

ARCONATE COMUNE D'EUROPA

PIANO REGOLATORE GENERALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**revisione del testo ed adeguamento alle
sopravvenute disposizioni regionali e statali
ex-art. 2, c. 2, lettera "i" della L.r. 23/97
testo approvato con le modificazioni introdotte
a seguito dell'accoglimento delle osservazioni**

il sindaco:

il segretario:

il funzionario responsabile:

il progettista:

ARCONATE

COMUNE D'EUROPA

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**testo approvato con le modificazioni introdotte
a seguito dell'accoglimento delle osservazioni**

TITOLO PRIMO
disposizioni preliminari

art.1
ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Sono elementi costitutivi del P.R.G. gli elaborati e le tavole indicati di seguito:

- 1) Relazione illustrativa
- 2) Norme tecniche di attuazione
- 3) Stato di fatto
- 4) Comparti di verifica
- 5) Viabilità
- 6) Azzonamento 1:2000
- 7) Legenda azzonamento
- 8) Corografia

nonché gli elementi, grafici e normativi che, nel rispetto delle disposizioni vigenti all'atto delle rispettive adozioni, vanno a concretizzare variazioni alla deliberazione originaria.

art. 2

AMBITO DI APPLICAZIONE - NORME SOVRAORDINATE

Il P.R.G. disciplina l'intero territorio comunale in base alla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale.

Tutte le opere edilizie, nonché tutte le trasformazioni del suolo per le quali, in base alla vigente legislazione urbanistica, è necessario il rilascio del Permesso di costruire o dell'atto equipollente, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano Regolatore Generale.

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme od in altri elaborati del P.R.G. dovranno intendersi modificate in seguito all'entrata in vigore di norme di leggi statali o regionali, contenenti diverse prescrizioni dichiarate prevalenti su contrastanti prescrizioni dei P.R.G.

In particolare, all'atto di presentazione di ogni singola istanza a modificare le situazioni in essere sia a livello urbanistico che a livello edilizio, trovano applicazione, per quanto vigenti ed immediatamente vincolanti, i disposti di cui al Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (delib. C.P. n.55 del 14.10.2004 e s.m.i.).

art. 2.bis

APPENDICI NORMATIVE

2.bis.1 - Le presenti N.T.A. DEL P.R.G. allegano le "appendici" normative che, in relazione allo sviluppo ed all'evolversi della normativa statale o regionale, contengono alcune specificazioni su attività umane o su destinazioni d'uso.

art. 3

CAMBIAMENTI DI DESTINAZIONE

Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi, è soggetta, anche se non comportanti l'esecuzione di opere edilizie, a preventivo Permesso di costruire o atto equipollente ed alla eventuale corresponsione dei relativi contributi.

Le variazioni d'uso debbono essere, in ogni caso, congruenti con le destinazioni e le prescrizioni contenute nel P.R.G. e nelle sue N.T.A. DEL P.R.G..

TITOLO SECONDO
classificazione del territorio

art. 4

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE

Il territorio Comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee in conformità alle prescrizioni del D.M. n.1444 del 2 aprile 1968 e precisamente in:

ZONA A - residenziale di interesse storico ed ambientale "A";

ZONA BO - residenziale centrale;

ZONA B1 - residenziale edificata esistente;

ZONA B2 - residenziale di completamento;

ZONA C1 - residenziale di espansione;

ZONA C2 - residenziale di espansione convenzionata;

ZONA C3 - residenziale di espansione soggetta a P.L.;

ZONA D1 - produttiva di completamento;

ZONA D2 - produttiva di espansione convenzionata;

ZONA D3 - produttiva di espansione soggetta a P.L.;

ZONA E - in uso all'agricoltura;

ZONA E1 - agricole generiche;

ZONA E2 - agricole di rilevante interesse agronomico;

ZONA E3 - agricole di verde ecologico;

ZONA H - attrezzature socio-sanitarie private;

ZONE in uso alle attrezzature tecnologiche, di uso pubblico a livello comunale urbano e di quartiere, alla viabilità ed alle fasce di rispetto.

