



# COMUNE DI LAMBRUGO

Provincia di Como

---

## PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE

*Approvato con delibera G.R. n° VII/1200 del 18.09.2000*

---

### VARIANTE ANNO 2004

- *Adottata con delibera C.C. n.27 del 21.07.2004*
- *Approvata con D.G.R. VIII/3031 del 27.07.2006*
- *Approvata definitivamente con:  
delibera C.C. n. 33 del 22.09.2006  
delibera C.C. n.9 del 28.02.2007*
- *Pubblicata su B.U.R.L. n.12 del 21.03.2007*

## ***NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE***

### ***variante***

Il Segretario Comunale  
*dott. L. Vicari*

Il Sindaco  
*arch. L.M. Dossena*

I Progettisti  
*ing. R. Colombo  
arch. F. Scrocca - integrazioni e aggiornamenti*

*21 marzo 2007*

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

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

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 e Viabilità;
- Tavola Modalità d'intervento - nuclei di antica formazione.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla Carta di Fattibilità e dalla Relazione geologica di supporto al P.R.G. (cap. 10 - da pag. 48 a pag. 56, cap. 11 e cap. 12).

### **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. Esso 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 il piano di campagna, con esclusione dei soli balconi a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline) fino a m. 1,50 di sporgenza.

Le costruzioni interrato non sono computate nel calcolo della superficie coperta purchè l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di campagna e sia ricoperto con riporto di terra coltivabile per uno spessore di almeno cm. 40.

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, nonché 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, anche temporanea, 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.;
- le superfici degli spazi aperti di balconi, terrazzi e cavedi, nonché di porticati e logge, annessi alla residenza, fino al limite di superficie pari al 20% della SIp complessiva della costruzione, misurata al netto degli stessi;
- le pensiline ed i passaggi coperti, purchè aperti sui lati;
- i portici asserviti ad uso pubblico;
- le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, nei limiti della dotazione obbligatoria, compresi quelli di accesso;
- le superfici dei volumi tecnici, quali i vani di corsa degli impianti di sollevamento, i locali macchine per ascensore, centrali termiche;
- i sottotetti di cui al successivo art. 3, punto e;
- le tettoie accessorie alla residenza, aperte su tre lati e contenute nel limite di slp. pari a 8 mq.

### **2.5 - $R_c$ = 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 - $U_1$ = Aree per opere di urbanizzazione primaria**

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

### **2.7 - $U_2$ = 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 - $I_s$ = 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 - $D_c$ = Distanza minima degli edifici dai confini**

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra la costruzione ed i confini del lotto o del comparto; viene espressa in metri 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 dai singoli punti dell'altra, nella proiezione orizzontale delle pareti 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 tra gli spigoli, nella proiezione orizzontale delle pareti.

### **2.12 - *Ds = Distanza minima delle costruzioni dal ciglio delle strade***

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

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

Negli edifici su pilotis non si computa il piano formato dai pilotis stessi, purchè abbia altezza interna all'intradosso non superiore a m. 2,50.

### **2.15 - *Pp = 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, e dalle presenti norme.

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

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

### **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, sia con destinazione abitativa sia con destinazione produttiva, commerciale, servizi collettivi, ecc.

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

Agli effetti del controllo della densità edilizia sono da computarsi:

- a-** I volumi fuori terra, misurati al di sopra dello spiccatto del marciapiede stradale, esistente o previsto, o della quota naturale del terreno attorno al fabbricato, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile od agibile.

Ai fini del presente articolo è da intendersi quota naturale del terreno quella originaria preesistente, oppure quella sistemata attorno all'edificio, purchè contenuta nel limite del dislivello massimo di 1,50 m. rispetto alla quota originaria naturale, ove sia giustificata dalla esigenza di livellare una depressione del terreno e adeguare lo stesso alla quota stradale.

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

- 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 su-perficie lorda di pavimento complessiva fuori terra della rispettiva unità abitativa, considerata al netto degli stessi.  
Porticati e logge esistenti, eccedenti il limite di cui sopra, sono confermati nella loro specifica destinazione; eventuali trasformazioni saranno possibili solo in quanto compatibili con le norme vigenti.
- b-** 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 di interrati o seminterrati, per la parte sottostante la quota di marciapiede o la quota del terreno attorno al fabbricato, purchè abbiano destinazioni d'uso non comprese fra quelle di cui al comma precedente, lettera b, quali servizi accessori, cantine, ripostigli, ecc., con altezza utile interna non superiore a 2,50 m., fatte salve le autorimesse che costituiscono la dotazione di legge per parcheggi.
- e- I sottotetti non abitabili, ma praticabili, con altezza media utile interna non superiore a 2,00 m., altezza interna all'imposta del tetto non superiore a 0,80 m., pendenza delle falde non superiore al 40% e altezza massima all'intradosso del colmo non superiore a 3,20 m.  
Nel caso di sottotetti suddivisi in vani, l'altezza interna media deve essere verificata per ciascun vano e non dovrà risultare superiore a 2,40 m.  
  
L'altezza utile interna si intende misurata alla struttura della copertura, senza tener conto di eventuali controsoffittature o ribassamenti.  
  
In ogni caso il sottotetto non deve avere le caratteristiche atte a consentire il recupero dello stesso ai fini abitativi, come previsto dalla L.R. 15.7.1996 n. 15.
- f- Le tettoie, accessorie alla residenza, aperte su tre lati contenute nei limiti di superficie coperta pari a 8,0 mq.

#### **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 totale 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 o separate da strade.

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.

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

**Il limite di altezza massima (H)**, espressa in metri, oltre il quale non possono elevarsi le costruzioni, è fissato per ogni singola zona prevista dal P.R.G.; esso si misura a partire dalla quota dello spiccato 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 (in allineamento alla muratura perimetrale dell'edificio), se a falde con pendenza inferiore al 35%, ovvero fino al colmo nel caso di pendenza superiore, o al punto più alto della veletta o parapetto, nel caso di copertura piana, con esclusione dei volumi tecnici (corpo scala, torrette di ascensori, camini e simili), i quali dovranno comunque essere contenuti nel limite di altezza massima di 3,00 m.

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

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

Nel caso di edifici a tipologia industriale, l'altezza si misura con riferimento all'intradosso delle travi di sostegno della copertura, o alla catena nel caso di copertura ad arco; per edifici di tipo prismatico con pannelli perimetrali senza gronda, o ad essi assimilabili, l'altezza si misura sul prospetto con riferimento all'altezza massima dello stesso.

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

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

Ai fini del presente articolo è da intendersi quota naturale del terreno quella originaria preesistente, oppure quella sistemata attorno all'edificio, purchè contenuta nel limite del dislivello massimo di 1,50 m. rispetto alla quota originaria naturale, ove sia giustificata dalla esigenza di livellare una depressione del terreno e adeguare lo stesso alla quota stradale; in caso di un maggior dislivello, i volumi verranno comunque computati con riferimento alla quota sopra specificata

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

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

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

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

### ***6.1 - Dagli spazi pubblici***

E' la distanza minima che intercorre tra un edificio ed uno spazio pubblico, ciglio 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.

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:

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

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

In corrispondenza di incroci o biforcazioni, le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopra indicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione negli allineamenti stessi, sia uguale al doppio della distanza precedentemente stabilita, ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Per le zone "A1" si applicano le specifiche norme di zona; per le zone "E1-E2" 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.

Ai fini del calcolo della distanza minima di cui sopra, possono essere computati gli spazi di percorsi pedonali, ciclabili o di parcheggio oggetto di convenzionamento per la cessione gratuita al Comune, nei casi in cui detti spazi non siano specificamente previsti dal P.R.G. o da piani particolareggiati.

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

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, di norma, 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, le distanze minime dai confini devono 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 o qualora sul confine già sorge il fabbricato del lotto adiacente.

In ogni caso deve essere evitata la messa a nudo di frontespizi privi di gronda e aperture, intonacati al civile, che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione.

