterali
- Fascia di rispetto o linea di arretramento dell'edificazione : m. 20  
nei tratti indicati nella tavola dell'Azzonamento

C2- Circonvallazione est (in progetto)

- Strada a una carreggiata, con una corsia per senso di marcia e banchine laterali
- Fascia di rispetto o linea di arretramento dell'edificazione : m. 20  
nei tratti indicati nella tavola dell'Azzonamento

● in progetto :

- rotonda incrocio via dell'Artigianato - via Como
- rotonda incrocio via Venezia - via Trieste

### **D - Strade di scorrimento**

D1- S.P. n° 9 - Vecchia Valassina (esistente)

- Strada ad una corsia per senso di marcia e banchina alberata lungo la via Viganò, dal confine nord fino all'incrocio con vicolo S. Luigi
- Fascia di rispetto o linea di arretramento dell'edificazione : m. 20  
nei tratti indicati nella tavola dell'Azzonamento

● in progetto :

- rotonda incrocio via Viganò - via S. Luigi - via Carroccio - via Lazzaretto
- rotonda incrocio via Viganò - via Prealpi - via De Gasperi - via Dante
- rotonda incrocio via Prealpi - via Monza

D2- Collegamento tra Mariano e la S.P. 11 (esistente)

- Strada ad una corsia per senso di marcia

## **E - Strade urbane di quartiere**

E1- Strade di quartiere (esistenti)

- Strada ad una corsia per senso di marcia

- in progetto :
  - razionalizzazione incrocio via Diaz - via Garibaldi

E2- Strade interzonali

- Strada ad una corsia per senso di marcia
- in progetto :
  - prolungamento della via Kennedy e collegamento con la via Pasubio
  - collegamento tra via Monte Rosa e il prolungamento della via Kennedy
  - strada di collegamento via Monte Grappa con via Como

## **F - Strade di penetrazione**

- Strade ad una corsia per senso di marcia
- in progetto :
  - collegamento via Alberto da Giussano - via Crocefisso
  - strada di penetrazione ad est della via Alberto da Giussano
  - strada di collegamento tra la via Monte Canino e la strada di collegamento tra la prosecuzione di via Kennedy e la via Pasubio
  - strada di collegamento via Re di Puglia e via Madonnina
  - prolungamento via Sempione
  - strada di collegamento via Corridoni - via G. di Vittorio.

## **Alberature stradali**

Al fine di un miglioramento della qualità urbana e del paesaggio, è prevista l'alberatura lungo alcuni percorsi stradali, secondo un apposito progetto da definirsi nell'ambito del piano della viabilità e dell'arredo urbano.

## **Percorsi pedonali e ciclabili**

Le tavole di Azzonamento e Viabilità indicano i percorsi pedonali e/o ciclabili previsti.

Attraverso appositi progetti verranno definiti ulteriori percorsi pedonali, oltre a percorsi ciclabili di collegamento tra le varie località.

I percorsi ciclabili dovranno avere una sola sede stradale di larghezza pari a 2,50 m., con adeguata alberatura su almeno un lato; per i percorsi da realizzare nelle aree agricole la finitura della pavimentazione deve essere di tipo permeabile ed in armonia con l'ambiente nel quale si inserisce, fatte salve diverse prescrizioni, in relazione alla morfologia dei luoghi, che saranno definite negli appositi progetti esecutivi approvati dall'Amministrazione comunale.

### **Disposizioni particolari**

Le nuove strade, non previste dal precedente elenco, dovranno avere una larghezza non inferiore a ml. 6,00 ed almeno un marciapiede di ml. 1,50, salvo casi di brevi tratti stradali di accesso ai lotti, per i quali lo stesso non necessita.

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

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

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

Per le strade ricadenti nella zona A1 vale la specifica normativa di zona per arretramenti, allineamenti, ecc.

### **36.3 - Fasce di rispetto della viabilità**

Le fasce di rispetto laterali alla maglia della mobilità sono definite secondo le prescrizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. 16.12.1992 n° 495, oltre che dalle indicazioni grafiche della tavola di P.R.G.

In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione, salvo la realizzazione delle recinzioni, delle opere di urbanizzazione primaria e l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante ed eventuali attrezzature ad essi connesse, nonchè recinzioni, pensiline per i pubblici servizi di trasporto, nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente.

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

E' ammesso il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti, senza incremento di volume e/o di superficie utile.

In taluni casi, rappresentati sulla tavola dell'Azzonamento, la fascia di rispetto è sostituita dalla linea di arretramento, la quale costituisce il limite entro il quale non è ammesso edificare alcuna nuova costruzione: in tale ambito sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti.

## Art. 37 - Spazi per il parcheggio

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

Una parte degli spazi suddetti deve essere ubicata all'esterno della recinzione in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa, salvo i casi in cui la conformazione del lotto e la sua ubicazione rispetto alla viabilità di accesso non lo rendano possibile, ovvero siano già presenti adeguati parcheggi pubblici; detti spazi devono essere in misura non inferiore a:

- n° 1 posto auto per ogni unità residenziale;
- 20% della dotazione suddetta per attività produttive, commerciali, direzionali e simili.