TITOLO TERZO

modalità di attuazione del P.R.G.

art 5

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. verrà attuato per tempi e fasi in via principale mediante:

- 1) Piani particolareggiati nel rispetto delle disposizioni della legge 17/8/1942 n.1150, sue successive modificazioni e di cui all'art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865;
- 2) Piani di recupero di cui al titolo IV della legge 5/8/1978 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 3) Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/1962 n.167,successive modificazioni;
- 4) Piani di lottizzazione di cui all'art.28 della legge 17/8/1942 n. 1150successive modificazioni ed integrazioni;
- 5) Permesso di costruire o atto equipollente;
- 6) Le presenti N.T.A. DEL P.R.G. contengono alcune appendici esplicative regolanti gli interventi in alcuni specifici ambiti; pertanto, oltre alle prescrizioni generali delle singole zone omogenee, entro tali aree o immobili, trovano applicazione le prescrizioni specifiche.
- 7) Per la realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse collettivo (opere di urbanizzazione primarie e secondarie) realizzate da Enti istituzionalmente operanti nel settore, si applicano i poteri di deroga di cui alle disposizioni vigenti all'atto della progettazione della singola opera, applicando le relative procedure di Legge.

TITOLO QUARTO

lottizzazioni e piani esecutivi

art. 6

PIANI ESECUTIVI - STANDARDS E TIPOLOGIE DEGLI STESSI

I piani esecutivi, all'interno del loro perimetro, possono modificare la localizzazione delle attrezzature primarie e secondarie, eventualmente già definite dal P.R.G., ma debbono comunque vincolare superfici identiche o superiori.

Le funzioni, i contenuti e gli elaborati dei piani esecutivi sono quelli prescritti dalla vigente legislazione.

art. 7

PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Quando le tavole di Piano Regolatore Generale individuino ambiti, comparti, insieme di terreni, etc. assoggettandoli a pianificazione esecutiva ogni utilizzazione o trasformazione delle aree deve essere preceduta dallo studio e dall'approvazione di apposito progetto urbanistico.

Ove non diversamente specificato, le aree di proprietà privata assoggettata a pianificazione esecutiva debbono intendersi sottoposte alle procedure di formazione e di approvazione dei Piani di Lottizzazione di cui all'art. 28 della L. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché alle Leggi regionali regolanti la materia, nei modi e nelle forme vigenti all'atto della presentazione del progetto urbanistico.

art. 8

APPROVAZIONE DEI P.L.

L'approvazione dei P.L. è subordinata alla stipulazione tra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione relativa ai modi ed ai tempi di attuazione ed alla assunzione degli oneri di urbanizzazione.

art. 9

CONTENUTO DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

I Piani di Lottizzazione dovranno essere redatti da tecnici abilitati a prestazioni urbanistiche e dovranno comprendere gli elaborati di cui alle disposizioni regionali vigenti in materia al momento della presentazione di ogni singolo piano esecutivo.

art.10

CONVENZIONI

Le convenzioni di cui ai precedenti articoli 8 e 9 sono parte integrante dei Piani di Lottizzazione e sono approvate nei modi e nelle forme di legge.

Dette convenzioni dovranno prevedere in particolare:

1) Le modalità e i tempi per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria; nelle zone residenziali, soggette a piano attuativo (P.R. - P.P. - P.L. etc.), debbono essere previste e cedute le aree per

parcheggi in base allo standard minimo di 3,0 mq./ab., salvo diverse, esplicite disposizioni delle presenti norme;

2) Le modalità e i tempi per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

3) L'assunzione a carico delle proprietà della rispettiva quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria previste nel P.R.G. nonché le modalità e i tempi relativi alla loro realizzazione e trasferimento al Comune;

4) I termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;

5) Congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Alla convenzione dovranno essere allegati:

- a) Una planimetria catastale indicante le aree da cedere e le opere di urbanizzazione da eseguirsi;
- b) I progetti delle opere di cui sopra a carico delle proprietà, completi di preventivi di spesa;

Il dimensionamento e le caratteristiche esecutive delle opere di urbanizzazione sarà determinato dal Comune in relazione alle condizioni di infrastrutturazione delle zone interessate e alle indicazioni di sviluppo previste dal P.R.G.. La quota parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico delle proprietà sarà commisurata all'entità in volume o superficie utile degli edifici di uso privato previsti dalla lottizzazione e potrà anche essere globalmente indirizzata alla esecuzione di una sola di tali opere di urbanizzazione.

Qualora la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sia eseguita direttamente dalle proprietà interessate, tali opere dovranno essere eseguite sotto controllo della Amministrazione e collaudate da tecnici nominati dall'Amministrazione Comunale.

Le opere di urbanizzazione primaria determinate dal Comune potranno essere, in tutto o in parte, monetizzate al valore delle opere non realizzate. In tal caso la convenzione specificherà le forme e i tempi per il versamento al Comune delle somme così valutate.