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

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

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

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 computarsi 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.

### **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 i nuovi edifici ricadenti in zone diverse dalla "A1" è prescritta la distanza minima assoluta di 10,00 m. tra pareti finestrate e pareti di edifici circostanti.

Nelle zone "C" è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a 12,00 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le tipologie edilizie si distinguono in:

- a - Edifici isolati: edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque accorpati, con distacco dai confini e dalle strade.
- b - Edifici abbinati: edifici costruiti in adiacenza, con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi.
- c - Edifici a schiera: edifici costituiti da più unità, perlopiù unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione delle aree di pertinenza in proprietà distinte.

d - Edifici a cortina: edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 m. e che racchiudano spazi formanti cortili.

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

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

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

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

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

Sono escluse le destinazioni d'uso che darebbero luogo a contrasti o incompatibilità con il contesto, che non sono sanabili né irrisolvibili.

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

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

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

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

#### **art. 4 legge n. 847/1964**

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

#### **art. 26 bis legge n. 38/1990**

- l - attrezzature cimiteriali

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

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

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

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

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

## **Art. 12 - Strade private e accessi carrai**

### ***12.1 - Strade private***

La realizzazione di 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.

### **12.2 - Accessi carrai**

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

Ogni accesso carraio deve rispondere ai seguenti requisiti:

- assicurare una buona visibilità della e dalla strada;
- l'area di raccordo deve avere un tratto in piano per almeno 3,00 m. dal confine stradale e deve essere pavimentata od avere un trattamento superficiale antipolvere;
- l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sulla strada;
- il confine tra l'area privata e l'area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato con soglie;
- i cancelli carrai e porte di autorimesse debbono aprirsi verso l'interno della proprietà privata e distare almeno 2,50 m. dal confine stradale, misurato al lordo dell'eventuale mar-ciapiede.  
Sono ammesse soluzioni diverse nel caso di piani attuativi in presenza di strade di penetrazione e non di scorrimento.  
Ove tale arretramento sia dimostratamente impossibile per lo stato dei luoghi, il cancello dovrà avere apertura automatica;
- la recinzione deve essere raccordata con smussi adeguati in modo da ottenere la miglior visibilità;
- lo smusso o l'abbassamento dei marciapiedi deve essere eseguito con le caratteristiche tecniche prescritte dalla Amministrazione Comunale;
- la larghezza dell'accesso carraio non deve essere inferiore a 3,00 m., fatte salve parti-colari situazioni ove non sia possibile raggiungere tale misura a causa dello stato dei luoghi.

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

Gli accessi devono in ogni caso essere 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.

### **12.3 - Portici**

I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

La pavimentazione dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costituita da materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Nelle zone "A" e in tutte quelle d'interesse storico e ambientale, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelte nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario. Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, ma restano gravati da servitù perpetua di pubblico transito.

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

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

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

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

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

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.

Sono escluse dal calcolo del volume e della superficie coperta le costruzioni accessorie destinate ad autorimesse per la quota parte pari a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione cui sono annesse, al netto di eventuali superfici di autorimesse esistenti o già previste in progetti approvati in precedenza.

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

Nelle zone A1 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, *da approvarsi con la procedura di cui all'art. 3 della L.R. n° 23/97.*

La norma di cui al precedente capoverso non si applica nelle zone A1, 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, nonché 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, devono avere altezza non superiore a 2,00 m., costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima di 0,80 m., misurata dalla quota naturale del terreno, sui confini verso la proprietà privata, e dalla quota di marciapiede (esistente o da realizzarsi) verso le proprietà pubbliche.

Sono ammesse parti cieche secondo un rapporto massimo del 30% dell' intero sviluppo della recinzione, purchè non sui tratti prospettanti verso spazi pubblici e relativi risvolti.

Ove possibile, lungo il perimetro della recinzione dovrà essere posta a dimora una siepe sempreverde.

I cancelli carrai dovranno essere arretrati dal filo della recinzione come previsto al precedente art. 12.2.

I cancelli pedonali potranno essere allineati con la recinzione, se esiste il marciapiede o lo spazio per realizzarlo: negli altri casi dovranno essere arretrati di almeno 1,00 m.

Eventuali pensiline di copertura non dovranno sporgere dal filo della recinzione.

In prossimità del passo carraio dovrà essere ricavato uno spazio per parcheggio esterno nella dimensione di cui al successivo art. 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 maggiorato 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 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 1,20 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 1,50 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 1,50 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, in ogni caso, superare l'altezza massima di 2,50 m., ivi compresa la parte piena di eventuali recinzioni preesistenti.

### **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 1,50 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 Comune, 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 antiestetiche;
- sistemazione del terreno;
- rimozione di letamaie, immondezzai, 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 e sviluppo del patrimonio arboreo**

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

A tale scopo, è vietato l'abbattimento degli alberi di alto fusto, salvo il normale avvicendamento delle alberature stesse, previa autorizzazione del Comune e con previsione di reimpianto arboreo.

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 nel progetto.

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

Norme 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 e la piantumazione dell'area dovrà avvenire prima del rilascio della licenza d'uso dei fabbricati.

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

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

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

### **Art. 18 - Attuazione del Piano regolatore**

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

#### **A - Strumento urbanistico attuativo**

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

#### **B - Intervento diretto**

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

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

### **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.

Detti programmi non sono obbligatori per il Comune, tuttavia l'Amministrazione Comunale potrà dotarsene ai sensi della L.R. 12.3.1984 n. 15.

## **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 di cui alla L.R. n° 23/97.

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.

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'Azzonamento 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 Azzonamento 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 Comune 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 dalla L.R. n° 23/97.

### **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 e coordinata di enti locali, amministrazioni, soggetti pubblici e società a partecipazione pubblica che gestiscono pubblici servizi, possono essere promossi gli accordi di programma previsti dalla L. 8.6.1990 n. 142 e L.R. 15.5.1993 n. 14.

### **Art. 22 - Perequazione**

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

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

I diritti edificatori sono commerciabili all'interno dell'ambito di intervento.

## **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 norme contenute nelle presenti norme.

La suddivisione in zone urbanistiche omogenee è la seguente.

- A1 - nuclei di antica formazione
- A2 - zona con ville e contesti di pregio ambientale
- B - zona residenziale intensiva esistente
- C1 - zona residenziale di completamento
- C2 - zona residenziale di completamento in attuazione di P.A. approvato
- C3 - zona residenziale di espansione
- C4 - zona residenziale a verde privato
- D1 - zona per attività produttive esistenti
- D2 - zona per attività produttive di trasferimento ed espansione
- E1 - zona per attività agricola
- E2 - zona boschiva
- F1 - zona per attrezzature collettive - standard comunali
- F2 - zona per impianti tecnologici di interesse generale
- G - zona di rispetto cimiteriale - stradale - ferroviario.

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

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

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

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

Fatto salvo quanto eventualmente stabilito nelle norme delle singole zone, negli edifici ricadenti nelle zone residenziali, la destinazione a funzioni complementari (negozi, uffici, ecc.), ove è ammessa, sarà contenuta in un massimo pari al 30% della superficie lorda di pavimento complessiva; tale limite deve essere verificato per singoli lotti di intervento ovvero, nel caso di pianificazione attuativa, per l'ambito complessivo.

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

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

## **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 di P.R.G. e lo stato di fatto reale, accertato con perizia asseverata, ha prevalenza quest'ultimo se non comporta modifiche alle destinazioni di zona del P.R.G. stesso.

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

### **27.1 - Zona A1 – centro storico**

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

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, commercio al minuto, bar, ristoranti, alberghi, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto, autorimesse pubbliche e private..

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

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

La destinazione a funzioni complementari è ammessa nel limite massimo del 30% della superficie lorda di pavimento complessiva dell'edificio o complesso edilizio interessato, fatta salva la possibilità di destinare l'intero piano terreno a detta funzione.

In caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali, 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 e terziarie nella zona A1 è subordinata alla verifica di compatibilità con l'assetto della viabilità e la destinazione principale residenziale della zona, nonché alla dotazione di spazi per il parcheggio delle autovetture 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

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

Gli interventi ammessi nelle zone A1 sono subordinati alla seguente disciplina, nonché alle prescrizioni del successivo art. 29, con riferimento alle modalità di intervento indicate sulla apposita tavola:

- a- sono assoggettate a **permesso di costruire o D.I.A.** le opere edilizie così come disciplinate dalle leggi vigenti per le varie tipologie di intervento;
- b- gli interventi di ristrutturazione edilizia ricadenti negli ambiti di piano attuativo di recupero, individuati nella apposita tavola sopracitata, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e modifica del sedime, di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, sono subordinati alla preventiva approvazione di **piani attuativi** per il recupero del patrimonio edilizio e la riqualificazione dell'ambiente urbano, ovvero al **permesso di costruire convenzionato** per gli aspetti planivolumetrici, con la individuazione delle relative aree standard, ai sensi del successivo art. 34.1;
- c- gli interventi di ristrutturazione edilizia con incremento delle unità immobiliari, nonché di demolizione e ricostruzione ricadenti negli ambiti ubicati in via S. Carlo (mappali n° 1686 - 1688), in via Volta (mappale n° 71) e in via Parini-via Volta (mappali n° 85 – 88 - 294) sono subordinati a piano attuativo di recupero o permesso di costruire convenzionato, per definire il corretto inserimento ambientale, la qualità architettonica, l'allineamento lungo il fronte stradale, la verifica delle aree standard e la dotazione degli spazi per il parcheggio delle autovetture.

### **Indici edificatori**

#### Densità edilizia

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

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

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.

#### Altezze

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

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

#### Distanze

Le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni nel caso di pianificazione attuativa di recupero o che 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 comunque la tutela dei valori storici e/o architettonici caratterizzanti la zona "A".

Sono fatte salve le disposizioni di cui al Codice Civile

### ***27.2 - Zona A2 – con ville e contesti di pregio ambientale***

#### **Descrizione**

Le zone A2 sono costituite dalla parte di territorio comunale interessata da cascine e da ville risalenti alla fine del 1800 ed inizio del 1900, di pregio architettonico, nonché dai relativi contesti di pregio ambientale

Le ville e cascine di pregio architettonico suddette sono le seguenti:

- Villa Morandi - via Roma
- Villa Repossi - via Parini
- Villa Soldati - via Cadea
- Villa Mauri - via Cadea
- Ville ex Puecher - via S. Carlo
- Villa Lambrughi - via Stazione
- C.na Maria - via Milano

#### **Edificazione**

Per le cascine e ville di cui al precedente elenco, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle tipologie e caratteristiche architettoniche presenti, oltreché dei valori storici e 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, attività ricreativa e ricettiva.

### **Indici edificatori**

Si applicano le disposizioni previste dal D.M. 2.4.1968, n° 1444 per le zone "A".

### **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**

#### **- AMBITO VIA ROMA – VIA IV NOVEMBRE**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con incremento delle unità immobiliari, nonché di demolizione e ricostruzione ricadenti nell'ambito ubicato in via Roma – via IV Novembre (mappali n° 62/c - 63 – 306 parte – 446 - 750 – 813) sono subordinati a piano attuativo di recupero o permesso di costruire convenzionato, per definire il corretto inserimento ambientale, la qualità architettonica, l'allineamento lungo il fronte stradale, la verifica delle aree standard e la dotazione degli spazi per il parcheggio delle autovetture.

### ***27.3 - Zona B - residenziale intensiva esistente***

#### **Descrizione**

Le zone B, residenziali intensive, comprendono le parti del territorio comunale completamente edificate, con densità edilizia uguale o superiore a 1,5 mc./mq., per le quali il piano prevede la conferma e la possibilità di ristrutturazione nel rispetto del contesto residenziale cui sono correlate.

Appartengono alla zona B anche i comparti oggetto di piani attuativi (Piani integrati di recupero) finalizzati alla ristrutturazione urbanistica di insediamenti produttivi dismessi, verso un assetto edilizio-urbanistico più adeguato al contesto ambientale in cui sono collocati e con destinazione prevalentemente residenziale.

#### **Edificazione**

E' possibile l'edificazione a mezzo di concessione edilizia, nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.R.G., ovvero previa approvazione del piano attuativo, per i comparti indicati con apposita simbologia P.A. sulla tavola dell'Azzonamento.

## Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, commercio al minuto, 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:

Densità edilizia  $D = 1,50mc./mq.$

Altezza  $H = 10,00 \text{ m.}$

Piani fuori terra  $Pft = n. 3$

Rapporto di copertura  $Rc = 40\%$ , fatto salvo l'esistente.

Distanze

- dai confini  $De = 5,00 \text{ m.}$

oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti

- tra edifici  $De = 10,00 \text{ m.}$

oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti o per situazioni di preesistente edificazione a confine.

- dal ciglio strada  $Ds = 5,00 \text{ m.}$  per strade con larghezza fino a 7,00 m.

7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00

m.

e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

## Tipologie edilizie

Edifici 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.

## **Disposizioni particolari**

### **- COMPARTO VIA VOLTA - GESSNER**

Per l'insediamento della Ditta Gessner, presente nel comparto di via Volta, è prevista la cessazione della attività produttiva e delle relative incompatibilità attraverso la riconversione ad un assetto edilizio più adeguato al contesto residenziale circostante, secondo le funzioni ammesse nella zona.

Data la collocazione del comparto in prossimità del nucleo di antica formazione dell'abitato, il suo assetto deve essere ridefinito attraverso un piano attuativo di recupero che valorizzi il suo ruolo strategico, anche ai fini di una riqualificazione funzionale e ambientale dell'intera zona.

Il piano attuativo dovrà, pertanto, definire l'assetto urbanistico ed edilizio, con particolare attenzione alla cortina edilizia su via Volta, alla viabilità e percorsi pedonali, alle aree di parcheggio e verde verso via Garibaldi, alle opere di urbanizzazione e all'arredo urbano.

La densità edilizia ammessa per gli interventi di trasformazione e sostituzione edilizia non deve superare quella esistente, al netto delle superfetazioni aggiunte in epoche recenti.

Il piano attuativo dovrà inoltre fornire indicazioni per quanto riguarda le tipologie e caratteristiche architettoniche degli edifici, al fine di perseguire il miglior risultato ambientale.

Negli interventi dovrà essere recuperata e valorizzata l'esistente ciminiera.

In carenza della approvazione del piano attuativo suddetto, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, dell'art. 31 L. 457/78.

In ogni caso l'attività produttiva dovrà cessare in correlazione alla realizzazione dell'ampliamento dell'insediamento edilizio della stessa Ditta Gessner, appositamente previsto dal P.R.G. sui mappali n. 115 e 168 per il trasferimento della residua attività ancora presente in via Volta.

### **- COMPARTO AD EST DI VIA VOLTA**

Nel lotto sito in via Volta, al mappale n° 59, è ammesso realizzare un edificio residenziale con tre piani abitativi e sottostante piano per accessori e parcheggi, nel limite massimo di volumetria pari 1.700 mc. riferito alla sola porzione destinata alle unità abitative, con soluzione planivolumetrica e accessi da concordare con l'Amministrazione comunale; la dotazione di parcheggi di uso pubblico dovrà essere pari a 200 mq., on accesso da via Roma.

Nel lotto di cui ai mappali n° 58 – 61/a – b – d - 628, gli interventi di riconversione d'uso, di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione sono subordinati a piano attuativo di recupero o permesso di costruire convenzionato, per definire il corretto inserimento ambientale, in rapporto all'adiacente zona A2 la qualità architettonica, la verifica delle aree standard e la dotazione degli spazi per il parcheggio delle autovetture; per tali interventi la densità edilizia non dovrà superare il limite di 1,5 mc./mq.

