

COMUNE DI VERGIATE

PROVINCIA DI VARESE

VARIANTE PARZIALE 2008 AL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 e s.m.i.

**Norme Tecniche d'Attuazione
(Allegato 16 al P.R.G.)**

CONTRODEDUZIONI

IL PROGETTISTA

Arch. Gabriella Seganfredo

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Graziano Magni

IL SINDACO

Avv. Alessandro Maffioli

Adozione: **Delibera di Consiglio Comunale** n. 38 del 17.07.2008

Pubblicazione: dal 20.08.2008 al 18.09.2008

Approvazione: Delibera di Consiglio Comunale n° 64 del 27.11.2008

Novembre 2008

INDICE

TITOLO 1° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO 1° - GENERALITÀ

- Art. 1 - Applicazione del piano pag.1
Art. 2 - Elementi costitutivi del P.R.G pag.1

CAPITOLO 2° - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- Art. 3 - Indici urbanistici pag.3
Art. 4 - Norme per il computo della cubatura pag.8

TITOLO 2° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPITOLO 1° - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

- Art. 5 - Modalità di attuazione pag.11
Art. 6 - Interventi urbanistici preventivi pag.11
Art. 7 - Intervento edilizio diretto pag.12

CAPITOLO 2° - L'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

- Art. 8 - Piani particolareggiati (P.R.P.) pag.12
Art. 8/bis - Zone di recupero e piani di recupero ex Legge 457/78 pag.13
Art. 9 - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) pag.13
Art. 10 - Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) pag.13
Art. 11 - Piani di lottizzazione d'ufficio (P.L.U.) pag.14
Art. 12 - Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.C.) pag.14
Art. 13 - Proposta di convenzione pag.15

CAPITOLO 3° - L'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

- Art. 14 - Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività pag.16
Art. 15 - Edilizia convenzionata pag.17
Art. 16 - Efficacia temporale del P. di C. pag.18
Art. 17 - Utilizzazione degli indici pag.18
Art. 18 - Trascrizione in mappa ed altri adempimenti da parte del Comune pag.18

Art. 19 -	Definizione delle categorie di attività costruttive	pag.19
Art. 20 -	Terminologia urbanistica	pag.27

CAPITOLO 4° - URBANIZZAZIONI

Art. 21 -	Dotazione dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria	pag.28
-----------	---	--------

TITOLO 3° - NORME GENERALI SPECIALI

CAPITOLO 1° - NORME GENERALI

Art. 22 -	Destinazione d'uso	pag.31
Art. 23 -	Fabbricati principali	pag.32
Art. 24 -	Edifici accessori - Distanze – Altezze	pag.35

CAPITOLO 2° - NORME SPECIALI

Art. 25 -	Tutela e sviluppo del verde	pag.35
Art. 26 -	Aree di parcheggio – Autorimesse	pag.36
Art. 27 -	Recinzioni	pag.38
Art. 28 -	Poteri di deroga	pag.39
Art. 29 -	Inquinamenti	pag.39
Art. 29 bis -	Attività estrattive	pag.39
Art. 29 ter -	Spazi per contenitori raccolta differenziata	pag.39

TITOLO 1° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO 1° - GENERALITÀ'

Art. 1 -Applicazione del piano

1.1 - Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

L'uso del suolo e le iniziative edilizie sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme.

In attuazione ai disposti degli artt. 8 - 10 - 11 della L.R. 15/04/1975 n° 51, il presente P.R.G. recepisce la rappresentazione grafica, le norme del Piano Territoriale di

coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino, approvato dalla Regione Lombardia con legge n° 33 del 22/03/1980.

1.2 -Norme tecniche di attuazione

Le presenti norme tecniche di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla Legge 03/11/1952 n° 1902 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 2 -Elementi costitutivi del P.R.G.

2.1 -Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) è composto dagli elaborati e dalle Tavole qui elencati:

1. Corografia:inquadramento territoriale	Scala	1:25.000
2. Corografia:inquadramento territoriale e viabilità principale	Scala	1:10.000
3. Inquadramento territoriale - Piano territoriale di Coordinamento – Variazioni	Scala	1: 5.000
4. Analisi dello Stato di fatto destinazione ed uso del territorio	Scala	1:5.000
5. Analisi dello Stato di fatto - riferimento scala minore	Scala	1:5.000
6. Analisi dello Stato di fatto - perimetrazione centro edificato - destinazione d'uso degli immobili	Scala Scala	1:5.000 1:2.000
7. Analisi dello stato di fatto <ul style="list-style-type: none">- perimetrazione centro edificato- perimetrazione nuclei centrali antichi- individuazione delle caratteristiche morfologiche – tipologiche - igienico edilizie del patrimonio edilizio esistente- individuazione caratteristiche storico ambientali, architettoniche del patrimonio edilizio esistente	Scala Scala	1:2.000 1:500
8. Parametri urbanistici - legenda azzonamento		
9. Azzonamento generale	Scala	1:5.000
10. Azzonamento	Scala	1:2.000
11. Zone territoriali omogenee - verifica standard	Scala	1:5.000
12. Zone territoriali omogenee - verifica standard	Scala	1:2.000
13. Azzonamento Nuclei Antichi - modalità d'intervento - zone di recupero	Scala	1:500
14. Viabilità generale	Scala	1:5.000
15. Relazione illustrativa		

16. Norme Tecniche di Attuazione

ALLEGATI

Indagini idrologica-geomorfologica e climatico-forestale da parte dello studio LINNEA di Milano.

All.	1 -	Idrografia	Scala	1:12.500
All.	2 -	Geopedologica	Scala	1:12.500
All.	3 -	Carta cliviometrica	Scala	1:12.500
All.	4 -	Carta rischio dissesto	Scala	1:12.500
All.	5 -	Carta della vegetazione forestale	Scala	1:12.500
All.	6 -	Relazione illustrativa		
All.	7 -	Inquadramento delle aree di studio	Scala	1:25.000

Indagine storica di Giampiero BUZZI

All. A - Il Territorio di Vergiate dal XVI al XIX secolo

2.2 - Sono elementi costitutivi e prescrittivi gli elaborati di cui ai precedenti punti 8., 9., 10., 13., 16..

2.3 - In caso di eventuali non corrispondenze fra tavole a scale diverse, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

CAPITOLO 2° - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 3 - Indici urbanistici

3.1 - ST: superficie territoriale

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.R.G. ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primarie e secondarie.

Non sono comprese:

- le aree e gli spazi compresi in essa che siano già di proprietà comunale o di uso pubblico alla data di adozione del P.R.G.;
- gli spazi pubblici previsti dal P.R.G. non compresi nelle perimetrazioni relative ai piani esecutivi;
- le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica, ma aperte al pubblico transito da oltre tre anni a partire dalla data di adozione del P.R.G..

Sono comprese, ai fini del suo computo, solo in presenza di interventi attuativi di cui all'art.12 della L.R.12/05

- le aree per servizi individuate planimetricamente dal piano, in cessione per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, nonché le fasce di rispetto stradale e dei corsi d'acqua.

3.2 - SF: superficie fondiaria

E' la superficie complessiva di un'area a destinazione omogenea sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività successivi o

meno al piano urbanistico esecutivo preventivo. Va misurata detraendo dalla Superficie Territoriale le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, le strade esistenti o che saranno previste internamente ad essa e destinate al pubblico transito dei veicoli.

E' comprensiva:

- a) delle superfici per il parcheggio privato degli autoveicoli (Ppr), di cui al successivo punto 3.15;
- b) delle superfici per il verde privato (SVpr), di cui al successivo punto 3.16.

3.3 - SC: superficie coperta

è la superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra (fabbricati principali ed accessori), compresi tutti gli sporti e gli aggetti aperti o chiusi nonché i porticati e le tettoie aperte.

Sono esclusi dal computo i balconi, i cornicioni, le gronde, le pensiline e i corpi scala aperti se hanno una sporgenza inferiore a ml 1,80 nonché le parti di edificio completamente interrato.

Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, vengono recepite le norme di cui al D. Lgs. 115/2008 ed alla L.R. 20/04/95, n. 26 e s.m.i. (art. 12 L.R. 33/07)

3.4 -SLP: superficie lorda di pavimento

E' la somma delle superfici lorde di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio.

Comprende:

- a) la superficie di ogni singolo piano abitabile e/o agibile.

Esclude:

- b) la superficie utilizzabile per gli impianti fissi esterni agli edifici produttivi, necessari al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti gassosi, liquidi e solidi;
- c) la superficie degli sporti ed aggetti aperti o chiusi nonché di porticati e tettoie aperte, con sporgenza inferiore a m 1,80;
- d) la superficie dei volumi tecnici, definiti dal successivo punto 3.14;
- e) la superficie degli spazi strettamente inerenti all'edificio quali caldaie, cantine, lavanderie, depositi ed altri servizi tecnici che sporgono dal piano naturale del terreno originario, non oltre ml 0,70, calcolati all'estradosso del solaio di copertura;
- f) la superficie degli spazi destinati al ricovero delle autovetture, nei limiti della quota prescritta dalle vigenti norme di legge.

3.5 - IT: indice di fabbricabilità territoriale

Questo indice esprime il volume massimo edificabile in mc per ogni mq di superficie territoriale (ST).

3.6 - IF: indice di fabbricabilità fondiaria

Questo indice esprime il volume massimo edificabile in mc per ogni mq di superficie fondiaria (SF).

3.7 - UT: indice di utilizzazione territoriale

Questo indice esprime il rapporto percentuale massimo tra superficie lorda complessiva di pavimento (SLP) e superficie territoriale (ST).

3.8 - UF: indice di utilizzazione fondiaria

Questo indice esprime il rapporto percentuale massimo tra superficie lorda complessiva di pavimento (SLP) e superficie fondiaria (SF).

3.9 - RC: rapporto di copertura

E' il rapporto massimo tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).

3.10 - DF: distanza tra fabbricati antistanti

Indica la minima distanza in proiezione orizzontale consentita tra il filo esterno delle pareti di un edificio e quello degli edifici antistanti, anche se compresi nella medesima proprietà.

Possono derogare da tale distanza solo gli elementi architettonici aperti in aggetto, quali balconi, gronde, cornicioni, pensiline, corpi scala aperti, ecc., fino ad una profondità massima di ml 1,80, nonché i porticati della stessa profondità e le parti di edificio completamente interrate.

Detta distanza non si applica nel caso di fronti antistanti all'interno dello stesso lotto se nell'intercapedine risultante non si affacciano finestre (= pareti non finestrate).

Detta distanza non si applica altresì nel caso di rientranze altimetriche e/o planimetriche dello stesso corpo di fabbrica, quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza. Possono derogare da tale distanza gli interventi di cui all'art. 11 del D. Lgs. 115/2008.

3.11 - DC: distanza del fabbricato dai confini di proprietà

E' la distanza minima che i fabbricati devono osservare dai confini di proprietà.

Si determina misurando la distanza sul suolo, alla base dei fabbricati stessi (=proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra come previsto dal precedente punto 3.3), lungo la perpendicolare (=retta orizzontale che individua la distanza minima tra gli elementi che si considerano) al confine di proprietà.

Possono derogare da tale distanza solo gli elementi architettonici aperti in aggetto, quali balconi, gronde, cornicioni, pensiline, corpi scala aperti, ecc., fino ad una profondità massima di ml 1,80, nonché i porticati della stessa profondità e le parti di edificio completamente interrate. Possono derogare da tale distanza gli interventi di cui all'art. 11 del D. Lgs. 115/2008.

3.12 - DS: distanza del fabbricato dalle strade

E' la distanza minima che i fabbricati devono osservare dalle strade destinate al libero transito dei veicoli e comunque aperte al pubblico traffico.

Si determina misurando la distanza sul suolo, alla base dei fabbricati stessi (= proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra come previsto dal precedente punto 3.3), lungo la perpendicolare (= retta orizzontale che individua la distanza minima tra gli elementi che si considerano) al confine stradale.

Il confine stradale così come definito dal comma 10, art. 3 del D.L. 30 aprile 1993, n. 285 Nuovo CdS, è il limite di proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine 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.

Possono derogare da tale distanza gli interventi di cui all'art. 11 del D. Lgs. 115/2008.

3.13 - H MAX: altezza massima dei fabbricati

E' l'altezza massima stabilita per i fabbricati.

Si determina misurando dalla quota di marciapiede (se pubblico o aperto al pubblico transito, e adiacente il fabbricato) o da quella naturale di campagna (in mancanza di marciapiede) o da quella del terreno sistemato (se più basso) fino all'estradosso del punto più alto della soletta o volta di copertura dello spazio più alto considerabile ai fini volumetrici.

Nel caso di fabbricati composti da elementi di varia altezza, l'altezza massima deve essere verificata sull'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di fabbricati contigui, l'altezza massima deve essere verificata su ogni singolo edificio.

Nel caso di fabbricati insistenti su terreni in pendio, l'altezza massima deve essere verificata per ciascun corpo di fabbrica con il principio della media tra le quote di partenza.

Possono derogare dall'altezza massima prevista gli interventi di cui all'art. 11 del D. Lgs. 115/2008.

3.13 bis - Fronte di edificio

Si definisce fronte di edificio la superficie di ciascuno dei suoi prospetti compresa tra il piano di imposta sul terreno e il punto più alto del coronamento superiore (timpano, frontone, balaustrata, ecc.)

3.14 - VT: Volumi Tecnici

Sono considerati volumi tecnici, e quindi non considerabili ai fini volumetrici:

- a) I sottotetti con copertura a falde inclinate non aventi caratteristiche di agibilità fino ad un'altezza interna massima ponderale di mt. 2,40 all'intradosso dei travetti del tetto o della soletta; Gli spazi in sottotetto potranno essere utilizzati unicamente come spazi di servizio nel rispetto delle norme del vigente regolamento locale di igiene (art. 3.4.3c – 3.4.7) con esclusione di bagni e posti di cottura.
- b) i portici (anche se aperti su un lato), le logge e i fabbricati accessori nei limiti di cui all'art. 24, limitatamente alle destinazioni residenziali, inseriti in fabbricati con destinazione residenziale;
- c) le scale aperte esterne (e relativi sottoscala) nel solo caso che la loro sporgenza sia inferiore a ml 1,80;
- d) Gli spazi destinati al ricovero delle autovetture nei limiti delle quote prescritte dalle vigenti norme di legge;
- e) i volumi seminterrati accessori alla residenza destinati alla permanenza di persone, che sporgono dal piano naturale del terreno originario, non oltre ml 0,70, calcolati all'estradosso del solaio di copertura, nonché i vani extracorse per le cabine ascensori e montacarichi;
- f) per le attività produttive, le opere necessarie allo smaltimento dei rifiuti gassosi, liquidi e solidi;
- g) le cabine per gli impianti dei servizi pubblici di rete (energia elettrica, telefono, acqua, gas, ecc.);
- h) le strutture funzionali all'attività agricola

3.15 - Ppr: superficie per il parcheggio privato degli autoveicoli

E' la parte di superficie fondiaria di uso privato destinata al parcheggio privato degli autoveicoli, da ricavarsi all'interno del lotto di pertinenza o anche nella costruzione stessa.

Il Ppr si determina in rapporto al volume edificato, alla superficie lorda di pavimento o alla superficie fondiaria, in base alle prescrizioni di zona.

3.16 - SVpr: superficie per il verde privato

E' la parte di superficie fondiaria di uso privato da mantenere a tappeto erboso piantumato con alberature di medio o alto fusto.

Le aree di parcheggio e gli spazi di manovra realizzati a verde con "prato armato" sono conteggiati al 50% della loro superficie.

La SVpr si determina in rapporto alla superficie fondiaria in base alle prescrizioni di zona.

Art. 4 - Norme per il computo della cubatura

4.1 - Area edificabile: è la porzione di lotto utilizzabile ai fini edilizi.

Si ottiene deducendo dall'intera area del lotto:

a) le aree che per vincoli di legge o dello strumento urbanistico-edilizio, sono destinate ad usi o funzioni di pubblico interesse;

b) le aree pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto stesso e che si intendono mantenere;

c) le aree la cui edificabilità è stata trasferita, mediante atto di asservimento trascritto secondo le previsioni del successivo punto 4.3, sui lotti finitimi, o su altri lotti compresi all'interno del medesimo comparto individuato nelle tavole 12 e nell'allegato 15 - Relazione (tabelle del computo della capacità insediativa) del P.R.G.;

d) gli spazi pubblici finitimi esistenti

Nel caso di lotto confinante con un "cortile comune" si può considerare area edificabile anche la "quota" di cortile comune che compete al lotto, purché ciò risulti da atto pubblico o da convenzione tra i comproprietari interessati, trascritta e modificabile solo con autorizzazione comunale.

Lo stesso dicasi nel caso di "lotto finitimo" che abbia una residua edificabilità.

4.2 - Volumetria: si calcola a metro cubo vuoto per pieno riferito ad ogni spazio compreso entro il profilo esterno, in elevazione dalla quota naturale del terreno, in essere alla data dell'approvazione del P.R.G., delle pareti di chiusura dell'edificio con esclusione dei volumi tecnici, così come definiti al precedente punto 3.14. Nel caso di terreno in naturale pendenza, sarà valutata l'altezza media.

Sono comprese invece nella volumetria le porzioni abitabili di edificio realizzate a quota inferiore a quella naturale del terreno.

Limitatamente agli edifici, o porzioni di edifici, con destinazione diversa dalla residenza e comunque non a servizio delle abitazioni, il calcolo è altresì riferito ad ogni spazio agibile non emergente da terra compreso entro il profilo esterno delle pareti di chiusura, con esclusione dei volumi tecnici, così come definiti al precedente punto 3.14.

Ai fini di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, vengono recepite le norme di cui al D. Lgs. 115/2008 ed alla L.R. 20/04/95, n. 26 e s.m.i. (art. 12 L.R. 33/07).