Le aree a standard, salvo quelle specificatamente individuate dalle tavole grafiche di Piano Regolatore Generale e quelle previste al precedente punto 1) relativamente ai parcheggi, potranno essere in tutto o in parte monetizzate nei modi e nelle forme di legge vigenti al momento della stipula della convenzione.

TITOLO QUINTO

indici urbanistici ed edilizi

art. 11

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI - DEFINIZIONI GENERALI

I seguenti indici, con la relativa descrizione e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planovolumetrica ed urbanistica delle varie zone di attuazione del Piano Regolatore Generale.

11.1 - superficie territoriale (mq o ha) - St

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.R.G. ed é comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o di progetto.

11.2 - Densità territoriale (ab/mq o ab/ha) - Dt

Misura il rapporto tra gli abitanti insediabili nelle aree di attuazione e la loro superficie territoriale.

11.3 - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq o mc/ha) (mq/mq o mq/ha) - It

Se espresso in mc: definisce il volume massimo o minimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

Se espresso in mq: definisce la S.I.p. massima o minima costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

11.4 - Superficie fondiaria (mq o ha) - Sf

E' definita dalla parte di superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici.

Essa è misurata pertanto dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le eventuali altre aree inedificabili.

Sono comprese, ai fini del suo computo le aree relative agli eventuali allargamenti e rettifiche di strade esistenti nelle zone A-B1-B2-e C1 e D1 previsti ma non ancora realizzati.

11.5 - Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq) - If

Se espresso in mc: definisce il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

11.6 - Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq o mq/ha) - If

Se espresso in mq.: esprime la massima superficie lorda di pavimento costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

11.7 - Superficie coperta (mq) - Sc

Misura la proiezione orizzontale del manufatto realizzato fuori terra, compresi gli eventuali corpi accessori e pertinenziali e, per la parte eccedente i cm 120, i corpi aperti, gli elementi a sbalzo, i balconi e gli sporti etc., dal computo sono esclusi i portici assoggettati a pubblico transito sopra ai quali non vi siano unità immobiliari.

11.8 - Rapporto di copertura (%) - Rc

Esprime il rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

11.9 - Superficie lorda complessiva di pavimento (mq) - Slp

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma delle superfici comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dei singoli piani abitabili od agibili.

Non sono computabili gli aggetti aperti, i terrazzi, balconi, portici, logge, ecc. ed i sottotetti accessibili ma non abitabili.

Al fine di NON concorrere alla determinazione della S.I.p.:

- gli spazi ed in manufatti interrati o semi interrati o posti al piano terreno non debbono avere altezza interna superiore a ml. 2,40;
- i sottotetti debbono:
 - avere un'altezza media interna inferiore a ml. 1,80
 - non presentare alcun tavolato, salvo per quelli eventualmente necessari per realizzare un servizio igienico (WC.)
 - avere luci in randa di tetto o sulle testate terminali che producano un rapporto aereoilluminante inferiore ad 1/12 della superficie del sottotetto.

11.10 - Volume (mc) - V

In relazione alle volumetrie massime previste per ogni zona omogenea dagli indici urbanistici di P.R.G., il volume delle costruzioni si calcola convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (Slp) dei singoli piani abitabili od agibili, con permanenza di persone, compresa entro il profilo esterno delle pareti, per una altezza virtuale dell'interpiano di mt.3,00 per la residenza, indipendentemente dalla sua altezza effettiva.

Sono esclusi dal calcolo della densità edilizia:

- i volumi tecnici;
- i porticati aperti;
- le logge ed i terrazzi;
- i sottotetti aventi le caratteristiche descritte al punto 11.9;
- i piani interrati, seminterrati e terreno destinati a sgombero domestico aventi altezza netta interna non superiore a mt.2,40;
- i rustici esistenti, i ricoveri delle automobili ed i fabbricati accessori nei limiti di cui alle presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Per le sole zone omogenee "A", "BO", "B1", "B2" e "C", oltre ai precedenti alinea, non vengono conteggiati ai fine della densità edilizia i vani scala ed i pianerottoli di piano.

11.11 - Superficie per urbanizzazione primaria (mq o ha) - S1

Misura la superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria come definite e quantificate dalle presenti norme.

11.12 - Superficie per urbanizzazione secondaria (mq o ha) - S2

Misura la superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, con le relative aree di pertinenza, come definite e quantificate dalle presenti norme, relative ad interventi di attuazione del P.R.G.

11.13 - Altezza massima (mt) - H

L'altezza dei fabbricati non potrà superare i limiti stabiliti per ciascuna zona dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente.