Nel lotto libero di cui al mappale n° 60 la nuova edificazione non dovrà superare il limite di densità edilizia pari a 1,0 mc./mq.

#### **27.4 - Zona C1 - residenziale di completamento**

##### **Descrizione**

Le zone C1, residenziali di completamento, comprendono le parti del territorio comunale parzialmente edificate con prevalente destinazione residenziale, 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, commercio al minuto, 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 = 1,00mc./mq.

Altezza H = 8,50 m.

Piani fuori terra Pft = n. 2 oltre a sottotetto abitabile

Rapporto di copertura Rc = 30%.

##### **Distanze**

- dai confini Dc = 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti
- tra edifici De = 10,00 m.
- dal ciglio strada Ds = 5,00 m. per strade con larghezza fino a 7,00 m.  
7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.

e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

### **Tipologie edilizie**

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire 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.

#### **- COMPARTO VIA C. BATTISTI - P.A. 6**

Nel lotto sito in via C. Battisti identificato con i mappali n° 1671 e 1678, è ammessa una edificazione residenziale complessiva nel limite di 10.000 mc., di cui una porzione non inferiore a 2.000 mc. destinata ad edilizia popolare convenzionata, previa approvazione di apposito piano attuativo, attraverso cui garantire il corretto inserimento ambientale dell'edificazione, con altezza non superiore a 9,00 m., l'ampliamento della via C. Battisti, come indicato sulla tavola dell'azzonamento, l'arretramento degli edifici dalla via C. Battisti ampliata, non inferiore a 10,00 m., e dal confine con l'area standard del centro sportivo, oltre alla cessione delle aree standard previste sul lato ovest del lotto e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione al servizio della zona.

### ***27.5 - Zona C2 - residenziale di completamento in attuazione di P.A. approvato***

#### **Descrizione**

Le zone C2 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, 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, commercio al minuto, 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     = 30%

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.

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

### **Tipologie edilizie**

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire 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 previsti dal P.A. stesso.

Necessita comunque un nuovo P.A. qualora le opere di urbanizzazione e di standard previste dal piano scaduto non risultino realizzate completamente e le relative aree cedute o asservite all'uso pubblico.

### **27.6 - Zona C3 - residenziale di espansione**

#### **Descrizione**

Le zone C3, residenziali di espansione, comprendono le parti del territorio comunale destinate all'espansione dell'abitato.

#### **Edificazione**

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

#### **Destinazione**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, commercio al minuto, 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 = 8,50 m.

Rapporto di copertura Rc = 30%

Piani fuori terra Pft = n. 2 oltre a sottotetto abitabile

Distanze

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

- tra edifici De = 10,00 m.

- dal ciglio stradale Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m.  
= 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.

e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

### **Tipologie edilizie**

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire 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.

#### **- COMPARTO P.A. VIA C. BATTISTI**

L'edificazione nell'ambito del piano attuativo, ad est della via C. Battisti dovrà rispettare un arretramento non inferiore a 8,00 m. dall'asse della strada ciclopedonale prevista a sud dello stesso.

La superficie delle aree standard da ubicare nell'ambito del piano è pari a 400 mq., mentre la porzione residua, secondo la dotazione minima di legge, verrà monetizzata.

#### **- COMPARTO P.A. VIA ROMA**

Per il comparto di via Roma, adiacente all'area di pertinenza della sede municipale, il piano attuativo dovrà perseguire un corretto inserimento ambientale della edificazione, con collocazione delle relative aree standard di competenza in adiacenza a quelle di proprietà comunale, al fine di consentire l'ampliamento delle stesse ed il razionale utilizzo collettivo.

Il dimensionamento del piano attuativo dovrà prevedere una volumetria complessiva non superiore a 4.000 mc., con edificazione a due piani fuori terra oltre all'eventuale sottotetto abitabile, e dotazione di aree standard pari a 1.600 mq., collocate come sopra precisato.

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

#### **Descrizione**

Le zone C4, residenziali a verde privato, comprendono le parti del territorio comunale in cui è presente un'edificazione a minor densità edilizia, in un contesto di verde alberato.

## **Edificazione**

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

## **Destinazione**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, servizi collettivi o sociali, con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale.

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

## **Indici edificatori**

Densità edilizia D = 0,4 mc./mq.

Altezza massima H = 6,50 m.

Rapporto di copertura Rc = 30%

Piani fuori terra Pft = n. 2

Distanze

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

- tra edifici De = 10,00 m.

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

## **Tipologie edilizie**

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire 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.

- **LOTTO VIA ROMA**

Nel lotto di zona C4 sito in via Roma, in prossimità dei coni di visuale paesaggistica, l'edificazione dovrà essere arretrata di 20,00 m. dal confine con la strada suddetta, e avere altezza non superiore a 6,00 m., mantenendo le quote naturali del terreno, al fine di un adeguato inserimento ambientale.

**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 del permesso di costruire o D.I.A. 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, comprese le cascine storiche.

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'Azzonamento 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 valorizzazione della struttura abitativa complessiva e delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici;
- 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.

### **Modalità d'intervento**

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

L'obbligo di presentare preventivi piani attuativi è indicato in modo specifico per taluni immobili, isolati, comparti o aree 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 a categorie di intervento relative al 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 rigorosa 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.

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

## **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 per i quali il recupero avverrà con cambio di destinazione in residenza o funzioni complementari ammesse.

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

L'intervento deve essere pertanto conforme alle seguenti prescrizioni:

- a) la conservazione 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 legge, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e senza alterare le quote esistenti di imposta del tetto e del colmo, nonché le pendenze delle falde di copertura;
- 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 le 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, nonché 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, nonché dimensioni di larghezza e altezza non superiore a 1,50 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 e la superficie utile dell'edificio;
- m) obbligo di eliminare eventuali superfetazioni o sovrastrutture di epoca recente, prive di interesse o contrastanti con le caratteristiche dell'edificio.

### **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 nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi della zona ed 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.

## **Modalità di presentazione dei progetti**

Le istanze tese ad ottenere gli atti abilitativi per interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere corredate dalla seguente documentazione:

- a** - planimetria di inquadramento dell'intervento nel contesto urbano esistente, almeno in scala 1:500;
- b** - rilievo quotato dello stato di fatto, costituito da piante, prospetti e sezioni, in numero sufficiente per rappresentare esattamente la situazione, in scala 1:100 o 1:50, con eventuali particolari architettonici costruttivi in scala 1:20.  
Sui disegni dovrà essere indicata la destinazione d'uso delle varie parti dell'edificio prima dell'intervento;
- c** - sezioni schematiche trasversali, quotate, delle sedi stradali e del profilo altimetrico longitudinale quotato del fronte stradale, con prospetto degli edifici adiacenti esteso a tutto il fabbricato o comunque tale da permettere un sufficiente quadro d'insieme, in scala non inferiore a 1:200;
- d** - indicazione del verde esistente e di ogni altro elemento esterno qualificante (muri, esedre, dislivelli, pavimentazioni, fontane, pozzi, ecc.);
- e** - documentazione fotografica dello stato di fatto nel suo insieme, oltre che dei prospetti e delle coperture;
- f** - rilievo e descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, davanzali, rivestimenti, gronde, coperture, ecc.);
- g** - progetto esecutivo in scala 1:50 o 1:100 con piante, sezioni, prospetti opportunamente quotati e con colorazione diversa delle parti oggetto di demolizione e di nuova costruzione;
- h** - descrizione delle finiture esterne ed interne previste dal progetto;
- i** - relazione illustrativa con l'indicazione delle operazioni che si intendono eseguire, delle destinazioni d'uso che saranno assegnate alle varie parti dell'edificio, della superficie fondiaria di proprietà privata e delle parti in comune, delle superfici coperte e superfici utili per ciascun piano e relativi volumi, prima e dopo l'intervento, oltre alla verifica delle norme urbanistiche ed edilizie di zona (distanze, altezze, densità edilizia, ecc.);
- l** - i computi metrici estimativi e/o calcoli di cui alla legge 28.01.1977 n. 10 e L.R. 5.12.1977 n. 60-61 per la determinazione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione.