4.3 - Aree di pertinenza: sono aree di pertinenza quelle fondiariae che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni del P.R.G. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Le aree di pertinenza delle nuove costruzioni sono assoggettate a specifico vincolo a mezzo di atto di identificazione da trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei soggetti interessati; l'Amministrazione Comunale cura la raccolta di detti atti in propri registri in libera visione al pubblico.

Le aree di pertinenza sono quantificate secondo gli indici previsti dalle norme delle singole zone, sia se relative agli edifici esistenti e sia se relative a quelli realizzati in attuazione del P.R.G.. Esse non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di fabbricabilità se non per saturare l'eventuale edificabilità ancora ammessa dalle norme delle singole zone.

Un'area di pertinenza si definisce saturata, quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il massimo consentito dagli indici di edificabilità previsti dalle norme di ogni singola zona.

Il vincolo di pertinenza dura fino all'esistenza dell'edificio cui si riferisce l'area: potrà variare in rapporto alle sole variazioni in aumento degli indici di edificabilità previsti da nuove previsioni urbanistiche.

Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi, dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza con i relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate.

Ove le aree di pertinenza appartengono a più proprietari, l'atto di identificazione di cui sopra dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

Gli edifici esistenti nelle zone agricole, sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto - entro i confini del territorio comunale - al momento dell'adozione del P.R.G.. A detti edifici, sia in sede di pianificazione esecutiva che di interventi a Permesso di costruire/Denuncia di Inizio Attività, viene attribuita un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici previsti dalle N.T.A..

TITOLO 2° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPITOLO 1° - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 5 - Modalità di attuazione

5.1 - Il P.R.G. si attua per mezzo di strumenti di attuazione di iniziativa pubblica e privata.

Gli strumenti di attuazione sono distinti in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti.

Art. 6 - Interventi urbanistici preventivi

6.1 - Si applicano obbligatoriamente in determinate zone del territorio comunale indicate dalle tavole dell'azonamento secondo le prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Essi si informano ad un criterio di progettazione urbanistica intermedio tra il P.R.G. e il progetto edilizio. Tali interventi potranno essere attuati dal Comune o dai privati secondo le modalità previste dagli artt. 8, 9, 10, 11 delle presenti N.T.A. e da quanto indicato nell'azzonamento

- 6.2 - I piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa comunale sono:
- a) piani particolareggiati di cui all'art. 13 della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
 - b) piani di insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22/10/1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;
 - c) piani di lottizzazione d'ufficio ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e successive modifiche ed integrazioni;
 - d) piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 18/04/1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni;
 - e) piani di recupero di cui all'art. 28 della Legge 05/08/1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni;

- 6.3 - I piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata sono:
- f) Piani di Lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della legge 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni;
 - g) Piani di recupero di cui agli artt. 28 e 30 della legge 05/08/1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni;

Art. 7 - Intervento edilizio diretto

- 7.1 - L'intervento edilizio diretto viene attuato in tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo. Nelle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento edilizio diretto. L'intervento edilizio diretto riguarda tutte le opere che comportino costruzioni o trasformazioni d'uso del suolo o del sottosuolo quali: opere di urbanizzazione, nuove costruzioni (anche parziali), ristrutturazioni, restauri, risanamenti, manutenzioni, modifiche della destinazione d'uso, arredo urbano, demolizioni, recinzioni, scavi e rilevati consistenti anche per usi agricoli, muri di sostegno, sistemazione a verde, apertura e modifiche di accessi stradali. L'intervento edilizio diretto è soggetto a Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività, alle condizioni previste dalle presenti norme.

CAPITOLO 2° - L'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Art. 8 - Piani particolareggiati (P.R.P.)

- 8.1 - I piani particolareggiati sono costituiti dagli elaborati grafici necessari, da una relazione illustrativa, da una relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano. I piani particolareggiati devono indicare:

- a) la rete stradale e pedonale interna al perimetro dell'intervento e i collegamenti con la viabilità esterna;
- b) principali dati altimetrici di ciascuna zona oggetto dell'intervento;
- c) la massa e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze;
- d) gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- e) gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
- f) le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
- g) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- h) la profondità delle zone laterali o opere pubbliche, la cui occupazione serve ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future;
- i) stralcio del piano urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano vigente;
- l) il progetto planivolumetrico dell'intera area, non necessariamente vincolante ma suscettibile anche di assumere un valore esemplificativo o di indirizzo;
- m) gli schemi di convenzione per disciplinare vari rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del P.R.P. per quanto riguarda competenze, tempi di attuazione delle opere, dei servizi, strade, insediamenti, e gli oneri di urbanizzazione.

Nei piani particolareggiati le altezze previste dalle norme tecniche per le singole zone possono essere modificate per esigenze di carattere edilizio-urbanistico, senza comunque superare gli indici di ogni singola zona prevista dalle presenti norme.

Art. 8/bis - Zone di recupero e piani di recupero ex Legge 457/78

Le zone di recupero sono delimitate da apposita planimetria in scala 1:500 (Tav. 9 del P.R.G.).

I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree individuate ai sensi dell'art. 27 comma 3 della Legge 05/08/1978 n. 457, a parte delle zone suddette.

Detti piani potranno disciplinare il recupero anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica e individuando le unità minime di intervento.

Essi dovranno indicare tutti gli elementi previsti per il P.R.P. di cui al precedente art. 8 oltre a rispettare i caratteri e i contenuti delle disposizioni speciali in materia.

Art. 9 - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)

- 9.1 - Sono i piani di zona redigibili ai sensi della Legge 18/04/1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni.

Essi dovranno indicare tutti gli elementi previsti per il P.R.P. di cui al precedente art. 8 oltre a rispettare i caratteri e i contenuti delle disposizioni speciali in materia.

Il P.E.E.P. si attua a mezzo di programmi pluriennali secondo i disposti delle Leggi 22/10/1971 n. 865 e 27/06/1974 n. 247 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 10 - Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)

10.1 - Sono piani particolareggiati di iniziativa pubblica delle aree destinate per nuovi insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 22/10/1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.

Essi dovranno indicare tutti gli elementi previsti per il P.R.P. di cui al precedente art. 8 oltre a rispettare i caratteri e i contenuti delle disposizioni speciali in materia.

Art. 11 - Piani di lottizzazione d'ufficio (P.L.U.)

11.1 - Sono i piani di lottizzazione predisposti dal Comune quando i proprietari delle aree, all'uopo invitati dal Comune stesso, si esimono dal presentare il piano di lottizzazione convenzionata nel termine assegnato ovvero lo presentano incompleto oppure in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Per quanto attiene al contenuto di tale strumento urbanistico si rinvia ai successivi articoli.

Art. 12 - Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.C.)

12.1 - Nelle zone in cui il P.R.G. prevede l'intervento urbanistico preventivo, e che non sono sottoposte ai piani di iniziativa comunale, la proprietà elabora piani di lottizzazione convenzionata (P.L.C.) per superfici non inferiori al comparto indicato dalle tavole del P.R.G..

I P.L.C. hanno lo scopo di predisporre in modo organico lo sviluppo o la ristrutturazione degli abitati dotandoli di servizi e di opere di urbanizzazione previste dalla Legge Urbanistica - dal D.M. sugli standards urbanistici del 02/04/1968 e dalla L.U.R. 15/04/1975 n. 51 .

12.2 - L'autorizzazione alla lottizzazione di aree è subordinata alla stipula di una convenzione da trascriversi a cura del lottizzante che preveda quanto previsto dall'art. 28 della L.U. e successive modifiche ed integrazioni e dall'art. 13 delle presenti norme.

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare apposita domanda in carta da bollo diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono unire alle domande, oltre agli altri documenti di rito, una dichiarazione nella quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

12.3 - La documentazione necessaria a corredo dei piani di lottizzazione è definita dai punti A) e B) dell'allegato alla deliberazione della Giunta Regionale n. 6/30267 del 25/07/1997.

12.4 - Nei P.L.C. obbligatori negli ambiti perimetrati indicati nelle tavole di azionamento del P.R.G., in sede di formazione dello strumento attuativo, si devono reperire gli spazi destinati a servizi sociali e, più in generale, le aree da cedere all'Ente pubblico secondo la localizzazione, le funzioni e le quantità previste nelle tavole di azionamento in ogni singolo comparto.
Nelle tavole di azionamento i P.L.C. sono distinti in residenziali e produttivi.

Art. 13 - Proposta di convenzione

13.1 - La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 06/08/1967 n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
- b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
- c) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.

13.2 - Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario (= lottizzante) versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, come pure può convenire

che in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere.

Di conseguenza, nel caso in cui al comma precedente, il proprietario (= lottizzante) deve versare la somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

Il Comune userà tali introiti nelle forme di legge per l'acquisto di opere od aree per l'urbanizzazione primaria e/o secondaria.

E' in facoltà del Comune di accettare la cessione di aree a standard reperite anche all'esterno del perimetro del piano attuativo.

- 13.3 - A seguito dell'avvenuta approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione, si procede alla stipulazione della convenzione che viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante.

CAPITOLO 3° - L'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Art. 14 - Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività

Art. 14.1 – Permesso di Costruire (Art. 35-36-37-38 L.R. 12/2005)

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a Permesso di Costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigenti.
2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
3. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione degli strumenti di pianificazione comunale, a richiesta del dirigente del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, il dirigente della competente struttura regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione dei predetti strumenti.
4. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
5. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile o al titolo legittimante, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso secondo quanto previsto dal capo quarto-contributo di costruzione della L.R. 12/2005

6. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.
7. La data di inizio e ultimazione dei lavori è immediatamente dichiarata al comune, secondo le modalità indicate nel regolamento edilizio..
8. Per il rilascio del Permesso di Costruire si applicano i disposti degli artt. 37 e 38 della L.R. 12/2005

Art. 14.2 - Denuncia di Inizio Attivita' (Art. 41 e 42 L.R. 12/2005)

Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al comune denuncia di inizio attività, salvo quanto disposto dall'art. 52 comma 3 bis della L.R. 12/2005.

Gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura sono disciplinati dal Titolo III della Parte II della L.R. 12/2005.

Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire, è data facoltà all'interessato di presentare denuncia di inizio attività per varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Art. 14.3 - I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativi:.

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato
- d) realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura
- e) strutture temporanee di cantiere.

Art. 15 - Edilizia convenzionata

15.1 - Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'art. 17 comma 1 del D.P.R. 380/01, il richiedente deve impegnarsi con il Comune, mediante convenzione da trascriversi nei registri immobiliari a cura del Comune ed a spese del richiedente, ad applicare i prezzi di vendita e canoni di locazione determinati in base alla convenzione citata, nonché al pagamento della quota degli oneri di urbanizzazione quale risulta dalla deliberazione del Comune: in luogo del pagamento può essere prevista la diretta esecuzione da parte del richiedente, delle opere di urbanizzazione. In questo caso debbono essere descritte le

opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Art. 16 - Efficacia temporale e decadenza del Permesso di Costruire (art. 15 D.P.R. 380/01)

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività..

Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 17 - Utilizzazione degli indici

17.1- L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità può essere svolta fino alla saturazione di una determinata superficie, che rimane a tal fine vincolata, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché tra aree non finitime, salvo i casi previsti dalla artt. 59 e 60 della L.R. 12/2005 per le sole zone agricole e salvo i casi in cui si preveda il trasferimento di edificabilità da lotti non finitimi sempreché insistenti nel medesimo comparto così come specificato all'art. 4.1 lettera c) delle presenti norme.

Art. 18 - Trascrizione in mappa ed altri adempimenti da parte del Comune

- 18.1 - Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti in scala 1:2000 e 1:1000 distinte per isolato urbanistico edilizio che viene aggiornato a cura di detto ufficio per le opere realizzate.
- 18.2 - Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio del Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività, deve essere corredato da una tavola che riproduce, su mappa aggiornata in scala 1:2000 e per un raggio di m 100, l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita e a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio

Art. 19 - Definizione delle categorie di attività costruttive

Al fine di omogeneizzare le norme attuative del P.R.G., gli interventi edilizi debbono distinguersi secondo le definizioni che seguono come previste dall'art. 27 della L.R. 12/2005:

- 19.1 - Interventi di manutenzione ordinaria
- 19.2 - Interventi di manutenzione straordinaria
- 19.3 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo
- 19.4 - Interventi di ristrutturazione edilizia
- 19.5 - Interventi di nuova costruzione
- 19.6 - Interventi di ristrutturazione urbanistica
- 19.7 – Interventi di Lottizzazione
- 19.8 – Interventi di mutamento di destinazione d'uso con e senza opere

Art. 19.1 - Interventi di manutenzione ordinaria

Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti

Art. 19.2 - Interventi di manutenzione straordinaria

Le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;

Art. 19.3 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4 del D.L. 42/2004;

Art. 19.4 - Interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

Art. 19.5 - Interventi di nuova costruzione

Quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 5) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale; la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 19.6 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

Quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 19.7 – Interventi di Lottizzazione

Gli interventi di lottizzazione concernono le proposte di utilizzazione edilizia di un'area - previa urbanizzazione - indipendentemente dal numero di edifici da realizzare e dal numero di proprietà coinvolte.

Art. 19.8 – Interventi di mutamento di destinazione d'uso con e senza opere

1. I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.

2. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

3. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

4. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.

Art. 20 - Terminologia urbanistica

20.1 - Ai fini della esatta interpretazione degli interventi e delle relative norme di attuazione si definiscono:

- **ALLINEAMENTO:**

è la linea su cui deve obbligatoriamente sorgere l'edificio e/o manufatto;

- **ARRETRAMENTO:**

è la minima distanza che l'edificio e/o manufatto deve osservare da un'area pubblica; l'arretramento vincola la posizione dell'edificio ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto;

- **ASPETTO:**

è l'insieme delle parti esterne dell'edificio che hanno relazione sia con la sua estetica complessiva (= caratteristiche architettoniche) sia con le esigenze di prospettiva e di decoro ambientale dello spazio in cui l'edificio risulta inserito;

- **DESTINAZIONE D'USO:**

è il complesso di usi o di funzioni attribuite dal P.R.G. oppure in atto di un'area o di edificio;

principale: è la destinazione qualificante;

secondaria: è la destinazione che integra o rende possibile quella principale senza mettersi in contrasto con essa;

La destinazione d'uso di un'area o di un edificio deve essere espressamente indicata in ogni progetto di intervento edilizio.

- **DISTACCO:**

è la distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici od opere preesistenti o dal confine di proprietà o dalle strade;

- **EDIFICAZIONE:**

è un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali adottati e dalle tecniche costruttive seguite;

- **EDIFICIO O FABBRICATO:**

è qualsiasi costruzione coperta isolata che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e che abbia almeno una scala autonoma (se su più piani);

- **FABBRICATO UNIFAMILIARE:**

è l'edificio costituito da un'unica unità immobiliare e che tale rimanga anche dopo l'esecuzione di opere edilizie;

- **MANUFATTO:**

è qualsiasi costruzione realizzata dall'uomo;

- **SAGOMA:**

è il contorno che viene ad assumere l'edificio e comprende le pareti chiuse che ne definiscono il volume ed ingombro;

- **STANZA O VANO UTILE:**

è qualsiasi locale che abbia luce ed aria direttamente dall'esterno, la cui superficie utile ed altezza netta non siano inferiori ai requisiti minimi di abitabilità e/o agibilità;

- **TERRENO SISTEMATO:**

è il terreno risultante da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, effettuati prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità;

- **VANI ACCESSORI:**

è ogni singolo vano destinato ai servizi, ai disimpegni, ecc. nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze;

- **VANO:**

è lo spazio coperto delimitato da ogni lato da pareti che raggiungono il soffitto; la parete interrotta da notevole apertura, deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi per le sue ridotte dimensioni non sia parte integrante dell'altro;

- UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA:

è l'insieme di vani che costituisce un unico alloggio, come censito catastalmente, a prescindere dal numero di nuclei familiari eventualmente conviventi.

- LOTTO FINITIMO E CONTERMINE:

si definiscono con tali termini i lotti confinanti fra loro, anche nel caso in cui abbiano in comune un solo vertice.

CAPITOLO 4° - URBANIZZAZIONI

Art. 21 - Dotazione dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

21.1 - Opere di urbanizzazione primaria.

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere che costituiscono il necessario completamento all'edificazione. Le urbanizzazioni primarie, ai sensi dell'art.44 comma 3 della L.R. 12/2005, sono:

- a) strade,
- b) spazi di sosta o di parcheggio,
- c) fognature,
- d) rete idrica,
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni,
- e) pubblica illuminazione,
- f) spazi di verde attrezzato.

Per tutte le aree fabbricabili e qualunque sia la destinazione d'uso (ad eccezione delle zone agricole), le presenti norme tecniche di attuazione subordinano ogni edificazione all'esistenza o all'esecuzione almeno dei servizi e delle essenziali opere di urbanizzazione primaria.

21.2 - Opere di urbanizzazione secondaria.

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere che risultano indispensabili alla vita di quartiere e sono poste al suo diretto servizio.

Le urbanizzazioni secondarie, ai sensi dell'art.44 comma 4 della L.R. 12/2005, sono:

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo,
- c) mercati di quartiere,
- d) presidi per la sicurezza pubblica,
- e) delegazioni comunali,
- f) attrezzature di interesse comune per servizi religiosi (art. 71 L.R. 12/05),
- g) impianti sportivi di quartiere,

- h) aree verdi di quartiere,
- i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie,
- j) cimiteri.

21.3 - Dotazione minima di aree per le opere di urbanizzazione nei piani urbanistici esecutivi (art. 22 L. R. n. 51/1975).