Ai fini del dimensionamento degli spazi di cui al comma precedente, il volume di vani per attività produttive e/o terziarie aventi altezza utile interna superiore a 3,50 m. potrà essere calcolato moltiplicando la superficie di pavimento per un'altezza virtuale pari a 3,50 m.

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

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

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

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

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

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

- edifici commerciali e direzionali, banche, negozi:  
2 posti auto ogni 25 mq. di s.l.p.
- edifici per attività produttive:  
1 posto auto ogni 20 mq. di s.l.p. destinata a uffici  
1 posto auto ogni 200 mq. di s.l.p. destinata alla attività produttiva, magazzini, converter e simili
- edifici per attività ricettiva o sanitaria, alberghi, cliniche e simili:  
1 posto auto ogni 3 posti letto.
- attrezzature ricreative, sportive, discoteche e simili:  
superficie a parcheggio non inferiore al 400% della s.l.p.

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

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

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, all'interno delle relative zone di recupero, con ristrutturazione edilizia e cambio d'uso in funzioni che richiedano maggior dotazione di spazi a parcheggio, qualora non sia possibile reperire tali spazi, nella misura sopra indicata, negli edifici interessati o nelle relative aree di pertinenza, detti spazi dovranno essere previsti nella quantità massima consentita dalla situazione strutturale degli edifici, in base a comprovate esigenze tecnico-costruttive, dalla dimensione e conformazione dell'area di pertinenza, nonché da vincoli ed esigenze di tutela ambientale.

Ai fini di cui sopra possono essere utilizzate anche aree non contigue a quelle oggetto di intervento, a condizione che le stesse siano ubicate entro un raggio di 100 m. dalla stessa, non siano comprese in aree classificate dal P.R.G. quale zona F1 standard, salvo specifici progetti approvati dal Comune per l'utilizzo di queste aree con tipologia multipiano, e vengano vincolate a tale funzione mediante atto da trascriversi nei registri immobiliari, a cura dell'operatore interessato.

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

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

### **Art. 38 - Norme generali per l'insediamento di attività commerciali**

Gli interventi relativi all'insediamento di attività commerciali devono essere conformi alle disposizioni del D.Lgs. 31.3.1998 n° 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della L. 15.03.1997, n° 59", nonché della L.R. 23.7.1999 n° 14 "Norme in materia di commercio in attuazione del D. Lgs. n° 114/98" e del relativo "Regolamento di attuazione della L.R. n° 14/99 per il settore del commercio" del 21.7.2000.

Le attività commerciali sono classificate, ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 31.03.1998 n° 114, secondo le seguenti tipologie distributive:

- esercizi di vicinato;
- medie strutture di vendita;
- grandi strutture di vendita;
- centro commerciale.

Si intendono infatti per " **esercizi di vicinato** " gli esercizi con superficie di vendita non superiore a :

- 150 mq. nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti;
- 250 mq. nei Comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti
  
- **medie strutture di vendita**  
superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a :
  - 1.500 mq. nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti;
  - 2.500 mq. nei Comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti
  
- **grandi strutture di vendita**  
superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita
  
- **centro commerciale**  
una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Le norme delle singole zone omogenee indicano ove sono ammesse le attività commerciali e con quali tipologie distributive.

Gli interventi edilizi relativi ad esercizi commerciali nell'ambito della zona A1-centro storico devono essere conformi alle norme di zona, di cui all'art. 27.1 e delle relative disposizioni particolari, al fine di preservare la unitarietà morfologica e tipologica del contesto in cui si inseriscono.

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

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

### **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 maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta.

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 13.1.1970.

In particolare dovranno essere indicati negli elaborati dei piani attuativi anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, previ accordi con l'E.N.E.L. in merito alla loro dislocazione, con un esplicito riferimento nella convenzione degli oneri a carico dei lottizzanti secondo le vigenti disposizioni.

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

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non vengono rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti; in particolare vanno rispettate le distanze dagli elettrodotti previste dal D.P.C.M. 23.4.1992.

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

## **Art. 40 - Deroghe**

Possono essere emesse deroghe alle disposizioni e prescrizioni stabilite dalle presenti norme per edifici ed impianti di interesse pubblico, nei limiti e nelle forme previste dalla legge 21.12.1955 n° 1357 e successive modifiche e integrazioni.

## **Art. 41 - Norme finali**

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

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

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

Nel caso di edifici esistenti a distanza dal confine stradale inferiore a quella prevista dal P.R.G., è consentita la demolizione e ricostruzione degli stessi in arretramento, con il recupero della volumetria preesistente.

Le concessioni per interventi che contemplano l'utilizzo di volumi e/o superfici ammessi "una tantum" devono essere trascritte su apposito Registro da conservare agli atti comunali.

Specifiche annotazioni dovranno essere riportate anche sul relativo atto di concessione.

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

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

In attesa della suddivisione del territorio comunale in zone acustiche, si applicano i limiti di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 1.3.1991.