### **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.

Non sono ammesse attività classificate insalubri di 1<sup>^</sup> classe.

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.

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>^</sup> classe;
- l'ampliamento sia dimostrato essenziale per il proseguimento di tale attività in relazione alla necessità di adeguamenti tecnologici ed igienico sanitari, nonché 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, la dotazione di standard, le condizioni ambientali all'interno ed all'esterno degli edifici e la compatibilità con il contesto urbanistico circostante.

### **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 vicinato, 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 di vicinato, nonché 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.

## **Art. 32 - Zone per insediamenti di attività produttive**

### ***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 artigianali, da tempo esistenti, e

dove si intende mantenere l'attività produttiva in quanto compatibile con il contesto urbanistico circostante.

### **Edificazione**

L'edificazione è ammessa mediante concessione 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 al minuto, di ricerca e di servizio.  
E' ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare della azienda nel limite del 25% della Slp destinata all'attività, con un massimo di complessivi 150 mq.  
L'attività commerciale non deve superare il 50% della s.l.p. ammessa per ogni insediamento.

### **Indici edificatori**

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

Altezza H = 8,00 m. elevabile a 10,00 m. nel caso di edifici per uffici e abitazioni e fatte salve particolari strutture tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante.

Piani fuori terra Pft = n. 2

Rapporto di copertura Rc = 60%

Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m. o 0,00 m. con convenzione tra confinanti  
= 8,00 m. dalle zone residenziali - vedasi disposizioni particolari

- tra edifici De = 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 oltre 7,00 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 singoli progetti dovranno prevedere le necessarie aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primaria, nonché idonei impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni 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 in ragione di almeno 1 albero ogni 50 mq. di superficie non coperta, 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. 8,00, con obbligo di creare una quinta alberata e arbustata a foglia persistente tra gli edifici e la zona residenziale adiacente.

### **- COMPARTO GESSNER**

L'ampliamento dell'insediamento industriale Gessner, previsto dal P.R.G., deve essere correlato al trasferimento della residua quota di attività produttiva presente nella sede di via A. Volta, onde consentire la riconversione di detto comparto, come indicato all'art. 27.3 - zona B.

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

### **Descrizione**

Le zone D2, per attività produttive di trasferimento 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 mediante concessione edilizia subordinata all'approvazione di piano attuativo, indicato con apposita simbologia sulla tavola dell'Azzonamento nelle aree ove è necessario.

### **Destinazione**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività di produzione e trasformazione dei beni;
- funzioni complementari : attività di ricerca, attività di supporto e di servizio alla funzione principale, commercializzazione al minuto e vendita dei prodotti.  
E' ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare della azienda nel limite del 20% della SIp. destinata all'attività, con un massimo di complessivi 150 mq.

### **Indici edificatori**

Indice di sfruttamento	Is = 1,00 mq./mq.
Altezza	H = come alla zona D1.
Piani fuori terra	Pft = n. 2
Rapporto di coperta	Rc = 50%
Distanze	= come alla zona D1

### **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**

#### **- COMPARTO A SUD DI VIA STOPPANI**

L'attuazione degli interventi nel comparto di zona D2 in via Stoppani è subordinata all'approvazione di un piano attuativo, attraverso cui definire l'assetto urbanistico ed edilizio dello stesso, con le relative urbanizzazioni e aree standard; esso dovrà essere corredato da apposita relazione geologica.

L'approvazione del piano attuativo è subordinata alla dismissione dell'uso idropotabile del pozzo dell'acqua esistente.

In particolare, il piano attuativo dovrà prevedere la tipologia e gli allineamenti della edificazione, la collocazione dei parcheggi e l'arredo verde lungo la viabilità, nonché le alberature all'interno dei lotti, specialmente verso la valle, al fine di perseguire il minor impatto ambientale dell'insediamento.

La strada e le reti di urbanizzazione dovranno essere realizzate a carico del piano attuativo, a partire dalla via Stoppani; il calibro stradale sarà pari a 7,50 m. oltre ai parcheggi alberati lungo i due lati, per una larghezza complessiva di 15,50 m.

Gli edifici saranno arretrati dalla carreggiata stradale di almeno 5,00 m. e non avranno, di norma, accessi carrai sul fronte della stessa.

La superficie minima delle aree standard da collocare nel piano attuativo è pari a 1.800 mq., comprensive dei parcheggi alberati lungo la strada; la quota residua per il rispetto della dotazione minima di legge sarà monetizzata per l'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale delle aree allo scopo previste dal P.R.G.

Gli interventi edificatori e le opere di urbanizzazione devono essere conformi alle prescrizioni del D.P.R. 24.5.1988 n. 236 e della deliberazione G.R. n. 15137 del 27.6.1996 a tutela della falda idrica.

Alla scadenza del P.A., per gli interventi ancora da attuare, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto degli indici edificatori di zona, purché siano state preventivamente realizzate le opere di urbanizzazione previste dal P.A. stesso.

Necessita comunque un nuovo P.A. qualora le opere di urbanizzazione e di standard previste dal piano scaduto non risultino realizzate completamente e le relative aree cedute o asservite all'uso pubblico.

L'attuazione del presente piano è subordinata alla realizzazione di opere viabilistiche in grado di non perturbare il flusso veicolare scorrente lungo la ex s.s. 342 evitando permanentemente la svolta a destra; in alternativa dovrà essere realizzata una rotonda a raso di adeguate dimensioni, previa valutazione dell'incidenza dei flussi veicolari indotti dalle nuove realizzazioni, i quali dovranno essere compatibili con la suddetta tipologia di incrocio.

Le previsioni relative al presente comparto rimangono sospese sino alla dismissione o declassamento del pozzo idropotabile posto all'interno dell'ambito. I vincoli e le limitazioni vigenti di natura idrogeologica sull'area di via Stoppani permangono fino ad avvenuta autorizzazione a nuovo uso non idropotabile del pozzo od alla sua dismissione. La previsione di nuovi insediamenti è subordinata alle limitazioni d'uso previste dall'art.21 del D.Lgs. 152/99 per la salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile.

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

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

Gli interventi suddetti devono avvenire nel rispetto degli indici di altezza e distanze previste dalla zona "C1".

### Indici edificatori

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

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

Rapporto di copertura per attrezzature produttive

Rc = 40%	dell'intera superficie aziendale per serre
Rc = 10%	dell'intera superficie aziendale per altri casi ammessi.

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	= 6,00	m.	
- strutture agricole	H	= 7,00	m.	salvo maggiori altezze per strutture tecnologiche

Piani fuori terra Pft = n. 2

Distanze

- dai confini	Dc	= 10,00	m.
- tra edifici	De	= 10,00	m.
- dal ciglio strada	Ds	= 10,00	m.

fatti salvi maggiori arretramenti indicati nella tavola dell'Azionamento o prescritti dal D.M. 1.4.1968, modificato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495, nonché dal successivo art. 36.

La distanza tra le stalle nuove o esistenti e le limitrofe zone edificabili (compresi nuovi edifici residenziali) non deve essere inferiore a 200 m.

### **Tipologie edilizie**

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

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

### **Titoli per il rilascio di atti abilitativi**

L'atto abilitativo per gli interventi in zona agricola può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'Albo di cui alle disposizioni vigenti, per tutti gli interventi ammessi.
- b) al titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di concessione.

I titoli abilitativi sono subordinati:

- a) alla presentazione al Comune di un atto impegnativo che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del concessionario sui Registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;
- b) all'accertamento da parte del Comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma precedente, anche alla presentazione al Comune, contestualmente alla richiesta di concessione edilizia, di specifica certificazione disposta dal Servizio Provinciale Agricoltura Foreste e Alimentazione competente, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Nel provvedimento di concessione deve essere fatta specifica menzione dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui sopra.