- a) La dotazione minima per aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti residenziali, che deve essere assicurata nei piani urbanistici esecutivi, è definita nella misura di 26,5 mq/ab così distribuiti:
 - 4,5 mq/ab per l'istruzione inferiore (scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);
 - 4,0 mq/ab per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
 - 15 mq/ab per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, escluse le fasce di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale;
 - 3 mq/ab per parcheggi di uso pubblico.
- b) La dotazione minima di aree per attrezzature funzionali al servizio degli insediamenti produttivi in genere, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, che deve essere assicurata nei piani urbanistici esecutivi, è definita nella misura del 20% della superficie destinata a tali insediamenti.
- c) La dotazione minima di aree per attrezzature funzionali al servizio degli insediamenti di carattere direzionale, per parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie, che deve essere assicurata nei piani urbanistici esecutivi, è definita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti. Di tali aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggi di uso pubblico.
- d) La dotazione minima di aree per attrezzature funzionali al servizio degli insediamenti di carattere commerciale, per parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie, che deve essere assicurata nei piani urbanistici esecutivi, è definita nella misura del 110% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nel caso di medie strutture di vendita, e del 200% nel caso di grandi strutture di vendita. Di tali aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

21.4 - Dotazione minima di aree per le opere di urbanizzazione per le attività commerciali esistenti.

La dotazione minima di aree per attrezzature funzionali al servizio degli insediamenti commerciali esistenti oggetto di ampliamento è definita nella misura del 110% della superficie lorda di pavimento per le medie strutture di vendita e del 200% per le grandi strutture di vendita.

Di tali aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Detto standard si applica alle sole superfici di vendita in ampliamento.

Nel caso di ampliamenti di medie strutture di vendita, non superiori al 40% della superficie esistente di vendita e comunque nei limiti di cui all'art. 4, comma 1, lett. e del d.lgs. n. 114/98, o di grandi strutture di vendita, non superiori al 20% della superficie esistente di vendita, l'intervento, pur non

assoggettata a pianificazione attuativa, deve individuare in azzonamento il relativo ambito di ampliamento, nonché verificare la dotazione di aree per standard urbanistici, con particolare attenzione per gli spazi destinati a parcheggio.

- 21.5 - Per quanto attiene il reperimento delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio delle attività commerciali, si rinvia all'art. 8 del Regolamento di attuazione della L.R. 23 luglio 1999 n° 4.
- 21.6 - Gli spazi a parcheggio individuabili tra le dotazioni a standard di cui al precedente punto 21.3, sono in aggiunta alle dotazioni prescritte dal successivo art. 26.
- 21.7 - Le aree computabili ai fini della dotazione minima suddetta, sono quelle la cui acquisizione è prevista dal Comune oppure quelle da assoggettare a servitù di uso pubblico perpetuo.
- 21.8 - Ai sensi della Circ. Ministero LL.PP. 31 marzo 1972, n. 2015, anche gli impianti telefonici devono rientrare tra le opere di urbanizzazione primaria e che siano pertanto contenute e previste dalle convenzioni dei P.L..

TITOLO 3° - NORME GENERALI SPECIALI

CAPITOLO 1° - NORME GENERALI

Art. 22 - Destinazione d'uso

- 22.1 - La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento urbanistico preventivo e nei progetti di intervento edilizio diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme; l'impegno a rispettare la destinazione d'uso prevista deve essere trascritto esplicitamente nelle convenzioni ove prescritte.
- 22.2 - Qualunque cambiamento della destinazione d'uso è subordinato all'autorizzazione della variante da parte del Comune.
Non potrà essere rilasciata licenza di agibilità per le costruzioni utilizzate per una destinazione d'uso diversa da quella prevista nel Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività, per converso non potrà essere rilasciata licenza d'esercizio per quelle attività da insediare in locali che avevano ottenuto il Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività per diversa destinazione d'uso.
- 22.3 - Non costituisce cambiamento di destinazione d'uso l'installazione di attrezzi per il lavoro a domicilio all'interno di abitazioni limitatamente a quelli utilizzati direttamente ed esclusivamente dai residenti e purché si tratti di lavorazioni artigianali a livello familiare, non nocive e che non richiedono specifici ambienti di lavoro.

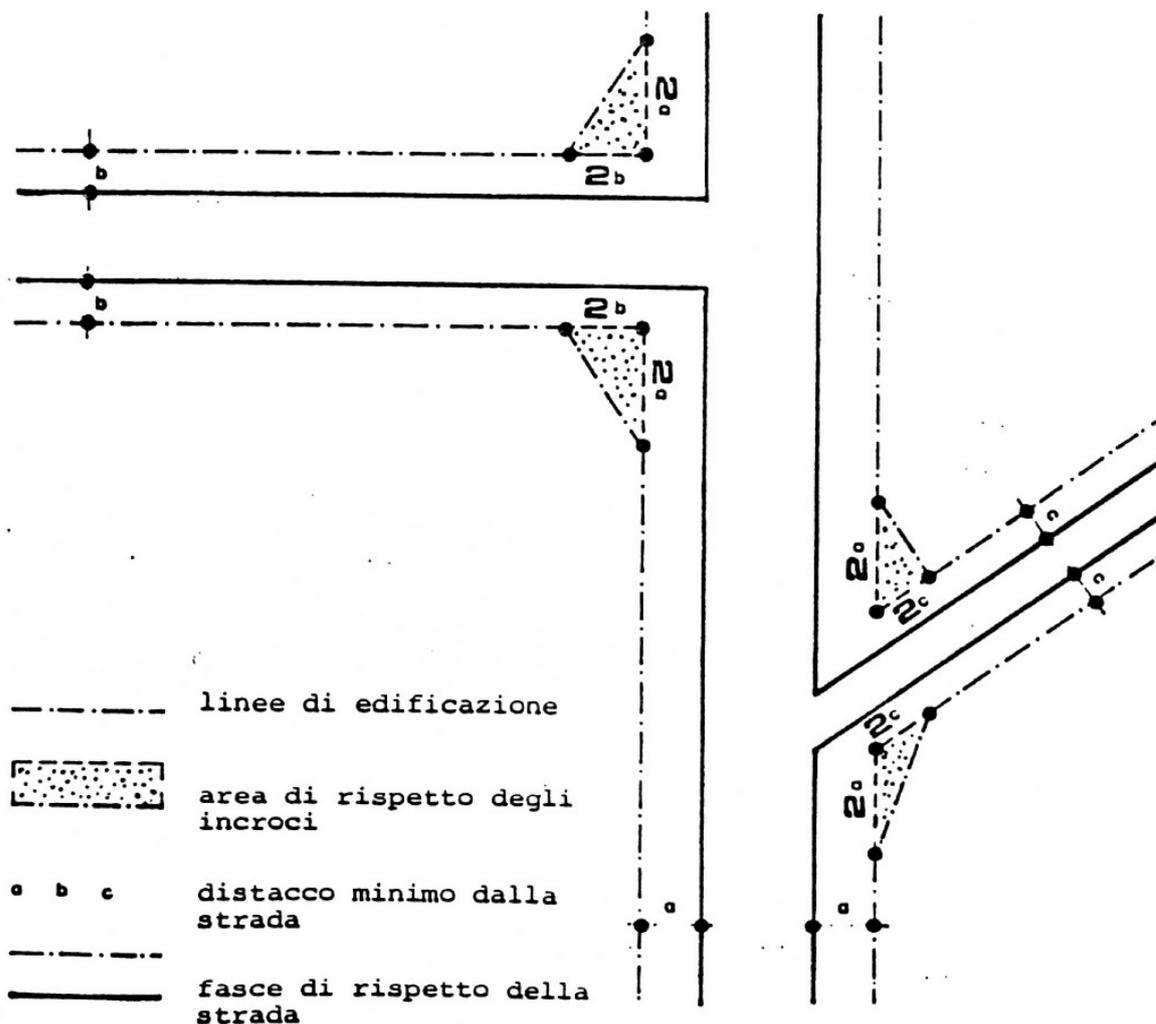
- 22.4 - Le previsioni di carattere commerciale sono classificate con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del d.lgs. 114/98 e precisamente:
- esercizi di vicinato:
superficie di vendita non superiore a 150 mq;
 - medie strutture di vendita:
superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq;
 - grandi strutture di vendita:
superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita;
 - centro commerciale:
una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni a spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.
- 22.5 - Sono equiparate alle destinazioni d'uso commerciale le attività artigianali di servizio locale ed alle persone, qualora svolte in unità immobiliari con S.L.P. inferiore a 200 mq.

Art. 23 - Fabbricati principali

- 23.1 - Distanze minime tra i fabbricati.
- 23.1.1 - Per gli interventi così come definiti agli artt. 19.1 - 19.2 - 19.3 - 19.4 - 19.8 relativi agli edifici esistenti, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
- 23.1.2 - Per gli interventi fuori terra di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione, è prescritta la distanza minima D.F. pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a m 10,00 salvo quanto prescritto nelle zone produttive.
- 23.1.3 - Per l'intervento di ampliamento così come definito all'art. 19.5 attuato utilizzando l'incremento "una tantum" valgono le distanze minime "esistenti" e comunque fatte salve le minime definite dal Codice Civile.
- 23.2 - Distanze minime dei fabbricati principali dai confini di proprietà.
- 23.2.1 - Per gli interventi così come definiti agli artt. 19.1 - 19.2 - 19.3 - 19.4 - 19.8 relativi agli edifici esistenti, è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.
Qualora i suddetti interventi comportino conversione d'uso e trasformazioni tipologiche, l'eventuale apertura di nuove luci e/o vedute dovrà essere rispettosa delle distanze minime prescritte dal Codice Civile.
Qualora i suddetti interventi comportino la realizzazione di "volumi tecnici" esterni all'ingombro della volumetria esistente, questi dovranno essere rispettosi delle distanze minime prescritte dal Codice Civile.

- 23.2.2 - Per gli interventi fuori terra di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione, è prescritta una distanza dai confini D.C. pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a m 5,00. Tale minimo può essere ridotto a m 0,00 qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari confinanti per realizzare gli edifici in reciproca aderenza, sulla base di un progetto unitario.
- 23.2.3 - Per le cabine elettriche a media tensione per la distribuzione dell'energia nell'abitato, è consentita la costruzione a confine se contenute nell'altezza massima di metri 5,50.
- 23.2.4 - Per l'intervento di ampliamento così come definito all'art. 19.5 attuato utilizzando l'incremento "una tantum" valgono le distanze minime "esistenti" e comunque fatte salve le minime definite dal Codice Civile.
- 23.3 - Distanze minime dei fabbricati principali dalle strade.
- 23.3.1 - Per gli interventi così come definiti dagli artt. 19.1 - 19.2 - 19.3 - 19.4 - 19.8 precedenti, relativi agli edifici esistenti, è ammessa una distanza dalle strade D.S. (come definita al precedente art.3.12) non inferiore a quella esistente.
- 23.3.2 - Per gli interventi fuori terra di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione, è prescritta in tutte le zone - ad eccezione di quelle di espansione residenziale e produttive - una distanza (D.S.) minima pari a m 5,00 salvo il caso di costruzione in aderenza con edificio esistente. In tal caso è ammessa una distanza dalle strade (D.S.) non inferiore a quella dell'edificio esistente.
- 23.3.3 - Per gli interventi fuori terra di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione nelle zone di espansione residenziale e produttive, sono prescritte le seguenti distanze (D.S.) minime:
- m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00;
- m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00.
Qualora entrambi i lati delle strade siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto, la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
- 23.3.4 - Per l'intervento di ampliamento così come definito all'art. 19.5 attuato utilizzando l'incremento "una tantum" valgono le distanze minime "esistenti" e comunque fatte salve le minime definite dal Codice Civile.
- 23.4 - Distanze tra i fabbricati e dai confini in presenza di frontespizio.
- 23.4.1 - Non si osservano le distanze minime di m 10,00 e di m 5,00 rispettivamente tra fabbricati e dai confini, come prescritto nei precedenti punti 23.1.2 e 23.2.2, qualora l'erigendo fabbricato venga fabbricato in aderenza a frontespizio esistente.

- 23.5 - Distanze per fabbricati principali inclusi in piani esecutivi.
- 23.5.1 - Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti punti 23.1.2 e 23.2.2, salvo le osservanze dei minimi di Codice Civile, nell'ambito di piani urbanistici esecutivi.
- 23.6 - Altezze massime dei fabbricati principali.
- 23.6.1 - Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al Titolo 4° delle presenti norme per le diverse zone, in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione ed alle norme sulle distanze.
- 23.6.2 - In ogni caso l'altezza massima della fronte dei fabbricati in fregio a strade aperte al pubblico traffico, deve essere contenuto nella ideale inclinata a 45° a partire dal confine opposto della strada esistente in fregio.
- 23.7 - Distanze in corrispondenza di incroci.
- 23.7.1 - In corrispondenza di incroci e biforcazioni, a norma dell'art. 18 del D.L. 30 aprile 1992, n. 285 Nuovo CdS e dell'art. 5 del D.I. del 1° aprile 1968, n.1404, le fasce di rispetto determinata dal precedente punto 23.3 sono incrementate dall'area del triangolo calcolata come segue:
- 23.7.2 - L'incremento non si applica in corrispondenza di incroci con strade private o non comprese negli elenchi delle strade statali – regionali – provinciali- comunali e vicinali)



Art. 24 - Edifici accessori - Distanze - Altezze

- 24.1 - Si definiscono edifici accessori i volumi di costruzioni isolate ma insistenti nel medesimo lotto ove esiste già il fabbricato principale a cui sono di servizio, quali depositi, cantine, box per auto, ripostigli, ecc. Per gli edifici principali compresi nelle zone "A" è ammessa la costruzione di edifici accessori, su diverso lotto di terreno, purché ubicato in altre zone omogenee residenziali. Il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale impegnativo per sé, per i propri successori aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.
- 24.2 - La costruzione degli edifici accessori è ammessa a confine di proprietà sempreché abbiano l'altezza massima di ingombro (calcolata come differenza tra la quota naturale del terreno su cui si edifica e l'estradosso del punto più alto della copertura dell'edificio da realizzare) non superiore a m 3,00.

Gli edifici accessori devono inoltre rispettare:

- le distanze minime dai confini stradali fissate dal precedente punto 23.3 per i fabbricati principali;
- la distanza minima di m 3,00 dai fabbricati esistenti, oppure essere eseguiti in aderenza;
- l'altezza media interna fuori terra all'intradosso non deve superare m 2,50.

Negli altri casi deve essere rispettata la distanza di m 3,00 dal confine.

- 24.3 - La superficie coperta degli edifici accessori non deve essere superiore al 25% della superficie coperta del fabbricato principale e deve essere contenuta negli indici di superficie coperta ammessa per ciascuna zona.

Gli edifici accessori adibiti ad autorimesse al servizio della residenza possono superare questa limitazione, ma devono rispettare le quantità massime previste dalle vigenti norme.

CAPITOLO 2° - NORME SPECIALI

Art. 25 - Tutela e sviluppo del verde

- 25.1 - Su tutto il territorio comunale, con particolare riguardo alle zone residenziali e d'uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

- a) In sede di presentazione di progetti per il rilascio di Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività, nonché di progetti e di interventi per il mantenimento della rete tecnologica e viaria, gli alberi dovranno essere rigorosamente rilevati ed indicati su apposita planimetria in scala appropriata. La richiesta dovrà essere corredata da documentazione fotografica.
- b) I progetti e gli interventi di cui al precedente comma dovranno essere studiati in modo da rispettare le alberature esistenti avendo cura di non offendere gli apparati radicali. A tale scopo potranno essere prescritte metodologie particolari per gli scavi o distanze minime dal colletto che verranno stabilite di volta in volta.
- c) In caso di autorizzazione all'abbattimento, l'Amministrazione comunale potrà chiedere al proprietario, o all'impresa esecutrice dell'intervento, e purché non sussistano situazioni di impossibilità, di piantare nuovi alberi di precisa specie e dimensione, in sostituzione di quelli rimossi.

L'Amministrazione comunale ha la facoltà di richiedere al proprietario la messa a dimora di nuovi alberi anche al di fuori del luogo oggetto dell'intervento.

- 25.2 - In tutto il territorio comunale, con particolare riguardo alle zone sottoposte al vincolo idrogeologico, l'abbattimento delle piante esistenti deve essere preventivamente autorizzato dall'autorità competente e deve essere salvaguardata la conservazione delle specie arboree pregiate e/o che costituiscono un valore "ambientale - naturale".

- 25.3 - In relazione alla difesa e allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Comune potrà richiedere alla proprietà particolari cautele nella manutenzione di boschi, per la eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.
Negli articoli relativi alle singole zone, saranno precisate le dotazioni minime di spazi per verde privato.

Art. 26 - Aree di parcheggio - Autorimesse

In ogni nuova costruzione o per gli interventi su fabbricati esistenti che prevedono il cambio e trasformazione d'uso, devono essere verificati come esistenti o da eseguire, a spese del titolare del Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività, i seguenti spazi di rimessa e parcheggio convenientemente attrezzati:

- 26.1 - Insediamenti residenziali.
- 26.1.1 - Devono essere riservati appositi spazi destinati a parcheggio in misura almeno pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione.
Questi spazi, se fuori terra, possono essere coperti nei limiti di cui all'art. 24 delle presenti norme.
È in ogni caso ammessa, in deroga al limite di cui all'Art. 24 delle presenti norme, la costruzione di spazi coperti per autorimesse di sup. netta massima di mq 25 (2 posti auto) per unità immobiliare residenziale esistente alla data di entrata in vigore della e Variante2000.
- 26.1.2 - Nelle zone A. la dotazione di spazi per parcheggi coperti, a servizio di fabbricati esistenti, può essere assicurata con spazi per parcheggi all'aperto.
- 26.2 - Insediamenti industriali, artigianali e produttivi in genere.
- 26.2.1 - Devono essere riservati appositi spazi destinati a parcheggio in misura almeno pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione con minimo di mq. 50..
Questi spazi, se fuori terra, possono essere coperti nei limiti di cui all'art. 24 delle presenti norme.
- 26.2.2 - Nelle zone produttive D1, D2, D6, D7 e D8, ai fini della determinazione degli spazi destinati a parcheggi, ai sensi dell'art. 41-sexies della Legge 17.8.1942, n. 1150, i volumi vengono computati con riferimento ad un'altezza virtuale di mt 3 per ogni piano dell'edificio avente i requisiti di agibilità.
- 26.3 - Insediamenti commerciali - terziari.
- 26.3.1 - Devono essere riservati appositi spazi destinati a parcheggio in misura almeno pari a 1 mq. ogni 10 mc e non inferiore al 100% della SLP dell'insediamento, con minimo di mq. 50.
Questi spazi, se fuori terra, possono essere coperti nei limiti di cui all'art. 24 delle presenti norme.

- 26.3.2 - Per tutte le aree a parcheggio relativo alle funzioni commerciali-direzionali, ricettive terziarie deve essere comunque soddisfatto lo standard minimo di 3,5 posti auto ogni 100 mq di superficie di parcheggio prescritta dalle presenti norme e comunque questo standard non può essere inferiore ai minimi di legge.
La dimensione minima dei posti auto deve essere pari a 2,5 x 5,0
- 26.3.3 - Per le attività di somministrazione di alimenti e bevande nei pubblici esercizi dovranno essere reperiti spazi di parcheggio integrativi come previsto dai vigenti criteri Comunali in materia.
- 26.3.4 - Nelle zone D3, D4, D5, ai fini della determinazione degli spazi destinati a parcheggi, ai sensi dell'art. 41-sexies della Legge 17.8.1942, n. 1150, i volumi vengono computati con riferimento ad un'altezza virtuale di mt 3 per ogni piano dell'edificio avente i requisiti di agibilità
- 26.4 - Per gli insediamenti diversi da quelli sopra specificati sia d'iniziativa pubblica che di quella privata, le dotazioni di spazi per parcheggio saranno definiti in sede di progettazione esecutiva.

Art. 27 - Recinzioni

- 27.1 - Nella zona di interesse storico-ambientale (Zona A), non sono ammesse recinzioni all'interno dei cortili esistenti e dei cavedi.
Sono invece consentite solo eventuali delimitazioni in siepe sempreverde, di altezza non superiore a m 1,50.
- 27.3 - Lungo le strade pubbliche o aperte al pubblico traffico, sono consentite recinzioni di altezza massima complessiva di m 2,50 costituite da elementi trasparenti (rete metallica, inferriata) eventualmente sovrastanti ad un muretto pieno costituito in muratura, secondo il sistema tradizionale, di altezza non superiore a cm 50 dal piano di campagna del lotto da recintare.
- 27.3.1 - Le recinzioni di cui sopra devono essere poste lungo gli allineamenti fissati nelle tavole di azionamento e rispettare i disposti dell'art. 1 del D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147, salvo eventuali ulteriori arretramenti indicati dall'U.T.C. in sede di assegnazione dei punti fissi,
Salvo quanto espressamente prescritto nelle citate tavole, lungo tutte le strade esterne alla Zona A, di sedime inferiore a m 6,00 la recinzione deve rispettare la distanza minima di m 3,00 dalle mezzerie stradali esistenti. All'interno della Zona A1, le recinzioni possono mantenere l'allineamento esistente salvo diversa prescrizione del Comune.
- 27.3.2 - L'apertura degli ingressi carrai deve essere arretrata, rispetto all'arretramento ed all'allineamento fissati per le recinzioni, di m 4,00: il raccordo con l'eventuale recinzione deve essere eseguito con opportuna angolazione su indicazione dell'U.T.C..sono consentite deroghe a tale arretramento nei casi

contemplati dall'art. 46 del regolamento di esecuzione e di attuazione del codice della strada-

27.4 - Lungo i confini fra proprietà, sono consentite recinzioni di altezza non superiore a m 2,50 complessivi (misurate dal piano di campagna del lotto da recintare), la cui parte piena non superi i m 1,00 fuori terra.

27.5 - Si potrà derogare dalle norme del presente articolo:

- in caso di prolungamento di recinzioni esistenti aventi particolari pregi artistici, architettonici e/o ambientali, previa valutazione positiva della commissione per il paesaggio;
- in caso di recinzione di impianti pubblici;
- in caso di recinzione di impianti sportivi.
- In caso di recinzione di impianti industriali per comprovate ragioni di sicurezza

27.6 - Nelle zone agricole (E1) interne al perimetro IC sono ammesse, oltre alle siepi, solo le seguenti recinzioni:

- reti metalliche, anche plastificate, su paletti ancorati a plinti interrati, con esclusione di muretti;
- staccionate in legno con ampia permeabilità alla vista;
- sistemi misti tra quelli sopraindicati;
- muretti a secco con pietrame locale di piccola pezzatura.

L'altezza massima della recinzione non deve superare ml 1,50.

E' tassativamente vietato recingere aree con nastri e teli di materiale plastico di qualunque colore.

^(*): nel caso di allineamenti preesistenti con un arretramento maggiore, tale distanza diventa vincolante per i nuovi tratti di recinzione

Art. 28 - Poteri di deroga

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole e dai piani attuativi.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della L. R. 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

Art. 29 - Inquinamenti

29.1 - Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto secondo le disposizioni vigenti in materia.

Art. 29 bis - Nell'ambito delle nuove costruzioni dovranno essere previsti, lungo la pubblica via, adeguati spazi per il deposito temporaneo dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti al fine di agevolare le operazioni di prelievo degli stessi da parte degli incaricati.
L'adeguatezza degli spazi da riservare sarà definita in sede di Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività

TITOLO 4° - PREVISIONI DEL P.R.G.

CAPITOLO 1° - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO

Art. 30 - Azzonamento

30.1 - il territorio comunale, rappresentato graficamente in scala 1:5.000, 1:2.000, 1:500, è suddiviso con riferimento alle classificazioni della L.R. 15/04/1975 n. 51 e del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco lombardo della Valle del Ticino, approvato con Delibera della Giunta Regionale Lombarda n. 7/5983 pubblicata sul BURL n. 40 del 05/10/2001 nelle seguenti zone:

- 1) zone inedificabili
 - a) zone per la viabilità e i corsi d'acqua;
 - b) zone di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale;
 - c) zone di salvaguardia ambientale;
 - d) zone di interesse archeologico;

- 2) zone pubbliche di interesse generale
 - a) zone per attrezzature e servizi pubblici e/o di uso pubblico;
 - b) zone per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi-commerciali-direzionali (FD);
 - c) zone per attrezzature private;
 - d) zone per attrezzature turistico-sportive di iniziativa privata;

- 3) zone residenziali
 - a) zone di interesse storico-ambientale (A1 - A2);
 - b) zone residenziali esistenti e di completamento interne ed esterne al perimetro IC (B1 - B1.1 - B2 - B2.1 - B3 - B4);
 - c) zone residenziali di espansione interne al perimetro IC;

- 4) zone produttive
 - a) zone industriali artigianali esistenti e di completamento, interne ed esterne al perimetro IC (D1, D2, D5);
 - b) zone industriali - artigianali di espansione interne al perimetro IC (D7 - D8);
 - c) zone commerciali - terziarie - alberghiere esistenti e di completamento, interne ed esterne al perimetro IC (D3, D4,);
 - d) zone commerciali - terziarie di espansione interne al perimetro IC (D9);
 - e) zona industriale aeroportuale interna al perimetro IC (D6);
 - f) zone agricole interne al perimetro IC (E1);

- g) zona agricola e forestale a prevalente interesse paesaggistico - C2 del Piano Territoriale di Coordinamento (comprese nelle zone E2 ed E3 dell'azzonamento del Piano Regolatore Generale);
- h) zone naturalistiche parziali Botaniche Forestali – B.F. .del Piano Territoriale di Coordinamento (comprese nelle zone E2 dell'azzonamento del Piano Regolatore Generale);

30.2 - Le previsioni di azzonamento del P.R.G. che contrastano con quelle del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della valle del Ticino, approvato con Delibera della Giunta Regionale Lombarda n. 7/5983 pubblicata sul BURL n. 40 del 05/10/2001 devono essere considerate decadute a far data dall'entrata in vigore delle norme del Parco.

CAPITOLO 2° - ZONE INEDIFICABILI

Art. 31 - Zone per la viabilità e i corsi d'acqua

31.1 - Zone per la viabilità

L'organizzazione viaria stabilita dal P.R.G. è precisata nelle planimetrie di piano in scala 1:5.000 e 1:2.000, detta individuazione determina la larghezza teorica delle strade agli effetti della applicazione delle distanze dei fabbricati dai confini stradali (D.S.) nonché l'arretramento delle nuove recinzioni.

I nuovi tronchi stradali di iniziativa comunale ovvero i tronchi stradali preesistenti di cui il Piano prevede la rettifica, a meno di diversa indicazione riportata sulle planimetrie, dovranno rispettare le seguenti dimensioni:

- Strade tipo 1: larghezza totale m 9,50;
- Strade tipo 2: larghezza totale m 8,00;
- Strade tipo 3: larghezza totale m 7,00;
- Strade tipo 4: larghezza totale m 6,00.

Fermo restando il rispetto assoluto della larghezza totale di ogni tipo di strada, l'utilizzazione "interna" sarà definita in sede di progettazione esecutiva, nel rispetto delle norme dettate dal D.L. 30 aprile 1992 n. 285 Nuovo CdS e del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo CdS.

Le strade pubbliche e/o di uso pubblico esistenti e non individuate specificatamente dal P.R.G., di sezione inferiore a m 6,00 vengono considerate ad ogni effetto strade di tipo 4.

31.1.1 - Nuovi accessi veicolari.

Non potranno essere autorizzate opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali per i tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro del centro abitato e degli insediamenti (escluso zone E) previsti dal P.R.G..

Tali accessi potranno avvenire soltanto tramite derivazione dagli assi statali e provinciali di strade pubbliche, organicamente inserite nella rete viabilistica

comunale e comunque con immissioni nelle strade statali o provinciali distanziate tra loro di almeno 300 m.

31.1.2 - Strade private.

L'apertura di strade private, non previste dal P.R.G. anche se limitate a scopi agricoli è subordinata al rilascio di Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività contenente la determinazione della relativa larghezza.

Nelle zone di espansione l'apertura di nuove strade private deve essere prevista nell'ambito di piani di lottizzazione convenzionati.

La manutenzione delle strade private è a carico dei rispettivi proprietari salvo che il Comune, con apposita deliberazione o in base a convenzione, ne assuma direttamente l'onere.

31.2 - Zone dei corsi d'acqua.

Sono quelle attualmente occupate da corsi d'acqua indicati nel P.R.G. e dalle golene marginali.

E' vietata qualsiasi manomissione, salvo quelle necessarie per la regolamentazione del regime delle acque, che sono soggette alle norme prescritte dagli art. 822 - 823 del Codice Civile e del R.D. 523/1904 relativamente alle proprietà demaniali e necessitano di specifico Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività.

Le costruzioni possibili secondo l'azzonamento del P.R.G. dovranno distare 10 m dal ciglio dell'argine, salvo maggiori distanze disposte dagli uffici competenti.

Art. 32 - Zone di rispetto stradale ferroviario e cimiteriale

32.1 - Rispetto stradale.

32.1.1 - Le fasce e le zone di rispetto stradale e cioè le distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nell'edificazione fuori dal perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.R.G. (escluso zone E), sono indicate nelle tavole di azzonamento, la loro profondità è quella risultante dalla cartografia di P.R.G., con i minimi di cui al D.I. 01/04/1968 n. 1404, all'art. 16 del D.L. 30 aprile 1992 n. 285 Nuovo CdS ed all'art. 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 Regolamento di esecuzione ed attuazione del Nuovo CdS come modificato dal D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147.

32.1.2 - In tali zone è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto non a servizio della strada, la ricostruzione e l'ampliamento, anche in sottosuolo, di edifici esistenti.

Sono invece consentiti per gli edifici esistenti, gli interventi di cui ai precedenti punti 19.1 - 19.2 - 19.3 - 19.4 - Sono da considerarsi opera al servizio della strada:

- parcheggi scoperti;
- distributori di carburanti ed eventuali attrezzature strettamente connesse a tale servizio, a titolo precario;
- canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete elettrica e cabine, idrica, fognante, irrigua, ecc.);
- strade, sistemazioni viarie, percorsi pedonali e ciclabili;

- recinzioni trasparenti che non abbiano altezza superiore a m 2,00 complessivi;
- sistemazioni a verde.

32.1.3 - Ove siano e fino a che rimangano di uso privato, le aree ricadenti nelle fasce di rispetto dovranno essere mantenute in condizioni decorose con tassativo divieto di costruirvi depositi di materiali, scarichi di rifiuto, ecc.

32.1.4 - Nelle tavole di azionamento è indicata l'area prevista dall'A.N.A.S. per il nuovo tracciato autostradale.
Nel caso in cui l'A.N.A.S. modifichi tale progetto, l'area di rispetto subirà le modifiche conseguenti.

32.2 - Rispetto ferroviario
L'edificazione in fregio ed in prossimità della linea ferroviaria della F.N.M., è disciplinata dalle disposizioni speciali di cui al D.P.R. 11/07/1980 n° 753.

32.3 - Rispetto cimiteriale
Ai sensi dell'art. 57 del D.P.R. 285/90 e s.m.i. e del Regolamento Regione Lombardia del 09/11/2004, n. 6, le zone di rispetto non potranno essere inferiori a m 50,00. Tali aree sono destinate alle sole attrezzature cimiteriali e possono essere realizzate esclusivamente aree a verde, parcheggi e relativa viabilità compatibili col decoro e la riservatezza del luogo

Art. 33 - Zone di salvaguardia ambientale

33.1 - Sono quelle zone che seppure di limitata estensione si configurano come aree di particolare rilevanza ambientale-naturalistica, in quanto zone umide e di fascia marginale al lago con presenza di associazioni vegetali tipiche.

33.2 - In tali zone è vietata:

- l'edificazione;
- l'apertura di nuove strade e la costruzione di infrastrutture in genere;
- nuovi insediamenti produttivi del settore primario;
- la raccolta ed asportazione della flora spontanea;
- gli interventi che modificano il regime delle acque.

33.3 - Nella fascia marginale del lago sono ammessi gli interventi finalizzati alla salvaguardia ambientale, d'iniziativa sia pubblica che privata che si configurino come manutenzione straordinaria delle zone.
Tali interventi soggetti a Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività e previo parere del Consorzio del Parco del Ticino dovranno essere subordinati alla presentazione una relazione tecnica che garantisca attraverso un'indagine svolta con metodo scientifico la salvaguardia ambientale di dette zone.

33.4 - Nella fascia lungo le sponde del torrente Donda sono ammessi interventi di riqualificazione ambientale, soggetti a Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività e subordinati alla presentazione di relazione tecnica, redatta da professionista specializzato, che illustri le indagini svolte e dimostri

l'effettiva idoneità degli interventi proposti a realizzare la riqualificazione ambientale, prendendo in considerazione un ambito adeguatamente vasto.

Art. 33/bis Zone di interesse archeologico

Le aree ricadenti in questa zona sono destinate a verde naturale. Comunque in queste zone ogni attività di modifica e trasformazione del territorio, anche se a scopo agricolo e comprese le piantumazioni a medio e alto fusto, è subordinato a preventiva autorizzazione della Soprintendenza Archeologica della Lombardia.

CAPITOLO 3° - ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Art. 34 - Zone per attrezzature e servizi pubblici e/o di uso pubblico (F1)

34.1 - Si suddividono in zone per l'istruzione, zone per attrezzature civili e religiose di interesse comune, zone a verde attrezzato o sportivo, zone per parcheggi. In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto previa approvazione del relativo progetto da parte degli Organi Competenti. Nel caso di presenza di più simboli di zona, agli effetti del rispetto degli indici per l'attuazione di singoli interventi si considera superficie fondiaria quella complessiva del comparto individuato nell'azonamento.

34.1.1 - Zone per l'istruzione (I). Sono destinate per le seguenti attrezzature di iniziativa pubblica: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo. Gli indici ed i parametri da rispettare sono quelli determinati dal D.M. 18/12/1975 e sue eventuali successive modifiche.

34.1.2 - Zone per attrezzature di interesse comune (C) Sono destinate per le seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, religiose (chiese e oratori) ricreative. La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione e agli enti istituzionalmente competenti (enti morali, fondazioni ONLUS, parrocchie, ecc.). La realizzazione delle attrezzature ricreative e culturali è di sola spettanza comunale salvo la concessione a enti, cooperative, o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e su progetto conforme alle esigenze dell'Amministrazione Comunale, assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni da stabilirsi dal C.C. garantendo durante questo periodo il controllo sul servizio da parte del Comune.

Alla scadenza del termine, qualora non venga disposto il rinnovo della Concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario che ne cessa l'uso.

L'indice e i parametri da rispettare sono:

Indice di utilizzazione fondiaria	UF =	1/2 SF
Rapporto massimo di copertura	RC =	1/3 SF
Parcheggi	P =	1/2 SLP

Altezza massima $H_{max} = 10,50 \text{ m}$

34.1.3 - Zone a verde (V):

a) attrezzato;

Sono riservate ai parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti solo d'iniziativa pubblica.

Possono essere ammesse unicamente costruzioni di servizio (ristoro e bar compresi).

In tal caso, oltre a quanto previsto dal precedente art. 24, si applica l'indice di utilizzazione fondiaria

$UF = 1/5 \text{ SF}$

b) sportivo;

Sono riservate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde di iniziativa pubblica e, se convenzionati, degli enti istituzionalmente competenti.

Gli indici e i parametri da rispettare sono:

Indice di utilizzazione fondiaria:

- per impianti coperti

$UF = 1/5 \text{ SF}$

- per impianti scoperti

$UF = 1/2 \text{ SF}$

34.1.4 - Zone per parcheggi pubblici (P).

Sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi.

La realizzazione degli stessi potrà essere effettuata direttamente dal Comune o mediante il convenzionamento con enti privati.

I parcheggi saranno realizzati a livello stradale oppure sotto il livello stradale.