Contestualmente all'atto di concessione, il Comune rilascia un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di "non edificazione" sopra specificato.

Per quanto non specificato valgono le norme di cui alla L.R. 7.6.1980 n. 93.

## **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 e superficie trasparente;
- distanze come sopra specificato.

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

Per la tutela degli elementi vegetali che caratterizzano il paesaggio, quali i filari alberati consolidati, nonché dei coni di visuale paesaggistica e delle zone E meritevoli di tutela per i valori ambientali e paesaggistici, valgono le disposizioni di cui al successivo art. 33.4.

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

Per le zone agricole ricadenti nell'ambito del Parco della Valle del Lambro valgono le specifiche disposizioni di cui al successivo art. 33.3.

### **- EDIFICI ESISTENTI NON ADIBITI AD ATTIVITÀ AGRICOLA**

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

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

Per gli edifici con destinazione e caratteristiche tipologiche diverse dalla residenza, quali laboratori, magazzini, depositi e simili, non è ammessa la trasformazione in residenza.

La norma di cui al precedente primo comma non trova applicazione nel caso di vigenza di contratto o rapporto di affitto rustico sulle strutture rurali oggetto di intervento, salvo il caso di dimostrata dismissione delle medesime da almeno cinque anni.

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

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

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

Al fine di incentivare il riutilizzo e la valorizzazione degli edifici e dei complessi agricoli esistenti nella zona E1, sono consentite le seguenti destinazioni:

- agriturismo, ai sensi delle leggi vigenti;
- allevamento cavalli, con annesso maneggio;
- attività di assistenza, cura, recupero e reinserimento sociale di soggetti socialmente emarginati, quando nel programma di gestione rientri anche lo svolgimento di attività di tipo agricolo, zootecnico e florovivaistico e comunque legate all'utilizzo e alla coltivazione di fondi agricoli.

L'insediamento delle suddette attività è condizionato al riutilizzo e recupero delle strutture esistenti.

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

#### **Descrizione**

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

#### **Edificazione**

Non è ammessa alcuna nuova edificazione.

E' 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.

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, coltivazione produttiva del legno, parchi urbani e intercomunali.

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

### ***33.3 - Parco della valle del fiume Lambro***

Tutto il territorio comunale è inserito nell'ambito del Parco regionale della Valle del Lambro, così come indicato nel P.T.C. approvato con delibera G.R. n° 7 / 601 del 28.07.2000.

Nella tavola dell' "Azionamento" è individuato con apposita simbologia grafica l'ambito di iniziativa comunale orientata (I.C.O.) del sistema degli aggregati urbani, che comprende l'abitato del Comune e le aree immediatamente adiacenti.

Qualsiasi attività all'interno del territorio del Parco è disciplinata dal Piano territoriale di Coordinamento (P.T.C.).

Le soluzioni progettuali degli interventi devono perseguire la tutela e la riqualificazione paesaggistico – ambientale e l’inserimento armonioso delle nuove opere nel contesto, nonché la coerenza con le tipologie edilizie storiche e le tecniche costruttive tradizionali.

### ***33.4 - Ambiti di interesse ambientale e paesaggistici***

Sono individuati, con apposita simbologia grafica sulla tavola dell'Azionamento, gli ambiti di interesse ambientale e paesaggistico, meritevoli di tutela e valorizzazione.

Essi riguardano il territorio a nord dell'abitato, tra la via C. Battisti, la ferrovia ed il confine con Lurago d'Erba e Merone, ove è presente il sentiero denominato "del Cèpp - Rocul - Cà di Lader", che si snoda tra le sorgenti (cèpp de Lurin), il boschetto di carpini, i laghi artificiali di Baggero, le cave di ceppo (cèpp), con le macine da mulino ancora intagliate nella roccia, ed il lungo crepaccio nella roccia viva (Cà di Lader).

In tali ambiti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e valorizzazione dell'ambiente naturale e degli elementi archeologici, storici e paesaggistici, con esclusione di qualsiasi alterazione incompatibile con la tutela dei luoghi.

Sulla tavola dell'Azionamento, sono inoltre individuati gli ambiti di tutela, costituiti dai coni di visuale paesaggistica, nei quali non sono ammessi interventi edificatori o di trasformazione dello stato dei luoghi, che possano comportare alterazioni incompatibili con la tutela suddetta.

In tali luoghi, anche la coltivazione o messa a dimora di alberature deve salvaguardare la percezione del paesaggio.

## **Art. 34 - Zone F per attrezzature collettive**

### ***34.1 - Zona F1 per attrezzature collettive - standard urbanistici comunali***

#### **Descrizione**

Le zone "F1" comprendono gli spazi riservati alle attrezzature collettive 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 e scuole superiori;
  - attività ed insediamenti di carattere religioso, sanitario, di pubblica amministrazione, mercati;
  - biblioteche, centri di quartiere, centri civici;
  - parcheggi pubblici ed attrezzature per il verde di zona, parchi pubblici;
  - attività sportive, ricreative e per il tempo libero;
- B - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali al minuto e direzionali per parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

In questa zona sono inoltre ammesse attrezzature per impianti tecnologici (I.T.), relativi alla pubblica illuminazione, elettricità, telefono, fognatura, acqua, gas.

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 ed a seguito di regolare autorizzazione o concessione.

#### **Indici edificatori**

Densità edilizia                    D     = 3,00 mc./mq.

Altezza                                H     = 10,00 m.  
    salvo speciali attrezzature tecnologiche,  
    compatibilmente con l'ambiente circostante.

Piani fuori terra Pft = max n. 3

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.

## **Disposizioni particolari**

### ***1. Qualificazione e consistenza degli standard***

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

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

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

### ***2. Aree per parcheggio***

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

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

Dette aree devono essere pubbliche o asservite ad uso pubblico con apposito atto.

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

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

### ***3. Aree standard nei piani attuativi***

Il parametro da utilizzare, nei piani attuativi o per gli atti abilitativi convenzionati, per il calcolo della dotazione di aree standard di competenza degli insediamenti residenziali è pari a 26,5 mq./abitante, dei quali una quota minima pari a 3 mq./abitante per verde e parcheggi deve essere localizzata all'interno del piano stesso, fatte salve eventuali specifiche indicazioni del P.R.G. per aree standard di maggiori dimensioni.

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

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

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

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

Nei piani attuativi, le aree destinate a standard urbanistici, spazi ed attrezzature pubbliche indicati nella tavola dell'Azionamento, 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'Azionamento in adiacenza ai piani attuativi, la progettazione del P.A. potrà essere estesa anche alle stesse aree, quando ciò si renda opportuno per un più razionale assetto dell'intero comparto e per una miglior qualità dell'intervento.

### ***4. Attrezzature religiose AR***

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

### ***5. Concessioni in diritto di superficie***

E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio e/o le attrezzature a proprie spese su area in zona 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.

### **6. Edificazione esistente**

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.

### **7. Impianti per telecomunicazione**

L'installazione ed esercizio di impianti di telecomunicazione e radio televisione sono ammessi nell'ambito individuato sulla tavola dell'Azzonamento, con apposita simbologia grafica, oltre che nel rispetto delle norme vigenti.

### **34.2 - Zona F2 - per impianti tecnologici di interesse generale**

#### **Descrizione**

Le zone F2 sono costituite da parti del territorio occupate o destinate ad impianti tecnologici di interesse generale (depuratore consortile, cabina Enel, raccolta differenziata rifiuti urbani, ecc.).

In particolare, la zona F2 prevista dal piano, a nord del territorio comunale, è interessata dall'impianto di depurazione consortile di Baggero ed è dimensionata per il relativo ampliamento ed adeguamento tecnologico.