Nei parcheggi saranno messe a dimora piante nei modi e nelle quantità definite in sede di progettazione.

34.1.5 Zone per attrezzature tecnologiche (FT)

Sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno ed adeguamento di attrezzature tecnologiche quali: centrali delle reti di urbanizzazione primaria e relativi servizi annessi.

La realizzazione delle stesse potrà essere effettuata direttamente dal Comune o dagli enti preposti a tali servizi o da privati previo convenzionamento con il Comune.

Gli indici e i parametri da rispettare sono:

Indice di utilizzazione fondiaria

$UF = 1/1 \text{ SF}$

Rapporto di copertura

$RC = 2/3 \text{ SF}$

Parcheggio

$Ppr = 1/2 \text{ SLP}$

Altezza massima

$H_{max} = 10,50 \text{ m}$

34.1.6 - Zone per edifici socio assistenziali per portatori di Handicap (SA)

Sono destinate alla realizzazione di edifici per portatori di handicap compresi edifici residenziali completamente accessibili destinati agli stessi soggetti.

La realizzazione di tali strutture spetta al Comune, agli Enti ed alle Associazioni Onlus con finalità socio assistenziali convenzionate con il Comune.

Gli indici ed i parametri da rispettare sono:

Indice di fabbricabilità fondiaria

$IF = 1,00 \text{ mc./mq. SF}$

Rapporto di copertura
Parcheggio

RC = $\frac{1}{2}$ SF
Ppr = 1/10 volume

Art. 36 - Zone per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi commerciali - direzionali (FD)

Tali zone sono destinate alla realizzazione di attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali per parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mensa e attrezzature varie con l'osservanza dei minimi fissati dall'art. 22 della L.U.R. n. 51/75.

Tali zone si attuano secondo le previsioni e funzioni espresse con apposita simbologia nelle tavole di azionamento di P.R.G. e nei relativi piani urbanistici attuativi.

ART. 37 – Zone per le attrezzature per il tempo libero d’iniziativa privata

37.1 - Sono quelle zone in cui esistono attrezzature per il tempo libero quali maneggi, percorsi pedonali attrezzati, insediamenti per la pesca sportiva, per il tiro a segno e/o con l'arco, per l'agriturismo e destinazioni assimilabili per analogia. In queste zone è ammesso il mantenimento dell'attuale destinazione così come è individuata nell'azionamento del P.R.G.

Gli indici ed i parametri da rispettare sono:

Indice di utilizzazione fondiaria	UF = 1/10 SF
Rapporto di copertura	RC = 1/20 SF
Parcheggio	Ppr = 1/5 SF
Altezza massima	H max = 6/50 m.
Verde Privato	SVpr = 4/5 SF

37.2 La superficie lorda complessiva di pavimento ammissibile secondo l'indice di zona può essere utilizzata fino ad $\frac{1}{4}$ con massimo di mq. 250 per la residenza di servizio e relativi accessori.

CAPITOLO 4° - ZONE EDIFICABILI

Art. 38 - Norma generale

38.1 - Tutti gli interventi previsti nelle singole zone omogenee edificabili qualora siano interne alle zone delimitate dai seguenti perimetri (così come individuati nelle tavole di azionamento in scala 1:5.000 e 1:2.000), dovranno essere subordinati alle modalità di attuazione previsti dalle specifiche normative vigenti ed ai pareri espressi dai singoli organi di competenza territoriale.

- Tutela Ambientale e Paesistica di cui al Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni
- Vincolo Idrogeologico di cui alla Legge del 30/12/1923 n. 3267 e la L.R. 28/10/2004 n. 27;

- Zone C2 e BF del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino approvato con Delibera della Giunta Regionale Lombarda n. 7/5983 pubblicata sul BURL n. 40 del 05/10/2001
- Area di Tutela Archeologica zona D2, art. 12, Ig.r. del 22/03/1980 n. 33 e successive modifiche ed integrazioni.
- Siti di Interesse Comunitario di cui alla D.G.R. n. VII/19018 del 08/08/2003:
 - SIC IT2010010 “Brughiera del Vigano”
 - SIC IT2010008 “Lago di Comabbio”

In particolare per tutti i progetti e gli strumenti di pianificazione ricadenti nei siti SIC, in prossimità degli stessi e/o interferenti con essi e non direttamente connessi con la gestione dei siti, dovranno essere sottoposti a valutazione di incidenza ai sensi del D.P.R. 357/97 e s.m. e D.G.R. 08/08/2003 n. VII/14106.

Art. 39 - Zone residenziali dei nuclei di interesse storico - ambientale - monumentale (A1 - A2)

39.1 - Nuclei di interesse storico - ambientale (A1)

Sono quelle parti del territorio comunale interessate da agglomerati, nuclei e isolati di carattere storico artistico o ambientale, per le quali il P.R.G. prevede la salvaguardia degli aspetti architettonici, funzionali e delle destinazioni d'uso, anche ai fini della permanenza delle popolazioni e delle attività in atto alla data di adozione del Piano.

Parti di tali zone, per le condizioni di degrado in cui si trovano, si identificano e vengono individuate ai sensi e per gli effetti dell'art 27, comma primo e secondo della Legge 05/08/1978, n. 457, in quelle ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistenti mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

In queste zone, delimitate con perimetro specifico nelle tavole di azionamento in scala 1:2.000, l'edificazione è assoggettata alle indicazioni contenute nelle tavole relative alle modalità di intervento, in scala 1:500; sono consentite, nei limiti dei tipi e modalità di intervento di cui ai successivi paragrafi, le seguenti destinazioni: residenziale - amministrativa - direzionale - ricreativa - culturale - commerciale - artigianale.

Nel caso di interventi di cui ai precedenti punti 19.4 - 19.8, che comportano il cambiamento delle destinazioni d'uso, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) la destinazione residenziale deve essere garantita in misura non inferiore al 50% della superficie lorda complessiva di pavimento;
- b) gli esercizi commerciali ammessi sono solo quelli di vicinato;
- c) gli insediamenti di artigianato di servizio.

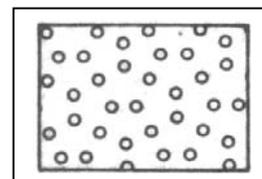
39.1.1 - L'attuazione delle zone A1, distintamente per i comparti individuati con diversa grafia nella tavola 1:500, avviene mediante:

- a) Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività previa approvazione di Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata;
- b) Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività diretta sulla base di un progetto corredato da una planimetria in scala 1:500 dell'intero comparto interessato, con l'indicazione degli ingombri volumetrici e delle aree libere preesistenti, dei profili altimetrici dell'edilizia lungo la via o piazza pubblica interessata dall'intervento nonché dei valori architettonici - ambientali di maggiore o particolare interesse prospetti e fronti;
- c) Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività diretta .

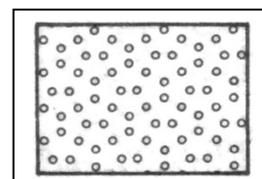
39.1.2 - Gli interventi ammessi di cui ai precedenti punti devono adeguarsi per quanto riguarda i caratteri costruttivi e dei materiali indicati alle indicazioni di cui al successivo punto 39.3.

39.1.3 - Gli interventi di cui ai punti 19.4 dove ammessi sono soggetti alla procedura di cui al precedente punto 39.1.1.a).

39.1.4 - Nei comparti distinti con questa simbologia gli interventi ammessi con Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività diretta sono quelli di cui ai precedenti punti 19.1 - 19.2 - 19.3 –
 Gli altri interventi di cui ai precedenti punti 19.3 - 19.4 - 19.5 - 19.8, devono pertanto essere preceduti da quanto prescritto al precedente punto 39.1.1.a).



39.1.5 - Nei comparti distinti con questa simbologia gli interventi ammessi con Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività diretta sono quelli di cui ai precedenti punti 19.1 - 19.2 - 19.3 –



Gli altri interventi di cui ai precedenti punti 19.3 - 19.4 - 19.5 - 19.8, devono pertanto essere accompagnati dalla planimetria prescritta al precedente punto 39.1.1.b).

39.1.6 - Nei comparti distinti con questa simbologia gli interventi ammessi con Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività diretta sono quelli di cui ai precedenti punti 19.1 - 19.2 - 19.3 - 19.3 - 19.4 –



39.1.7 - Gli indici ed i parametri da rispettare sono:

Indice di fabbricabilità fondiaria	IF=	esistente
Rapporto di copertura	RC=	esistente
Parcheggio	Ppr=	come art. 26
Altezza massima ⁽¹⁾	H max=	esistente
Verde privato	SVpr=	esistente
Distanza dai confini	DC=	esistente

Distanza dai fabbricati	DF=	esistente
Distanza dalle strade	DS=	esistente

(1) Calcolata al colmo e all'imposta del tetto

39.1.8 - Nelle tavole di azionamento in scala 1:500, sono inoltre indicati per comparto i valori storico - ambientali relativi ai singoli immobili. In funzione del valore individuato, gli interventi ammessi di cui ai precedenti punti 39.1.4 - 39.1.5 - 39.1.6, devono adeguarsi alle seguenti prescrizioni:

- a) immobili di notevole valore storico - ambientale - architettonico. Sono vincolanti i fronti strada, la tipologia edilizia; i prospetti sia su strada che su cortile, non potranno essere modificati salvo che per ripristinare gli originari impianti costruttivi e l'apparato decorativo. L'adattamento ed adeguamento degli immobili alle esigenze funzionali attuali non deve comunque comportare lo snaturamento dell'organismo distributivo strutturale.

Non si potranno modificare:

- portali di accesso con contorno in pietra lavorata; portoni o elementi decorativi degli stessi (catenacci, borchie, ecc.). Portali con incorniciature o sagomature, ad arco o comunque di pregio decorativo;
- balconcini in pietra con parapetti in ferro battuto; inferriate decorative;
- elementi decorativi (davanzali, contorni, mensole) in pietra e/o in legno, comunque inseriti nella costruzione; pietre miliari o con indicazioni di direzione;
- affreschi decorativi, indicazioni di data, scritte di epoca; campanelle; padiglioncini sopra altane o terrazze;
- comignoli di buona fattura.

39.1.9 - Per i comparti per i quali è prevista l'obbligo della demolizione di fabbricati o di porzione di fabbricati per ampliamenti stradali è possibile il recupero della volumetria demolita secondo le modalità previste al precedente punto 39.1.1.a).

39.2 - Nucleo di interesse storico - monumentale (A2)

E' quella parte di territorio comunale interessato da un nucleo insediativo di rilevante importanza architettonica.

E' vincolata ai sensi della Legge dell'1/06/1939 n. 1089 "Tutela delle cose d'interesse artistico o storico".

In questa zona il P.R.G., prevede la salvaguardia degli aspetti architettonici, funzionali e delle destinazioni d'uso delle attività attualmente in atto - residenziale - agricola -.

La salvaguardia è estesa oltre che ai fabbricati alle aree libere limitrofe.

39.2.1 - Gli interventi ammessi sono quelli di cui ai precedenti punti 19.1 - 19.2 - 19.3, previa approvazione di progetto esecutivo approvato secondo i disposti del Decreto Legislativo n. 42/04-

39.3 - Criteria estetici e costruttivi per il rilascio delle autorizzazioni e Concessioni Edilizie nelle zone dei nuclei di interesse storico - ambientale.

Tutti gli interventi soggetti a provvedimento abilitativo devono adeguarsi alle tipologie ambientali prevalenti nel contesto della stessa zona omogenea.

39.3.1 - Coperture.

Le coperture dovranno essere a falde e realizzate con manto in coppi o di tegole rosse in cotto.

Lo sporto del tetto non dovrà superare i cm 60 a meno che non venga realizzato con travetti di legno a vista e privi di controsoffittatura.

In ogni caso non dovrà oltrepassare m 1,00 di sporgenza fatti salvi gli sporti di maggiore aggetto esistenti.

Sono consentite modanature ed eventuali altre decorazioni tradizionali. Là dove esistono decorazioni originali, le stesse dovranno essere conservate con eventuali restauri delle parti danneggiate.

I camini emergenti dalle falde dovranno essere tradizionali. Sono da escludersi i comignoli di qualsiasi altro tipo (eternit, lamiera, ecc.).

Sono da escludersi tettoie o altre forme di copertura di ondulux o materiali simili.

E' consentita l'installazione nella falda di pannelli solari e fotovoltaici purchè intergrati nella stessa.

39.3.2 - Canali di gronda

I canali di gronda dovranno essere a sezione semicircolare in lamiera (o in rame) verniciata in armonia con i colori della facciata.

Nelle costruzioni a filo strada la porzione inferiore (da quota m 0,00 a quota m 2,00) dei tubi verticali di condotte delle acque piovane dovrà essere in traccia, in modo da non costituire aggetto.

39.3.3 - Murature esterne.

Intonaco: Dovranno essere impiegate sabbie locali tradizionali; il trattamento dell'intonaco dovrà essere a frattazzo medio fine o grosso oppure alla cazzuola. Sono da escludersi materiali di rivestimento a superficie liscia e riflettente (marmi, ceramiche, klinker, metalli, ecc.).

Si potranno consentire zoccolature in pietra naturale grezza, per un'altezza che dovrà essere mantenuta identica per tutta l'ampiezza dell'isolato delimitato fra due strade. Sono da escludersi gli intonaci in plastica.

Mattoni a vista: Sono da preservare qualora si riscontrassero sagomature o strutture, anche isolate, in buono stato di conservazione.

Tinteggiature: Il colore da usarsi deve essere riferito:

a) alla valutazione globale in un tratto di strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto sufficientemente ampio (l'ampiezza è riferita alle fronti contrapposte e delimitate fra due strade).

Per gli edifici d'angolo, vale la stessa regola estesa alle strade interessate dall'edificio; nel caso di edifici interni, a tutta corte;

b) alla riproduzione, dove è possibile, delle tracce di tinteggiature reperibili sulle facciate.

Le tinteggiature da consentire sono: rosso - giallo - arancio - grigio, ottenute mediante impasto di terre naturali.

La tinteggiatura delle facciate deve essere unitaria e omogenea: si potranno consentire variazioni solo qualora un marcapiano distingua il primo dagli altri piani mediante una tonalità più chiara dello stesso colore utilizzato al piano terra.

Sono da escludersi rivestimenti o fregi di sorta.

Sono da escludersi i colori sintetici lavabili.

Arredi: In quelle facciate dove esistono portali in pietra, elementi di marmo o pietra affiorante, fregi, sagome o profili, pozzi o fontane, edicole a carattere religioso, insegne, numeri civici o altri elementi che abbiano intrinseco valore estetico o risultino semplici testimonianze di costruzioni di epoche precedenti, si dovranno osservare tutte le norme necessarie alla loro conservazione, salvo i casi in cui ciò sia adatto da esigenze di conservazione. Non sono consentite insegne o richiami pubblicitari:

- 1) a bandiera (con esclusione di quelle indicanti servizi pubblici);
- 2) poste al di sopra di gronde o tetti.

39.3.4 - Finestre

Forma: La forma delle finestre (dei piani abitabili) dovrà essere rettangolare con lato lungo verticale.

Potranno fare eccezione quelle degli ultimi piani che possono essere quadrate o rettangolari con il lato lungo orizzontale.

Sono da escludersi gli architravi arcuati.

Cornici: Le finestre dovranno essere a filo del muro e senza cornici. Si dovranno mantenere e restaurare le eventuali decorazioni e cornici esistenti. Il bancale dovrà essere in pietra grezza e leggermente sporgente.

Serramenti: Dovranno essere in legno, arretrati rispetto al filo del muro, con colore in armonia con la facciata. Sono da escludersi i serramenti metallici di qualunque genere.

Dovranno essere impiegati ante d'oscuro o scuri, sia ciechi che grigliati, tinteggiati in armonia con i colori della facciata.

Sono da escludersi le tapparelle.

E' d'obbligo l'uso di ante esterne scorrevoli e persiane o di scuri interni per serramenti siti al piano terra prospicienti spazi pubblici.

Inferriate: Laddove si rendono necessarie, dovranno essere fissate direttamente nella muratura senza telaio e non dovranno essere sporgenti rispetto al filo esterno della facciata.

La tinteggiatura dovrà essere nera, grigia, marrone o verde scuro.

Dovranno essere mantenute le inferriate di pregio esistenti.

39.3.5 - Portoni

Forma: L'apertura dovrà essere a sesto ribassato o a tutto sesto.

Sono da escludersi quelle con architrave rettilinea. Dovrà essere richiesto, nei casi esistenti, il ripristino dell'apertura originaria; è da escludere ogni variazione sia in larghezza che in altezza nei portoni esistenti.

Cornici: E' da consentire solo il restauro delle cornici esistenti.

Materiale: I serramenti dovranno essere ad ante realizzate in legno pieno tinteggiato o verniciato con il colore degli altri serramenti.