#### **Destinazioni d'uso consentite**

Le destinazioni ammesse sono quelle connesse alle esigenze di interesse generale e sovracomunale sopra descritte.

Ove indicato con apposita simbologia nella tavola di Azzonamento, è ammessa l'installazione ed esercizio di impianti di telecomunicazione e radiotelevisione, nel rispetto delle norme vigenti.

#### **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 di rimboschimento atti al mascheramento ed all'attenuazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dei manufatti.

## **Art. 35 - Zona G di rispetto**

### **Zone di rispetto cimiteriale - stradale - ferroviario**

Queste zone comprendono le aree destinate a costituire l'area di rispetto cimiteriale e le aree di rispetto per l'allontanamento delle costruzioni dalle linee di traffico, stradali e ferroviarie.

In dette zone è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione; è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

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

Nelle stesse 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.

Il vincolo di area 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 o ferroviario, 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.

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.

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.

Lungo la linea ferroviaria devono essere osservate le disposizioni del D.P.R. 11.7.1980 n. 753.

Il perimetro della fascia di rispetto cimiteriale, salvo le riduzioni ai termini di legge, è di circa 200 metri e comporta l'inedificabilità delle aree in esso ricomprese; eventuali previsioni edificatorie del P.R.G. potranno essere traslate al di fuori del suddetto perimetro qualora ne ricorrano le condizioni.

### **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 all'art. 21, comma 5 e 6, del D. Lgs. n° 152/1999, come modificato dal D. Lgs. n° 258/2000, nonché dalla delibera G.R. n. 15137 del 27.06.1996 e successive modifiche e integrazioni.

E' considerata zona di tutela assoluta l'area compresa nel raggio di 10 m. dal punto di captazione, alla quale è attribuita la classe 4 di fattibilità geologica; essa deve essere

adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e alle infrastrutture di servizio.

Alla zona di rispetto si applicano le prescrizioni contenute all'art.21, commi 5 e 6, del D. Lgs. n° 152/1999 come aggiornato con il D. Lgs. n° 258/2000; alle aree ricadenti in tale zona è attribuita la classe 3 di fattibilità geologica.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del D. Lgs. n° 258/2000 entro la zona di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti alla ripermimetrazione di tale zona secondo il criterio temporale o idrogeologico, o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Vengono inoltre richiamate integralmente nel P.R.G. – N.T.A. ed azzonamento – le norme di rispetto e di tutela assoluta dei pozzi ad uso idropotabile previste dalla D.G.R. 10 aprile 2003, n.7/12693: "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto, art.21 comma 6, del D.Lgs. n.152/99 e successive modificazioni" (come indicato nella relazione geologica).

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

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

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

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

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

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

Ai sensi della D.G.R. 25 gennaio 2002 n.7/7868, cime modificata dalla D.G.R. 1 agosto 2003, n.13950, fino al recepimento dello studio finalizzato al reticolo idrico minore mediante variante urbanistica, per le acque pubbliche così come definite dalla Legge 5 gennaio 1994, n.36 e relativo regolamento, valgono le disposizioni di cui al Regio Decreto 25 luglio 1904, n.523 ed in particolare il divieto di edificazione ad una distanza inferiore a 10 metri dall'alveo di piena dei corsi d'acqua.

## **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'Azionamento e viabilità, le caratteristiche della viabilità sono definite dal piano viario e dai progetti esecutivi.

In carenza di tali specifiche indicazioni valgono le seguenti prescrizioni.

#### **Strade extraurbane secondarie**

A - Strada statale S.S. 342 Como - Bergamo - Briantea, via Nazionale

- corsie n. 2
- larghezza corsia m. 3,50
- banchina m. 2,50 x n. 2

fascia di rispetto o linea di arretramento edificazione: m. 10 e m. 30

nei tratti indicati nella tavola di Azzonamento.

Strade urbane, di scorrimento, locali e di quartiere

B - Strade ad una corsia per senso di marcia, aventi larghezza complessiva di seguito specificata :

- **strade esistenti**

- via C. Battisti	m. 7,00 + 1 marciapiede da m. 1,50 con ampliamento su lato est, sino all'incrocio con via Bovia	
- via Belvedere	m. 6,00	
- via Brianza	m. 7,00 + 1 marciapiede da m. 1,50	
- via Bovia	m. 6,00 + 2 marciapiedi da m. 1,50	
- via Cadea	m. 6,00 + 1 marciapiede da m. 1,50	
- via C. Cantù	m. 6,00	
- via Cardinal Ferrari	m. 6,00	
- via Cava Ghiaia	m. 7,00 + 1 marciapiede da m. 1,50	
- via Dante	m. 6,00 + 1 marciapiede da m. 1,50	
- via A. De Gasperi	m. 6,00	
- via Ai Prati	m. 6,00 + 1 marciapiede da m. 1,50	
- via Don Gnocchi	m. 6,00	
- via Don Mauri	m. 6,00	
- via Garibaldi	m. 6,00 + 1 marciapiede da m. 1,50 con ampliamento sul lato est in corrispondenza della scuola materna	
- via Giovanni XXIII	m. 6,00	
- via Lambro	m. 6,00 + 1 marciapiede da m. 1,50	
- via Lecco	m. 7,00 + 1 marciapiede da m. 1,50 con ampliamento su lato est	
- via Manzoni	m. 7,00 + 1 marciapiede da m. 1,50	
- via Marconi	m. 6,00	
- via Martiri della Libertà	m. 6,00 + 1 marciapiede da m. 1,50 con ampliamento sul lato sud per tutta la via	
- via Milano	m. 6,00 + 1 marciapiede da m. 1,50	
- via Momberto	m. 6,00	
- via Monti	m. 6,00	
- via Parini	m. 6,00 + 1 marciapiede da m. 1,50	
- via Pascoli	m. 6,00	
- via Prealpi	m. 6,00	
- via IV Novembre	m. 6,00 + 1 marciapiede da m. 1,50	
- via Resegone	m. 6,00	
- via Rogolea	m. 6,00 + 1 marciapiede da m. 1,50	
- via Roma	m. 6,00 + 1 marciapiede da m. 1,50 con ampliamento sul lato ovest, dal termine del P.A. 4 sino all'incrocio con via IV Novembre e via Martiri della Libertà, nonché sul lato est da via Roma a villa Fanny	
- via Ronchi	m. 6,00	
- via S. Carlo (escl. tratto centro storico)	m. 7,00 + 1 marciapiede da m. 1,50	

- via S. Giovanni Bosco 1° tratto m. 6,00 + 1 marciapiede da m. 1,50
- 2° tratto m. 6,00
- via Stazione m. 6,00
- via Stoppani m. 6,00 + 1 marciapiede da m. 1,50  
con ampliamento sul lato est, di fronte alla  
scuola elementare, e in lato ovest tra il P.A.  
di via Garibaldi e la scuola elementare
- via S. Francesco d'Assisi m. 6,00
- via Valdrega m. 6,00
- via G. Verdi m. 6,00

#### C - Strade in progetto

c1 - Prolungamento della via Lecco a nord dell'abitato,  
a collegamento con la via C. Battisti

- carreggiata m. 7,00
- marciapiede m. 1,50

c2 - Strada di collegamento via Stoppani - via Cava Ghiaia

- carreggiata m. 7,50
- marciapiede sui due lati m. 1,50

#### **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 alcuni percorsi pedonali esistenti ed in progetto.

Attraverso un apposito progetto verranno definiti ulteriori percorsi pedonali oltre a percorsi ciclabili di collegamento tra le varie località di interesse storico e turistico, nonché percorsi campestri nelle aree con presenza di significato ambientale.

I percorsi ciclabili dovranno avere una sola sede stradale di larghezza pari a 2,50 m., con adeguata alberatura su almeno un lato; 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, nonché 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.

### **Art. 37 - Spazi per il parcheggio**

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

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

- n. 1 posto auto per ogni unità residenziale;

- 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 della L.R. 19.11.1999 n° 22 e successive modifiche e integrazioni.