- 39.3.6 - **Porte**
Le porte dovranno essere di forma rettangolare con il serramento arretrato rispetto il filo della facciata e realizzato in legno pieno tinteggiato o verniciato con gli stessi colori degli altri serramenti.
Sono da consentire le cornici in pietra grezza naturale o intonaci leggermente a rilievo.
Sono da escludersi le porte metalliche e vetrate.
- 39.3.7 - **Vetrine**
L'apertura deve essere rapportata alla entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti, in caso di ripristino, e rispettare la posizione dei solai.
Sono da consentire aperture di nuove vetrine ai piani terra su percorsi interni di penetrazione come ad esempio voltoni, androni, ecc.
Sono da consentire telai in ferro tinteggiati in armonia con i colori della facciata: sono esclusi telai in alluminio non verniciati. Le cornici dovranno essere uguali a quelle delle porte. Non potranno sporgere rispetto al filo esterno della facciata né arretrare più di quanto sia lo spessore del muro.
- 39.3.8 - **Volte interne**
Tutti i solai a volta esistenti negli edifici in corrispondenza dei portoni su strada o interni alle singole abitazioni, dovranno essere rigorosamente salvaguardati e, qualora pericolanti o lesionati, dovranno essere rinforzati in modo adeguato.
- 39.3.9 - **Balconi e ballatoi**
E' da richiedersi il mantenimento di quelli di pregio esistenti. E' da escludersi la realizzazione di balconi nuovi sugli spazi pubblici.
- 39.3.10 - **Scale esterne**
Le scale esterne dovranno essere realizzate secondo le tipologie preesistenti con i parapetti e corrimani in armonia con quelli dei ballatoi.
- 39.4 - **Prescrizioni particolari per gli interventi di ristrutturazione edilizia.**
Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi incrementi della S.L.P. esistente, purché tali interventi si adeguino al precedente Art. 39.3.
- Art. 40 - Zone residenziali e di completamento (B1 - B2 - B3 - B4)**
Sono quelle parti del territorio comunale che, considerate nel loro complesso e non distintamente per sottozona, risultano già sufficientemente urbanizzate e prevalentemente edificate.
- 40.1 - Residenziale nel verde a volumetria bloccata (B1)**
In tali zone il P.R.G. persegue la valorizzazione e la conservazione del verde esistente.
In tali zone sono consentite nei limiti dei tipi e modalità d'intervento di cui ai successivi paragrafi, le seguenti destinazioni:
residenziale - ricreativa - culturale - commerciale.

- 40.1.1 - Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di cui ai precedenti punti 19.1 - 19.2 - 19.3 - 19.4 - 19.5 - 19.8 con Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attivita'
- 40.1.2 - Nel caso degli interventi di cui ai precedenti punti 19.4 - 19.8 che comportano cambiamenti di destinazione d'uso, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- a) la superficie netta degli ambienti e relativi accessori destinata a funzioni diverse dalla residenza, deve essere contenuta nei limiti del limite 25% della superficie utile abitabile;
 - b) gli esercizi commerciali ammessi sono solo quelli di vicinato.
- 40.1.3 - Nel caso degli interventi di cui ai precedenti punti 19.4 - la ricostruzione totale o parziale previa demolizione totale o parziale degli edifici esistenti è ammessa purché la ricostruzione avvenga sullo stesso sedime precedentemente occupato.
- 40.1.4 - In questa zona gli alberi esistenti possono essere abbattuti solo previa autorizzazione comunale che verrà rilasciata contestualmente all'impegno di mettere a dimora un numero di piante non inferiore a quello da abbattere.
In questa zona il P.R.G. si attua mediante Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attivita'
- 40.1.5 - E' altresì ammesso direttamente l'intervento di ampliamento di cui al precedente punto 19.5 limitatamente agli edifici esistenti composti da un massimo di due unità immobiliari con esclusione dei box auto al momento dell'adozione della presente variante 2008, nel rispetto della seguente prescrizione:
- l'aumento per una sola volta nei limiti di mc 150 per unità immobiliare esistente. Nel caso di ampliamento con aumento di superficie coperta, dovranno essere rispettate le distanze prescritte dall'art. 23.
- 40.1.6 - Gli indici ed i parametri da rispettare sono:
- | | | |
|------------------------------------|--------|--------------|
| Indice di fabbricabilità fondiaria | IF= | esistente |
| Rapporto di copertura | RC= | 1/2 SF |
| Parcheggio | Ppr= | come art. 26 |
| Altezza massima | H max= | 9,5 m |
| Distanza dai confini | DC= | esistente |
| Distanza dai fabbricati | DF= | esistente |
| Distanza dalle strade | DS= | esistente |
- Verde privato: in questa zona almeno il 50% della superficie scoperta dell'intero lotto deve essere sistemata a tappeto erboso piantumato e con alberature di medio ed alto fusto.
- 40.1.7 - Nel caso in cui edifici preesistenti presentino, in misura significativa o prevalente, i caratteri tipologici e di finitura descritti al precedente art. 39.3, dovranno essere osservate nell'esecuzione degli interventi edilizi di cui ai precedenti punti 19.1 - 19.2 - 19.3 - 19.4 - 19.5 - 19.8 -, le prescrizioni indicate al già citato art. 39.3.

40.2 - Residenziale nel verde a volumetria bloccata esterna al perimetro IC (B1.1)

In tali zone il P.R.G. persegue la valorizzazione e la conservazione del verde esistente.

40.2.1 - Gli interventi edilizi ammessi sono quelli conformi a quanto previsto dalle N.T.A. di cui alla variante generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco lombardo della Valle del Ticino, approvato con Delibera della Giunta Regionale Lombarda n. 7/5983 pubblicata sul BURL n. 40 del 05/10/2001.

40.2.2- Gli indici ed i parametri da rispettare sono:

Parcheggio	Ppr=	come art. 26
Distanza dai confini	DC=	esistente
Distanza dai fabbricati	DF=	esistente
Distanza dalle strade	DS=	esistente

40.3 - Residenziale a volumetria bloccata (B2)

In tali zone sono consentite, nei limiti dei tipi e modalità di intervento di cui ai successivi paragrafi, le seguenti destinazioni:

residenziale - amministrativa - direzionale - ricreativa - culturale - commerciale - artigianale di servizio.

40.3.1 - Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di cui ai precedenti punti 19.1 - 19.2 - 19.3 - 19.4 - 19.5 - 19.8, tutti con Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività

40.3.2 - Nel caso di interventi di sui ai precedenti punti 19.4 - 19.8, che comportano cambiamento delle destinazioni d'uso, dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni:

- la destinazione residenziale deve essere garantita in misura non inferiore al 50% della superficie lorda complessiva di pavimento;
- gli esercizi commerciali ammessi sono solo quelli di vicinato;
- gli insediamenti artigianali ammessi sono quelli non molesti e non nocivi, di servizio fino ad un limite massimo del 30% della superficie lorda complessiva di pavimento

40.3.3 - Gli indici ed i parametri da rispettare sono:

Indice di fabbricabilità fondiaria	IF=	esistente
Rapporto di copertura	RC=	1/2
Parcheggio	Ppr=	come art. 26
Altezza massima	H max=	9,5 m
Distanza dai confini	DC=	esistente
Distanza dai fabbricati	DF=	esistente
Distanza dalle strade	DS=	esistente

Verde privato: in questa zona almeno il 30% della superficie scoperta dell'intero lotto deve essere sistemata a tappeto erboso piantumato e con alberature di medio ed alto fusto.

40.3.4 - E' altresì ammesso direttamente l'intervento di ampliamento di cui al precedente punto 19.5 limitatamente agli edifici esistenti composti da un massimo di due unità immobiliari con esclusione dei box auto al momento dell'adozione della presente variante 2008, nel rispetto della seguente prescrizione:

- l'aumento per una sola volta nei limiti di mc 150 per unità immobiliare esistente Nel caso di ampliamento con aumento di superficie coperta, dovranno essere rispettate le distanze prescritte dall'art. 23.

40.3.5 - Nel caso in cui edifici preesistenti presentino, in misura significativa o prevalente, i caratteri tipologici e di finitura descritti al precedente art. 39.3, dovranno essere osservate nell'esecuzione degli interventi edilizi di cui ai precedenti punti 19.1 - 19.2 - 19.3 - 19.4 -19.5 - 19.8, le prescrizioni indicate al già citato art. 39.3.

40.4 - Residenziale a volumetria bloccata esterna al perimetro IC (B2.1)

40.4.1 - Gli interventi edilizi ammessi sono quelli conformi a quanto previsto dalle N.T.A. di cui alla variante generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco lombardo della Valle del Ticino, approvato con Delibera della Giunta Regionale Lombarda n. 7/5983 pubblicata sul BURL n. 40 del 05/10/2001.

40.4.2 - Gli indici ed i parametri da rispettare sono:

Parcheeggio	Ppr=	come art. 26
Distanza dai confini	DC=	esistente
Distanza dai fabbricati	DF=	esistente
Distanza dalle strade	DS=	esistente

40.5 - Residenziale di completamento (B3)

In tali zone sono consentite, nei limiti dei tipi e delle modalità di intervento di cui ai successivi paragrafi, le seguenti destinazioni:

residenziale - amministrativo - direzionale - ricreativa - culturale - commerciale - artigianale.

40.5.1 - Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di cui al precedente art. 19, tutti con Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività

40.5.2 - Gli esercizi commerciali ammessi sono solo quelli di vicinato.

40.5.3 - Gli insediamenti di artigianato ammessi sono quelli non molesti, sia di servizio che di produzione, fino ad un limite massimo del 30% della S.L.P. complessiva.

Per le attività non moleste, ma classificate come insalubri di 1a classe dal D.M. 12-12-1971 e successive integrazioni, dovrà essere verificata la

compatibilità dell'insediamento ai sensi del 5° comma dell'Art. 216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie (R.D. 27 luglio 1934, n° 1265).

40.5.4 -	Gli indici ed i parametri da rispettare sono:	
	Indice di fabbricabilità fondiaria	IF= 0,8 mc/mq SF
	Rapporto di copertura	RC= 1/3 SF
	Parcheggio	Ppr= come art. 26
	Altezza massima	H max= 7,50 m
	Verde privato	SVpr= 1/3 SF
	Distanza dai confini	DC= come art. 23
	Distanza dai fabbricati	DF= come art. 23
	Distanza dalle strade	DS= come art. 23

40.5.5 - Nel caso di intervento urbanistico preventivo quale il piano esecutivo convenzionato è obbligatoria la cessione totale delle aree a standard da individuare nelle aree immediatamente limitrofe a quella oggetto dell'intervento; in tal caso gli indici ed i parametri urbanistici sono i seguenti:

	Indice di fabbricabilità fondiaria	IF= 1,5 mc/mq
	Rapporto di copertura	RC= 1/2 SF
	Parcheggio	Ppr= come art. 26
	Verde privato	SVpr= 1/3 SF
	Altezza massima	H max= 9,5 m
	Distanza dai confini	DC= come art. 23
	Distanza dai fabbricati	DF= come art. 23
	Distanza dalle strade	DS= come art. 23

40.6 - Residenziale di completamento (B4)

In tali zone sono consentite, nei limiti dei tipi e delle modalità di intervento di cui ai successivi paragrafi, le seguenti destinazioni: residenziale - amministrativo - direzionale - ricreativa - culturale - commerciale - artigianale.

40.6.1 - Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di cui al precedente art. 19, tutti con Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività

40.6.2 - Gli esercizi commerciali ammessi sono solo quelli di vicinato.

40.6.3 - Gli insediamenti di artigianato ammessi sono quelli non molesti, sia di servizio che di produzione, fino ad un limite massimo del 30% della S.L.P. complessiva.

Per le attività non moleste, ma classificate come insalubri di 1a classe dal D.M. 12-12-1971 e successive integrazioni, dovrà essere verificata la compatibilità dell'insediamento ai sensi del 5° comma dell'Art. 216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie (R.D. 27 luglio 1934, n° 1265).

40.6.4 -	Gli indici ed i parametri da rispettare sono:	
	Indice di fabbricabilità fondiaria	IF= 0,50 mc/mq SF
	Rapporto di copertura	RC= 1/3 SF
	Parcheggio	Ppr= come art. 26

Altezza massima	H max=	7,50 m
Verde privato	SVpr=	1/3 SF
Distanza dai confini	DC=	come art. 23
Distanza dai fabbricati	DF=	come art. 23
Distanza dalle strade	DS=	come art. 23

Art. 41 - Zone residenziali di espansione (C1 - C2 - C3 - C4 - C5 - C6)

Sono quelle parti di territorio comunale che, considerate nel loro complesso e non per sottozone, risultano insufficientemente urbanizzate e completamente inedificate. Ove prescritti, nella tavola di azionamento del P.R.G., in tali zone si devono reperire (in sede di formazione dello strumento attuativo) gli spazi a standard secondo la localizzazione, le funzioni e le quantità indicate con apposita simbologia in ogni singolo comparto. L'entità di tali spazi dovrà soddisfare in ogni caso il rapporto per funzione prescritto dall'art. 22 della L.R. 15/04/1975, n. 51.

Ove non prescritti, o prescritti in parte, gli spazi a standard non reperiti nel comparto saranno soddisfatti mediante l'onere sostitutivo della monetizzazione.

41.1 - Residenziale di espansione a edilizia pubblica - E.E.P. (C1)

In tali zone il P.R.G. persegue l'attuazione di edilizia pubblica residenziale con le necessarie infrastrutture di servizio.

In tali zone sono consentite, nei limiti dei tipi e delle modalità di intervento di cui ai successivi paragrafi, le seguenti destinazioni: residenziale – esercizi commerciali di vicinato - servizi collettivi per la residenza.

41.1.1 - L'attuazione dei singoli comparti delle zone C1, avviene mediante Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività previa approvazione, secondo le procedure prescritte dalla L.R. n. 12 del 11/03/2005:

a) di piano di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18/04/1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni.

41.1.2 - In queste zone le caratteristiche tipologiche degli edifici dovranno uniformarsi a quelle approvate con deliberazione del Consiglio Regionale Lombardia 04/10/1979 n. II 1191 e successive eventuali modificazioni.

41.1.3 - In tali zone la superficie degli ambienti e relativi accessori, destinati a funzioni diverse dalla residenza, deve essere contenuta nei limiti del 25% della superficie utile abitabile. Gli esercizi commerciali ammessi sono soltanto quelli di vicinato.

41.1.4 - Gli indici ed i parametri da rispettare sono:

Indice di fabbricabilità territoriale	IT=	1,4 mc/mq ST Vergiate
	IT=	1,0 mc/mq ST Sesona
	IT=	1,3 mc/mq ST

		Cimbro
	IT=	0,8 mc/mq ST
		Corgeno - Cuirone
Rapporto di copertura	RC=	1/3 - 1/2 SF
Parcheggio	Ppr=	come art. 26
Altezza massima	H max=	12,50 m
		9,50 m
		7,50 m
Verde privato	Vpr=	1/3 SF
Distanza dai confini	DC=	come art. 23
Distanza dai fabbricati	DF=	come art. 23
Distanza dalle strade	DS=	come art. 23
Distanza dai confini di zona omogenea	D=	DC

41.2 - Residenziale di espansione a edilizia convenzionata (C2)

In tali zone sono consentite, nei limiti dei tipi e delle modalità di intervento di cui ai successivi paragrafi, le seguenti destinazioni:
residenziale – esercizi commerciali di vicinato - servizi collettivi per la residenza.

In tali zone il P.R.G. persegue l'attuazione di edilizia residenziale convenzionata con le necessarie infrastrutture di servizio.

- 41.2.1 - L'attuazione nei singoli comparti delle zone C mediante Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività previa approvazione, secondo le procedure prescritte dalla L.R. n. 12 del 11/03/2005:
a) di piano di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, convenzionato ai sensi della L.R. n. 12/2005;

- 41.2.2 - In tali zone la superficie degli ambienti e relativi accessori, destinati a funzioni diverse dalla residenza, deve essere contenuta nei limiti del 25% della superficie utile abitabile. Gli esercizi commerciali ammessi sono soltanto quelli di vicinato.

- 41.2.3 - Gli indici ed i parametri da rispettare sono:
- | | | |
|---------------------------------------|--------|--------------|
| Indice di fabbricabilità territoriale | IT= | 1,0 mc/mq ST |
| Rapporto di copertura | RC= | 1/3 SF |
| Parcheggio | Ppr= | come art. 26 |
| Altezza massima | H max= | 9,50 m |
| Verde privato | SVpr= | 1/3 SF |
| Distanza dai confini | DC= | come art. 23 |
| Distanza dai fabbricati | DF= | come art. 23 |
| Distanza dalle strade | DS= | come art. 23 |
| Distanza dai confini di zona omogenea | D= | DC |

41.3 - Residenziale di espansione (C3)

In tali zone sono consentite, nei limiti dei tipi e delle modalità di intervento di cui ai successivi paragrafi, le seguenti destinazioni d'uso:
residenziale - esercizi commerciali di vicinato - servizi collettivi per la residenza.

41.3.1 - L'attuazione nei singoli comparti delle zone C3, avviene mediante Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività previa approvazione, secondo le procedure prescritte dalla L.R. n. 12 del 11/03/2005:
a) di piano di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

41.3.2 - In tali zone la superficie degli ambienti e relativi accessori, destinati a funzioni diverse dalla residenza, deve essere contenuta nei limiti del 25% della superficie utile abitabile. Gli esercizi commerciali ammessi sono soltanto quelli di vicinato.

41.3.3 - Gli indici e i parametri da rispettare sono:

Indice di fabbricabilità territoriale	IT=	1,0 mc/mq ST
Rapporto di copertura	RC=	1/2 SF
Parcheggio	Ppr=	come art.
26		
Altezza massima	H max=	9,50 m
Verde privato	SVpr=	1/2 SF
Distanza dai confini	DC=	come art.
23		
Distanza dai fabbricati	DF=	come art.
23		
Distanza dalle strade	DS=	come art.
23		
Distanza dai confini di zona omogenea	D=	
	DC	

41.4 - Residenziale di espansione (C4)

In tali zone sono consentite, nei limiti dei tipi e delle modalità di intervento di cui ai successivi paragrafi, le seguenti destinazioni:
residenziale – esercizi commerciali di vicinato - servizi collettivi per la residenza.

41.4.1 - L'attuazione nei singoli comparti delle zone C4, avviene mediante Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività previa approvazione, secondo le procedure prescritte dalla L.R. n. 12 del 11/03/2005:
a) di piano di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

41.4.2 - In tali zone la superficie degli ambienti e relativi accessori, destinati a funzioni diverse dalla residenza, deve essere contenuta nei limiti del 25% della superficie utile abitabile. Gli esercizi commerciali ammessi sono soltanto quelli di vicinato.

41.4.3 - Gli indici ed i parametri da rispettare sono:

Indice di fabbricabilità territoriale	IT=	0,8 mc/mq ST
---------------------------------------	-----	--------------

Rapporto di copertura	RC=	1/2 SF
Parcheggio	Ppr=	come art. 26
Altezza massima	H max=	7,50 m
Verde privato	SVpr=	1/2 SF
Distanza dai confini	DC=	come art. 23
Distanza dai fabbricati	DF=	come art. 23
Distanza dalle strade	DS=	come art. 23
Distanza dai confini di zona omogenea	D=	DC

41.5 - Residenziale di espansione (C5)

In tali zone sono consentite, nei limiti dei tipi e delle modalità di intervento di cui ai successivi paragrafi, le seguenti destinazioni:
residenziale – esercizi commerciali di vicinato - servizi collettivi per la residenza.

41.5.1 - L'attuazione nei singoli comparti delle zone C5, avviene mediante Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività previa approvazione, secondo le procedure prescritte dalla L.R. n. 12 del 11/03/2005:
a) di piano di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

41.5.2 - In tali zone la superficie degli ambienti e relativi accessori, destinati a funzioni diverse dalla residenza, deve essere contenuta nei limiti del 25% della superficie utile abitabile. Gli esercizi commerciali ammessi sono soltanto quelli di vicinato.

41.5.3 - Gli indici ed i parametri da rispettare sono:

Indice di fabbricabilità territoriale	IT=	0,5 mc/mq ST
Rapporto di copertura	RC=	1/2 SF
Parcheggio	Ppr=	come art. 26
Altezza massima	H max=	7,50 m
Verde privato	SVpr=	1/2 SF
Distanza dai confini	DC=	come art. 23
Distanza dai fabbricati	DF=	come art. 23
Distanza dalle strade	DS=	come art. 23
Distanza dai confini di zona omogenea	D=	DC

41.6 - Residenziale di espansione (C6)

In tali zone sono consentite, nei limiti dei tipi e delle modalità di intervento di cui ai successivi paragrafi, le seguenti destinazioni:
residenziale – esercizi commerciali di vicinato - servizi collettivi per la residenza.

41.6.1 - Sono precisamente quelle zone edificabili come zone B2 - C1 secondo gli artt. 13 - 14 e l'azzonamento del vigente Programma di Fabbricazione ed inserite nel vigente Programma Pluriennale d'Attuazione ed in itinere presso gli Uffici Tecnici Comunali e/o dell'Assessorato al

Coordinamento Territoriale della Regione Lombardia e/o del Consorzio del Parco del Ticino.

Di seguito vengono riportate le norme del P.d.F. valesse esclusivamente per le zone C6.

41.6.2 -

"omissis"

1) ZONA B2

Destinazione prevalente: edilizia residenziale.

Destinazione d'uso ammessa: attività terziaria ed artigianale di servizio.

Volume massimo costruibile: 0,5 mc/mq

Rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria: non superiore ad un ottavo.

Numero massimo di piani fuori terra: due.

Altezza massima: m 7,00

Distanza minima dai fili stradali: m 7,50

Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00

Distanza minima degli edifici tra loro: m 10,00

Cortili chiusi vietati.

Area dei cortili aperti, calcolata secondo le norme dell'art. 25, non inferiore a due quinti della superficie delle pareti circostanti.

Rapporto tra larghezza e lunghezza del cortile: non inferiore a un terzo.

Una superficie non inferiore a metà della proprietà deve essere mantenuta a verde.

2) ZONA C1

Destinazione prevalente: edilizia residenziale.

Destinazione d'uso ammessa: attività terziaria ed artigianale di servizio.

L'edificazione dovrà avvenire a mezzo di piani di lottizzazione approvati ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica integrata.

Per le lottizzazioni già approvate alla data di adozione del programma di fabbricazione valgono le norme della relative convenzioni, che vengono fatte salve se ed in quanto non contrastino con le norme di legge.

Per le nuove lottizzazioni non potranno essere adottati indici superiori a quelli della zona B2.

Art. 42 - Zone produttive (D1 - D2 - D3 - D4 - D5 - D6- D7 - D8 - D9)

Sono quelle parti del territorio destinate agli insediamenti per attività industriale, artigianale, commerciali e terziarie.

Nelle zone D3, D4 e D9 gli esercizi commerciali ammessi, nei limiti previsti da ciascuna singola zona, sono quelli di vicinato e le medie strutture di vendita.

Le grandi strutture di vendita esistenti, individuate con la sigla GSV sulle tavole di azionamento del P.R.G., potranno ampliarsi, sempre nel rispetto dei limiti di ogni singola zona, fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita.

Nelle zone D1, D2, D7 e D8 gli esercizi commerciali ammessi, limitati alle quantità massime stabilite per ogni singola zona, sono quelli di vicinato e le medie strutture di vendita.

42.1.1 - **Artigianale esistente (D1)**

In tali zone sono consentite, nei limiti dei tipi e delle modalità di intervento di cui ai successivi paragrafi, gli insediamenti di attività produttive di tipo artigianale e di piccole industrie, quali:

locali per la lavorazione e la conservazione delle materie, accessori ed impianti relativi, abitazioni ed uffici di servizio.

Viene inoltre consentito l'insediamento di depositi relativi ad attività commerciali;

Sono in ogni caso esclusi gli insediamenti per le attività nocive. Per quelle classificate come insalubri di 1a classe dal D.M. 12-02-1971 e successive integrazioni, dovrà essere verificata la compatibilità dell'insediamento ai sensi del 5° comma dell'Art.216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie (R.D. 27 luglio 1934, n°1265).

42.1.2 - Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di cui ai precedenti punti 19.1 - 19.2 - 19.3 - 19.4 - 19.5 - 19.8., tutti con Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività diretta .

42.1.3 - La superficie lorda complessiva di pavimento produttiva, ammissibile secondo l'indice di zona, può essere utilizzata:

a) fino ad 1/4 con un massimo di mq 200 per la residenza di servizio e relativi accessori;

b) fino ad un ulteriore 1/2 per uffici e/o attività commerciali /terziarie

Le superfici predette dovranno essere comprese in corpo di fabbrica accorpato agli altri fabbricati produttivi.

42.1.4 - Ogni insediamento dovrà essere attrezzato contro la produzione degli inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto, secondo le leggi ed i regolamenti vigenti in materia.

42.1.5 - Gli indici e i parametri da rispettare sono:

Indice di utilizzazione fondiaria	UF=	0,80 mq/mq SF
Rapporto di copertura	RC=	2/3 SF
Parcheggio	Ppr=	come art. 26
Altezza massima	H max=	11,5 m
Verde privato	SVpr=	1/6 SF
Distanza dai confini	DC=	come art. 23
Distanza dai fabbricati	DF=	come art. 23
Distanza dalle strade	DS=	come art. 23
Distanza dai confini di zona omogenea diverse dalle zone D e a standard	FDD=	DC

42.3 - **Industriale esistente (D2)**

In tali zone sono consentite, nei limiti dei tipi e delle modalità di intervento di cui ai successivi paragrafi, gli insediamenti di attività produttive di tipo artigianale e di piccole industrie, quali:

locali per la lavorazione e la conservazione delle materie, accessori ed impianti relativi, abitazioni ed uffici di servizio.

Viene inoltre consentito l'insediamento di depositi relativi ad attività commerciali, con divieto assoluto di vendita.

Sono in ogni caso esclusi gli insediamenti per le attività nocive. Per quelle classificate come insalubri di 1a classe dal D.M. 12-02-1971 e successive integrazioni, dovrà essere verificata la compatibilità dell'insediamento ai sensi del 5° comma dell'Art.216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie (R.D. 27 luglio 1934, n°1265).

42.3.1 - Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di cui ai precedenti punti 19.1 - 19.2 - 19.3 - 19.4 - 19.5 - 19.8, tutti con, Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività diretta .

42.3.2 - La superficie lorda complessiva di pavimento produttiva, ammissibile secondo l'indice di zona, può essere utilizzata:
a) fino ad 1/4 con un massimo di mq 200 per la residenza di servizio e relativi accessori;
b) fino ad un ulteriore 1/2 per uffici e/o attività commerciali /terziarie
Le superfici predette dovranno essere comprese in corpo di fabbrica accorpato agli altri fabbricati produttivi.

42.3.3 - Ogni insediamento dovrà essere attrezzato contro la produzione degli inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto, secondo le leggi ed i regolamenti vigenti in materia.

42.3.4 - Gli indici e i parametri da rispettare sono:

Indice di utilizzazione fondiaria	UF=	0,90 mq/mq SF
Rapporto di copertura	RC=	2/3 SF
Parcheggio	Ppr=	come art. 26
Altezza massima	H max=	11,5 m
Verde privato	SVpr=	1/6 SF
Distanza dai confini	DC=	come art. 23
Distanza dai fabbricati	DF=	come art. 23
Distanza dalle strade	DS=	come art. 23
Distanza dai confini di zona omogenea diverse dalle zone D e a standard	FDD=	DC

42.5 - Commerciale - terziario (D3)

In tali zone sono consentiti, nei limiti dei tipi e delle modalità di intervento di cui ai successivi paragrafi, gli insediamenti per attività commerciale - terziarie, quali:
commerciale - direzionale - servizi - artigianato di servizio.

42.5.1 - Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di cui ai precedenti punti 19.1 - 19.2 - 19.3 - 19.4 - 19.5 - 19.7 - 19.8 - tutti con, Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività diretta .

42.5.2 - In tali zone la superficie lorda complessiva di pavimento, ammissibile secondo l'indice di zona, può essere utilizzata:
a) fino ad 1/4 per la residenza di servizio e relativi accessori, fino ad un massimo di mq 200.

b) nel caso di edifici pluripiano, i piani superiori al P.T. potranno essere destinati interamente alla residenza e relativi accessori.

La superficie predetta dovrà essere compresa in corpo di fabbrica accorpato agli altri fabbricati produttivi.

42.5.4 -	Gli indici e i parametri da rispettare sono:	
	Indice di fabbricabilità fondiaria	IF= 2,2 mc/mq SF
	Rapporto di copertura	RC= 2/3 SF
	Parcheggio	Ppr= come art. 26
	Altezza massima	H max= 10,00 m
	Verde privato	SVpr= 1/6 SF
	Distanza dai confini	DC= come art. 23
	Distanza dai fabbricati	DF= come art. 23
	Distanza dalle strade	DS= come art. 23
	Distanza dai confini di zona omogenea diverse dalle zone D e a standard	FDD= DC

42.7 - Alberghiera - terziario esistente (D4)

In tali zone sono consentiti, nei limiti dei tipi e delle modalità di intervento di cui ai successivi paragrafi, gli insediamenti per attività alberghiera - terziario - servizi - artigianato si servizio.

42.7.1 - Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di cui ai precedenti punti 19.1 - 19.2 - 19.3 - 19.4 - 19.5 - 19.7 - 19.8 - tutti con, Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività diretta .

42.7.2 - In tali zone la superficie lorda complessiva di pavimento, ammissibile secondo l'indice di zona, può essere utilizzata:

a) fino ad 1/4 per la residenza di servizio e relativi accessori, fino ad un massimo di mq 200.

b) Fino ad un ulteriore 1/2 per attività commerciali.

Le superfici predette dovranno essere comprese in corpo di fabbrica accorpato agli altri fabbricati produttivi.

42.7.3 - Sono esclusi residence o alloggi in multiproprietà.

42.7.5 -	Gli indici e i parametri da rispettare sono:	
	Indice di fabbricabilità fondiaria	IF= 2,2 mc/mq SF
	Rapporto di copertura	RC= 2/3 SF
	Parcheggio	Ppr= come art. 26
	Altezza massima	H max= 9,50 m
	Verde privato	SVpr= 1/6 SF
	Distanza dai confini	DC= come art. 23
	Distanza dai fabbricati	DF= come art. 23
	Distanza dalle strade	DS= come art. 23
	Distanza dai confini di zona omogenea diverse dalle zone D e a standard	FDD= DC

42.7.6. - Per gli stabili esistenti l'eventuale maggiore volume esistente potrà essere mantenuto anche in caso di ristrutturazione o ricostruzione. In tal caso

potranno essere consentite H, DC, DF, DS uguali a quelle esistenti ma non potranno essere più consentite le destinazioni residenziali eventualmente in atto.

42.9 - Deposito e stoccaggio (D5)

In tali zone sono consentite, nei limiti dei tempi e delle modalità di intervento di cui ai successivi paragrafi, gli insediamenti di deposito stoccaggio ai materiali relativi alle attività produttive di tipo industriale e/o commerciale; in particolare:

magazzini – deposito, capannoni per la conservazione di materiale.

42.9.1 - È vietata sotto qualsiasi forma l'attività commerciale di vendita.
L'attività produttiva artigianale – industriale è ammessa nei limiti del 50% della SLP.

42.9.2 - Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di cui ai precedenti punti 19.1 - 19.2 - 19.3 - 19.4 - 19.5 – 19.8 - tutti con, Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività diretta

42.9.3 - Ogni insediamento dovrà essere attrezzato contro la produzione degli inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto, secondo le leggi ed i regolamenti vigenti in materia.

42.9.4- Gli indici e i parametri da rispettare sono:

Indice di utilizzazione fondiaria	UF=	0,50 mc/mq SF
Rapporto di copertura	RC=	2/3 SF
Parcheggio	Ppr=	come art. 26
Altezza massima	H max=	11,50 m
Verde privato	SVpr=	1/6 SF
Distanza dai confini	DC=	come art. 23
Distanza dai fabbricati	DF=	come art. 23
Distanza dalle strade	DS=	come art. 23
Distanza dai confini di zona omogenea diverse dalle zone D e a standard	FDD=	DC

42.9.5 - Gli accessi veicolari dovranno essere previsti in modo da agevolare le manovre degli automezzi pesanti.

42.10 - Produttiva aeroportuale (D6)

In tale zona è consentita nei limiti dei tipi e delle modalità di intervento di cui ai successivi paragrafi l'insediamento per l'attività produttiva di tipo industriale.

In particolare sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- fabbricati per la produzione - lavorazione delle materie, depositi ed accessi per lo stoccaggio ed impianti relativi, uffici e servizi, tecnologici hangar, superfici ed impianti per il volo, servizi sociali.

- 42.10.1 - L'attuazione in questo comparto avviene mediante Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività, per gli interventi di cui ai precedenti punti 19.1 - 19.2 - 19.3 - 19.4 - 19.5 . Per quest'ultimo punto il rilascio del Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività è consentito “una tantum” nei limiti di 11.000 mq di SC dalla data di approvazione della presente Variante 2008.
- 42.10.2 - Gli interventi di cui ai precedenti punti 19.5, sono soggetti a Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività previa approvazione, secondo le procedure prescritte di legge, di piano di lottizzazione convenzionata ai sensi dell'art. 28 della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, che preveda la realizzazione degli spazi a standard secondo le funzioni e le quantità individuate nelle tavole di azionamento del P.R.G.. Si precisa che la localizzazione di suddette aree a standard sulle tavole di azionamento del P.R.G. è puramente indicativa; la localizzazione definitiva sarà determinata in sede di P.L..
- 42.10.3 - L'area computabile ai fini edificatori è quella azionata nelle tavole del P.R.G. come zona D6.1 secondo i seguenti indici e parametri:
- | | | |
|---|--------|---------------|
| Indice di utilizzazione territoriale | UT= | 1,00 mq/mq ST |
| Rapporto di copertura | RC= | 1/2 SF |
| Parcheggio | Ppr= | come art. 26 |
| Altezza massima | H max= | 18,00 m |
| Verde privato | SVpr= | 1/5 SF |
| Distanza dai confini | DC= | come art. 23 |
| Distanza dai fabbricati | DF= | come art. 23 |
| Distanza dalle strade | DS= | come art. 23 |
| Distanza dai confini di zona omogenea diverse dalle zone D e a standard | FDD= | DC |
- 42.10.4 - L'area delimitata nelle tavole di azionamento esclusivamente come zona aeroportuale D6 deve essere mantenuta come zona per attività di volo, non viene computata ai fini edificatori. E' possibile prevedere nuovi fabbricati quali hangar e torre di controllo per una superficie massima di 20.000 mq sempre all'interno dell'edificabilità prevista di cui al punto precedente 42.10.3.
- 42.10.5 - L'insediamento dovrà essere attrezzato contro la produzione degli inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto, secondo le leggi ed i regolamenti vigenti in materia.

42.11 - **Industriale di espansione (D7)**

In tali zone sono consentite, nei limiti dei tipi e delle modalità di intervento di cui ai successivi paragrafi, gli insediamenti di attività produttive di tipo industriale e/o artigianale, quali:

locali per la lavorazione e la conservazione delle materie - accessorie ed impianti relativi - abitazioni ed uffici di servizio.

Viene inoltre consentito l'insediamento di depositi relativi ad attività commerciali, con divieto assoluto di vendita.

Sono in ogni caso esclusi gli insediamenti per le attività nocive. Per quelle classificate come insalubri di 1a classe dal D.M. 12-02-1971 e successive integrazioni, dovrà essere verificata la compatibilità dell'insediamento ai sensi del 5° comma dell'Art.216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie (R.D. 27 luglio 1934, n°1265).