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

I suddetti spazi a parcheggio devono essere indicati con apposita simbologia 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 destinazioni d'uso diverse 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 legge 51/1975 e successive modifiche e integrazioni, in relazione alle destinazioni d'uso previste.

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

Ai fini di cui sopra possono essere utilizzate anche aree non contigue a quelle oggetto di intervento, a condizione che le stesse siano ubicate entro un raggio di 100 m. dalla stessa, non siano comprese in aree classificate dal P.R.G. quale zona 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 - Attività commerciali**

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

In mancanza dell'adeguamento ai criteri regionali di urbanistica commerciale ed in attesa che il Comune si adegui con successivo strumento urbanistico, possono essere consentiti solo le attività commerciali classificate, ai sensi dell'art. 6 L.R. n° 14/99, secondo la seguente tipologia distributiva:

- VIC - esercizi di vicinato con superficie di vendita sino a 150 mq.

I settori merceologici in cui sono articolate dette attività sono :

- alimentare;
- non alimentare.

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

Gli interventi edilizi nelle zone residenziali e, in particolare, nelle zone A, 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.

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

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

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

### **Art. 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;
- 4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale.

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

In particolare dovranno essere indicati negli elaborati del P.L. anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, con un esplicito riferimento nella convenzione, di far carico ai lottizzanti dei relativi oneri di realizzazione, previ accordi con l'E.N.E.L. in merito alla loro dislocazione.

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

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non vengono rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti, come da D.P.C.M. in data 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.

Si richiamano, inoltre, le disposizioni del D.P.C.M. 8.7.2003 in materia di esposizione ai campi elettrici ed elettromagnetici.

## **Art. 40 - Deroghe**

Possono essere ammesse deroghe alle disposizioni e prescrizioni stabilite dalle presenti norme esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nei limiti e nelle forme previste dal T.U. D.P.R. n° 380/2001, con 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.

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 permessi di costruire 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 riguarda la zonizzazione acustica del territorio comunale si fa riferimento all'apposito Piano; in attesa della sua approvazione, si applicano le norme del D.P.C.M. 1.3.1991, L. 26.10.1995 n° 447, L.R. 10.08.2001 n° 13 e successive modifiche e integrazioni.

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.

Per quanto riguarda la relazione di fattibilità geologica, vengono richiamate integralmente nel P.R.G. – N.T.A. ed azzonamento – le classi di fattibilità e le prescrizioni previste dalla stessa con tutte le limitazioni ed i vincoli che esse comportano.

Ai sensi dell'art.27, commi 1 e 2 delle N.d.A. del PAI, vengono inoltre richiamati integralmente nel P.R.G. – N.T.A. ed azzonamento –, gli art.1, commi 5 e 6; art.29, comma 2; art.30, comma 2; art.31; art.32, commi 3 e 4; art.38; art.38bis; art.39, commi dal 1 al 6; art.41

## I N D I C E

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>		Pagina
Art. 1 -	Applicazione del Piano Regolatore Generale .....	2
Art. 2 -	Indici urbanistici e di edificazione .....	2
2.1 -	Superficie territoriale .....	2
2.2 -	Superficie fondiaria .....	2
2.3 -	Superficie coperta .....	3
2.4 -	Superficie lorda di pavimento .....	3
2.5 -	Rapporto di copertura .....	4
2.6 -	Aree per opere di urbanizzazione primaria .....	4
2.7 -	Aree per opere di urbanizzazione secondaria .....	4
2.8 -	Densità edilizia .....	4
2.9 -	Indice di sfruttamento .....	4
2.10 -	Distanza minima degli edifici dai confini .....	4
2.11 -	Distanza minima tra gli edifici .....	5
2.12 -	Distanza minima delle costruzioni dal ciglio delle strade .....	5
2.13 -	Altezza massima delle costruzioni .....	5
2.14 -	Piani fuori terra .....	5
2.15 -	Aree destinate a parcheggio privato .....	5
2.16 -	Aree destinate a parcheggio pubblico .....	5
Art. 3 -	Calcolo del volume - verifica degli indici di densità edilizia .....	6
Art. 4 -	Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica .....	7
Art. 5 -	Altezza delle costruzioni .....	8
Art. 6 -	Arretramenti minimi .....	9
6.1 -	Dagli spazi pubblici .....	9
6.2 -	Dai confini .....	10
6.3 -	Tra gli edifici .....	11
Art. 7 -	Definizione degli interventi edilizi .....	12
Art. 8 -	Tipologie edilizie .....	12
Art. 9 -	Destinazione d'uso .....	13
Art. 10 -	Urbanizzazione primaria .....	13
Art. 11 -	Urbanizzazione secondaria .....	14
Art. 12 -	Strade private e accessi carrai .....	14

12.1 - Strade private .....	14
12.2 - Accessi carrai .....	15
12.3 - Portici .....	16
Art. 13 - Costruzioni accessorie .....	16
Art. 14 - Recinzioni .....	17
Art. 15 - Muri di sostegno .....	18
15.1 - Muri di sostegno verso gli spazi pubblici .....	19
15.2 - Muri di sostegno verso i confini privati .....	19
15.3 - Muri di sostegno a gradoni .....	19
Art. 16 - Decoro dell'ambiente urbano .....	20
Art. 17 - Tutela e sviluppo del patrimonio arboreo .....	20

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

Art. 18 - Attuazione del Piano regolatore .....	22
Art. 19 - Programma pluriennale di attuazione del P.R.G. (P.P.A.) .....	22
Art. 20 - Piani attuativi (P.A.) .....	23
Art. 20.1 - Piani di lottizzazione (P.L.) .....	23
Art. 21 - Accordi di programma .....	24
Art. 22 - Perequazione .....	24

## **TITOLO III - AZZONAMENTO**

Art. 23 - Zone territoriali omogenee .....	25
Art. 24 - Aree appartenenti a diverse zone .....	25
Art. 25 - Norme generali per le zone residenziali .....	26
Art. 26 - Prevalenza in caso di contrasto .....	26

Art. 27 -	Zone per insediamenti residenziali .....	26
27.1 -	Zona A1 .....	26
27.2 -	Zona A2 .....	29
27.3 -	Zona B .....	31
27.4 -	Zona C1 .....	33
27.5 -	Zona C2 .....	35
27.6 -	Zona C3 .....	36
27.7 -	Zona C4 .....	37
Art. 28 -	Zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente .....	39
Art. 29 -	Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente .....	40
Art. 30 -	Norme particolari per attività produttive esistenti nelle zone residenziali .....	44
Art. 31 -	Norme generali per insediamenti produttivi artigianali ed industriali .....	44
Art. 32 -	Zone per insediamenti di attività produttive .....	45
32.1 -	Zona D1 .....	45
32.2 -	Zona D2 .....	47
Art. 33 -	Zone E per l'attività agricola e boschiva .....	49
33.1 -	Zona E1 .....	49
33.2 -	Zona E2 .....	53
33.3 -	Parco della valle del fiume Lambro .....	54
33.4 -	Ambiti di interesse ambientale e paesaggistici .....	54
Art. 34 -	Zone F per attrezzature collettive .....	55
34.1 -	Zona F1 per attrezzature collettive-standard urbanistici comunali .....	55
34.2 -	Zona F2 per impianti tecnologici di interesse generale .....	58
Art. 35 -	Zona G di rispetto .....	59
Art. 36 -	Viabilità .....	61
36.1 -	Aree per la viabilità .....	61
36.2 -	Caratteristiche delle strade .....	61
36.3 -	Fasce di rispetto della viabilità .....	64
Art. 37 -	Spazi per il parcheggio .....	64
Art. 38 -	Attività commerciali .....	66
Art. 39 -	Norme speciali per elettrodotti - impianti per cabine di trasformazione dell'energia elettrica .....	67
Art. 40 -	Deroghe .....	68
Art. 41 -	Norme finali .....	68