- 42.11.1 - L'attuazione nei singoli comparti delle zone D7, avviene mediante Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività previa approvazione, secondo le procedure prescritte dalla L.R. n. 12 del 11/03/2005
- a) di piano di insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22/10/1971 n. 865;
- b) di piano di lottizzazione convenzionata ai sensi dell'art. 28 della Legge 17/07/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.
- Dove prescritti, nella tavola di azionamento del P.R.G., in tali zone si devono reperire (in sede di formazione dello strumento attuativo), gli spazi a standard secondo la localizzazione, le funzioni e le quantità indicate con apposita simbologia in ogni singolo comparto.
- L'entità di tali spazi dovrà soddisfare in ogni caso, il rapporto per funzione prescritto dall'art. 22 della L.R. 15/04/1975 n. 51.
- 42.11.2 - La superficie lorda complessiva di pavimento produttiva, ammissibile secondo l'indice di zona, può essere utilizzata:
- a) fino ad 1/4 con un massimo di mq 200 per la residenza di servizio e relativi accessori;
- b) fino ad un ulteriore 1/2 per uffici e/o attività commerciali /terziarie
- Le superfici predette dovranno essere comprese in corpo di fabbrica accorpato agli altri fabbricati produttivi.
- 42.11.3 - Ogni insediamento dovrà essere attrezzato contro la produzione degli inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto, secondo le leggi ed i regolamenti vigenti in materia.
- 42.11.4 - Gli indici e i parametri da rispettare sono:
- | | |
|---|-------------------|
| Indice di utilizzazione territoriale | UT= 0,80 mq/mq ST |
| Rapporto di copertura | RC= 1/2 SF |
| Parcheggio | Ppr= come art. 26 |
| Altezza massima | H max= 11,50 m |
| Verde privato | SVpr= 1/4 SF |
| Distanza dai confini | DC= come art. 23 |
| Distanza dai fabbricati | DF= come art. 23 |
| Distanza dalle strade | DS= come art. 23 |
| Distanza dai confini di zona omogenea diverse dalle zone D e a standard | FDD= DC |

42.12 - **Artigianale di espansione (D8)**

In tali zone sono consentite, nei limiti dei tipi e delle modalità di intervento di cui ai successivi paragrafi, gli insediamenti di attività produttive di tipo industriale e/o artigianale, quali:

locali per la lavorazione e la conservazione delle materie - accessorie ed impianti relativi - abitazioni ed uffici di servizio.

Viene inoltre consentito l'insediamento di depositi relativi ad attività commerciali, con divieto assoluto di vendita.

Sono in ogni caso esclusi gli insediamenti per le attività nocive. Per quelle classificate come insalubri di 1a classe dal D.M. 12-02-1971 e successive integrazioni, dovrà essere verificata la compatibilità dell'insediamento ai sensi del 5° comma dell'Art.216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie (R.D. 27 luglio 1934, n°1265).

- 42.12.1 - L'attuazione nei singoli comparti delle zone D8, avviene mediante Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività previa approvazione, secondo le procedure prescritte dalla L.R. 11/03/2005 n. 12:
- a) di piano di insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22/10/1971 n. 865 per l'area D8;
 - b) di piano di lottizzazione convenzionata ai sensi dell'art. 28 della Legge 17/07/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.
- Dove prescritti, nella tavola di azionamento del P.R.G., in tali zone si devono reperire (in sede di formazione dello strumento attuativo), gli spazi a standard secondo la localizzazione, le funzioni e le quantità indicate con apposita simbologia in ogni singolo comparto.
- L'entità di tali spazi dovrà soddisfare in ogni caso, il rapporto per funzione prescritto dall'art. 22 della L.R. 15/04/1975 n. 51.
- 42.12.2 - La superficie lorda complessiva di pavimento produttiva, ammissibile secondo l'indice di zona, può essere utilizzata:
- a) fino ad 1/4 con un massimo di mq 200 per la residenza di servizio e relativi accessori;
 - b) fino ad un ulteriore 1/2 per uffici e/o attività commerciali /terziarie;
 - c) Le superfici predette dovranno essere comprese in corpo di fabbrica accorpato agli altri fabbricati produttivi.
- 42.12.3 - Ogni insediamento dovrà essere attrezzato contro la produzione degli inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto, secondo le leggi ed i regolamenti vigenti in materia.
- 42.12.4 - Gli indici e i parametri da rispettare sono:
- | | |
|---|-------------------|
| Indice di utilizzazione territoriale | UT= 0,80 mq/mq ST |
| Rapporto di copertura | RC= 1/2 SF |
| Parcheggio | Ppr= come art. 26 |
| Altezza massima | H max= 9,50 m |
| Verde privato | SVpr= 1/4 SF |
| Distanza dai confini | DC= come art. 23 |
| Distanza dai fabbricati | DF= come art. 23 |
| Distanza dalle strade | DS= come art. 23 |
| Distanza dai confini di zona omogenea diverse dalle zone D e a standard | FDD= DC |

42.13 - **Commerciale - terziario di espansione (D9)**

In tali zone sono consentiti, nei limiti dei tipi e delle modalità di intervento di cui ai successivi paragrafi, gli insediamenti per attività commerciale - terziarie, quali:

commerciale - direzionale - servizi - artigianato di servizio.

42.13.1 - L'attuazione nei singoli comparti delle zone D9, avviene mediante Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività previa approvazione, secondo le procedure prescritte dalla L.R. n. 12 del 11/03/2005

- a) di piano di insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22/10/1971 n. 865;
- b) di piano di lottizzazione convenzionata ai sensi dell'art. 28 della Legge 17/07/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Dove prescritti, nella tavola di azionamento del P.R.G., in tali zone si devono reperire (in sede di formazione dello strumento attuativo), gli spazi a standard secondo la localizzazione, le funzioni e le quantità indicate con apposita simbologia in ogni singolo comparto.

L'entità di tali spazi dovrà soddisfare in ogni caso il rapporto per funzione prescritto dal precedente art. 21.3.

42.13.2 - La superficie lorda complessiva di pavimento produttiva, ammissibile secondo l'indice di zona, può essere utilizzata:

- a) fino ad 1/8 con un massimo di mq 200 per la residenza di servizio e relativi accessori.

La superficie predetta dovrà essere compresa in corpo di fabbrica accorpato agli altri fabbricati produttivi.

42.13.4 - Gli indici ed i parametri da rispettare sono:

Indice di fabbricabilità territoriale	IT=	2,20 mc/mq ST
Rapporto di copertura	RC=	1/2 SF
Parcheggio	Ppr=	come art. 26
Altezza massima	H max=	11,50 m
Verde privato	SVpr=	1/4 SF
Distanza dai confini	DC=	come art. 23
Distanza dai fabbricati	DF=	come art. 23
Distanza dalle strade	DS=	come art. 23
Distanza dai confini di zona omogenea diverse dalle zone D e a standard	FDD=	DC

42.15 - Tra i comparti finitimi, come individuati nelle tavole n°12 e nell'Allegato 15- Relazione (tabelle del computo della capacità insediativa) del P.R.G., che presentino diversa destinazione d'uso produttiva compresa tra le zone D1, D2, D3, D5, D7, D8, D9, è consentita la possibilità di scambio, nell'ambito di piani esecutivi, tra le varie funzioni ammesse, purché siano rispettati tutti gli indici e parametri indicati dalle N.T.A. relative per ogni singola destinazione d'uso prevista e, quindi, sia dimostrato dettagliatamente l'assoluto rispetto del dimensionamento di ciascuna funzione come previsto dal vigente P.R.G..

Nell'ambito dei citati piani esecutivi, particolare attenzione dovrà essere posta alla ridefinizione ed ottimizzazione degli accessi veicolari e dei collegamenti con la viabilità principale.

Il perimetro dei piani esecutivi sarà stabilito in accordo con l'Amministrazione comunale, al fine di conseguire il miglior riassetto urbanistico delle aree interessate.

Art. 43 - Zone agricole (E1)

Queste zone sono destinate all'esercizio delle attività agricole e zootecniche e dell'attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

- 43.1 - In tali zone sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo, quelle destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, le attrezzature e le infrastrutture produttive quali:
stalle - silos - serre - magazzini - locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici.
- 43.2 - Le attrezzature e le infrastrutture produttive che comportano scarichi liquidi, gassosi, solidi dovranno essere dotati di appositi impianti di depurazione e di abbattimento, in conformità alle speciali vigenti disposizioni di legge e di regolamento ed alle prescrizioni degli organi comunali.
- 43.3 - Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dal precedente art. 19, tutti con Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività.
- 43.3.1 - Il rilascio del Permesso di Costruire, deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 59 e 60 della L.R. 12/2005.
- 43.3.2 - Salvo quanto di seguito precisato, è ammessa l'utilizzazione - ai fini edificatori - della superficie di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni dei Comuni contermini.
- 43.4 - Gli indici ed i parametri da rispettare sono per la residenza di servizio:
- Indice di fabbricabilità fondiaria:
- | | | |
|---|--------|------------------|
| a) su terreni a cultura orticola
o floricola specializzata | IF = | 0,06 mc/mq SF b) |
| su terreni a bosco, a coltivazione
industriale del legno, a pascolo e a
prato - pascolo permanente, con un
massimo di mc 500 per azienda | IF= | 0,01 mc/mq SF |
| a) sugli altri terreni agricoli | IF= | 0,03 mc/mq SF |
| Distanza dai confini | DC= | come art. 23 |
| Distanza dai fabbricati | DF= | come art. 23 |
| Distanza dalle strade | DS= | come art. 23 |
| Distanza dai confini di zona omogenea | D= | DC |
| Rapporto di copertura | RC= | 1/10 SF |
| Altezza massima | H max= | 7,50m |
- per le attrezzature ed infrastrutture produttive:
- | | | |
|----------------------|-----|--------------|
| Distanza dai confini | DC= | come art. 23 |
|----------------------|-----|--------------|

Distanza dai fabbricati	DF=	come art. 23
Distanza dalle strade	DS=	come art. 23
Distanza dai confini di zona omogenea	D=	3 volte DC
Rapporto di copertura:		
a) per serre	RC=	1/25 SF
b) per le altre attrezzature	RC=	1/10 SF
Altezza massima:		
a) per serre	H max=	4,50 m
b) per le altre attrezzature	H max=	9,50 m

43.5 - Non è subordinata né a Concessione né ad Autorizzazione Comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

43.6 - Nel caso di interventi relativi alle destinazioni agro-turistiche così come definite dalle norme regionali gli interventi sono subordinati al convenzionamento con l'Amministrazione comunale nel qual caso gli indici e i parametri da rispettare sono quelli di cui al precedente punto 43.4.

Art. 44 - Zona C2 – Zone Agricole e Forestale a prevalente interesse paesaggistico del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco lombardo della Valle del Ticino (ricomprese nelle zone E2 ed E3 dell’azzonamento del P.R.G.)

In queste zone si applicano le norme di cui alla variante generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco lombardo della Valle del Ticino, approvato con Delibera della Giunta Regionale Lombarda n. 7/5983 pubblicata sul BURL n. 40 del 05/10/2001.

Art. 45 - Zona BF – Zone naturalistiche parziali botanico-forestali del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco lombardo della Valle del Ticino (ricomprese nelle zone E2 ed E3 dell’azzonamento del P.R.G.)

In queste zone si applicano le norme di cui alla variante generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco lombardo della Valle del Ticino, approvato con Delibera della Giunta Regionale Lombarda n. 7/5983 pubblicata sul BURL n. 40 del 05/10/2001.

TITOLO 5° NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 46 - Opere già autorizzate

46.1 - L'entrata in vigore del presente P.R.G., comporta la decadenza delle Concessioni Edilizie/Permessi di Costruire/Denuncia di Inizio Attività già rilasciate, in contrasto con le previsioni e le norme in esso contenute

salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data di rilascio di Concessioni Edilizie/Permessi di Costruire/Denuncia di Inizio Attività.

- 46.2- Fino alla scadenza delle Concessioni Edilizie/Permessi di Costruire/Denuncia di Inizio Attività già rilasciate, sono consentite varianti in corso d'opera nei limiti di edificabilità ammessi dallo strumento urbanistico applicato al momento del rilascio delle stesse. Tali varianti non dovranno comunque comportare aumenti della volumetria iniziale, se quest'ultima risulta eccedente rispetto all'indice di densità consentito dalle presenti norme.

Art. 47 - Attrezzature commerciali

- 47.1 - La realizzazione di attrezzature commerciali è ammessa secondo i limiti di edificabilità prescritte per le singole zone dalle presenti norme e dalle prescrizioni del Piano di Sviluppo e di Adeguamento della rete di Vendita e dal Piano di Sviluppo e Adeguamento degli Esercizi Pubblici.

Art. 48 - Strade locali esistenti al momento di adozione del P.R.G. e loro modifiche

- 48.1 - Le strade locali esistenti al momento di adozione del P.R.G., siano esse statali, provinciali, comunali, vicinali, consorziali, di uso pubblico e/o di uso privato, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale.

Art. 49 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti

- 49.1 - Gli edifici preesistenti e non rispondenti alle prescrizioni contenute nelle presenti norme, devono adeguarsi alle stesse in caso di richiesta di intervento di ricostruzione.

Art. 50 - Edifici esistenti

- 50.1 - Gli edifici con destinazione industriale, artigianale, commerciale, agricola esistenti al momento dell'adozione del presente P.R.G. in zone non produttive (esclusi quelli ricadenti nelle zone ad attrezzature pubbliche e servizi e in zona A1), potranno essere oggetto direttamente degli interventi di cui ai precedenti punti 19.1 - 19.2 - 19.3 -.

- 50.2 - Fino a tre anni dall'entrata in vigore della Variante 2008 ai sensi della L.R. 12/2005, gli insediamenti esistenti in zone D1 – D2 – D3 – D4 – D6, individuati nelle tavv. 12 del P.R.G., approvato con delibere G.R.L. n° 1056 del 01/10/1985 e n° 46577 del 12/09/1989, con i seguenti numeri:
- | | | |
|-------|-------------|---------------------|
| D1/2 | (tav. 12.9 | Vergiate capoluogo) |
| D1/30 | (tav. 12.10 | Vergiate capoluogo) |

D2/1	(tav. 12.9	Vergiate capoluogo)
D2/2	(tav. 12.9	Vergiate capoluogo)
D2/5	(tav. 12.10	Vergiate capoluogo)
D3/1	(tav. 12.9	Vergiate capoluogo)
D3/2	(tav. 12.9	Vergiate capoluogo)
D4/1	(tav. 12.9	Vergiate capoluogo)
D6.1/1	(tav. 12.11	Vergiate capoluogo)
D1/2	(tav. 12.11	Sesona)
D1/3	(tav. 12.11	Sesona)
D1/4	(tav. 12.11	Sesona)
D1/5	(tav. 12.11	Sesona)
D1/6	(tav. 12.11	Sesona)
D2/1	(tav. 12.11	Sesona)
D2/2	(tav. 12.11	Sesona)
D2/3	(tav. 12.11	Sesona)
D2/4	(tav. 12.11	Sesona)
D2/5	(tav. 12.11	Sesona)
D2/6	(tav. 12.11	Sesona)
D2/7	(tav. 12.11	Sesona)
D3/1	(tav. 12.9	Sesona)
D3/2	(tav. 12.9	Sesona)
D3/4	(tav. 12.11	Sesona)
D3/5	(tav. 12.11	Sesona)
D3/6	(tav. 12.11	Sesona)
D3/7	(tav. 12.11	Sesona)
D3/8	(tav. 12.11	Sesona)
D3/9	(tav. 12.11	Sesona)
D3/10	(tav. 12.11	Sesona)
D4/1	(tav. 12.11	Sesona)
D2/1	(tav. 12.6	Corgeno)

che hanno saturato gli indici di utilizzazione fondiaria, superficie coperta o volumetrici previsti dal vigente P.R.G. possono essere ampliati fino ad un massimo del 10% della superficie lorda di pavimento esistente e comunque per una superficie non superiore a mq 500 indipendentemente dalla verifica degli indici urbanistici stabiliti dalle N.T.A. per ciascuna di tali zone.

L'ampliamento come sopra consentito non potrà, inoltre, essere superiore al 10% della superficie lorda di pavimento stabilita dal P.R.G. attualmente vigente.

Nelle zone D3, come sopra individuate, i suddetti ampliamenti sono ammessi esclusivamente per superfici con destinazione direzionale e di servizio; l'ampliamento dovrà essere contenuto nel limite del 10% della superficie lorda di pavimento degli insediamenti esistenti considerati nel complesso delle loro funzioni.

50.4 -

I volumi e gli spazi destinati al ricovero di autovetture, a servizio degli edifici esistenti al momento dell'adozione del P.R.G., sono direttamente ammessi indipendentemente dalle prescrizioni e limiti di edificabilità di ogni singola zona, ma salva l'osservanza delle prescrizioni contenute nel precedente art. 23.2, fino al soddisfacimento della quota minima richiesta obbligatoriamente dal precedente art. 26.

La presente norma decade dopo cinque anni dall'entrata in vigore del P.R.G..

- 50.5 - E' ammesso attuare l'accorpamento di edifici principali tra loro, di edifici accessori tra loro e di edifici principali con edifici accessori, che risultino esistenti al momento dell'adozione della presente Variante al P.R.G.
L'ambito in cui può attuarsi l'accorpamento è limitato al lotto all'interno del perimetro di una stessa area omogenea individuata dagli elaborati di PRG.
L'accorpamento può attuarsi mediante la demolizione totale oppure parziale degli edifici esistenti.
Ferma restando la possibilità di trasferire le volumetrie esistenti come sopra indicato, devono essere verificate le norme di PRG, in particolare per quanto attiene a distanze da confini e da edifici, destinazioni d'uso, ecc.
E' ammesso che l'accorpamento determini anche un aumento di volume o di superficie, nel rispetto degli indici di zona omogenea.

Art. 51 - Adeguamento della disciplina urbanistico - edilizia

- 51.1 - Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico edilizia vigente ed in particolare del Regolamento Edilizio, che risultino in contrasto con il P.R.G., espresso negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione, sono sostituite con quanto previsto dalle tavole e dalle norme di P.R.G..
Nel periodo di salvaguardia, l'applicazione di disposizioni e norme in contrasto con il P.R.G. adottato, è sospesa fino all'approvazione del P.R.G. stesso.

- Art. 52 -** Nelle zone B2.1 – RESIDENZIALE A VOLUMETRIA BLOCCATA ESTERNA AL PERIMETRO I.C. e B1.1 – RESIDENZIALE NEL VERDE A VOLUMETRIA BLOCCATA ESTERNA AL PERIMETRO I.C che a seguito della Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Ticino approvato con delibera n. 7/5983 del 02/08/2001 dalla G.R.L. e pubblicata sul BURL n. 40 del 05/10/2001 sono ricomprese all'interno del perimetro di Iniziativa Comunale si applicano le norme di cui alle zone B2 e B1 del vigente P.R.G.