Ai fini igienico-sanitari e al fine di determinare l'ampiezza dei distacchi tra gli edifici e le distanze dai confini, l'altezza dei fabbricati viene misurata:

- a - dal piano spiccato del marciapiede all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, per:
 - le costruzioni poste in fregio a strade e spazi pubblici,
 - le costruzioni in arretramento da essi fino a m 15.00,
 - gli edifici posti a maggior distanza, ma facenti parte di un unico complesso.

Il piano di spiccato è la quota media del marciapiede pubblico, se esistente.

In caso di sede stradale priva di marciapiede, il piano di spiccato è convenzionalmente fissato a m 0.15 al di sopra della quota media stradale fronteggiante l'area di proprietà.

b - per costruzioni isolate poste a più di 15,00 mt. dal ciglio stradale: dal punto medio del piano spiccato del terreno originario circostante l'edificio, all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto.

c - nel caso di fabbricati affacciantesi su strade e spazi pubblici in pendenza o a diversa quota è ammesso che, ai fini del computo dell'altezza dell'edificio, il calcolo di cui al punto "a" del presente punto venga effettuato su singoli tratti di fronte di misura non superiore a m 24.00.

d - per i fabbricati in angolo tra due strade di larghezza diversa si deve assegnare, all'intero fronte e sulle due vie, l'altezza unica di conguaglio che si ottiene dividendo la superficie complessiva delle fronti, calcolata con altezza regolamentare, per lo sviluppo lineare delle fronti stesse; in questo caso il fabbricato deve adottare un unico insieme architettonico.

Nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione su **manufatti pre-esistenti** o su **aree già edificate da sottoporre a riconversione** per l'attuazione delle previsioni di P.R.G., l'altezza massima può essere assunta quale quella rilevabile in sito, misurata alla quota di imposta dell'ultima soletta abitabile o agibile o - nel caso di manufatti produttivi o similari - di imposta delle travi principali di copertura (catena di capriata, linea di imposta di volte o shed, etc.).

11.14 - Edifici e manufatti accessori

Tali manufatti sono definiti e regolati dal vigente Regolamento Edilizio comunale.

11.15 - Impianti tecnologici.

Si intendono come tali le opere ed i manufatti rispondenti alla vigente normativa in materia di impianti a rete al servizio delle funzioni insediate.

Le piccole opere di protezione o il loro ingombro planimetrico non concorrono alla definizione dei parametri planovolumetrici quando non occupino un'area superiore a mq 6.00, non comportino modificazioni sostanziali all'aspetto dell'edificio principale e siano strettamente giustificate da esigenze di protezione o funzionamento.

Esemplificativamente, sono considerati tali, ai sensi della Circ. Min. LL.PP. 1918/77, le seguenti installazioni:

- stazioni di trasmissione dati, di pompaggio,
- gruppi di riduzione o di compressione,
- valvole di intercettazione di fluidi e liquidi, canalizzazioni varie,
- piccoli serbatoi di stoccaggio o miscelazione fino a mc. 8,
- pali porta tubi, passerelle,
- basamenti, incastellature di sostegno,
- attrezzature semifisse per il carico e lo scarico, piani elevatori, nastri trasportatori,
- canne fumarie e sistemi di depurazione dei fumi,
- canalizzazioni fognarie, vasche di raccolta, trattamento e decantazione.

11.16 - manufatti complementari

Si definiscono per tali tutti i manufatti, gli edifici, le opere costituenti complemento all'edificio o alla costruzione principale quali, ad esempio: berceaux e pergolati, piccoli edifici o costruzioni ornamentali (fino ad un massimo di mq 12,50 lordi) e serre (fino ad un massimo di mq 12,50 lordi), etc.

11.17 - Progetto d'insieme - Piano di insieme

Ai fini dell'applicazione delle presenti N.T.A. si intende per tale un elaborato grafico integrativo della documentazione richiesta per le pratiche edilizie nel quale devono essere indicate le disposizione dei volumi, delle attrezzature, delle varie funzioni assegnate all'area oggetto dell'intervento proposto; deve essere accompagnato da una puntuale verifica dell'area e delle sue capacità edificatorie e corredata con i dati di progetto; la sua validità é vincolata allo strumento urbanistico generale dal quale trae origine e decade con il decadere dello strumento principale.

Nel caso di interventi edilizi su fabbricati esistenti, il progetto d'insieme deve riferirsi alla pluralità delle proprietà; esso deve essere richiesto o previsto in occasione del primo intervento che interessi - in qualsivoglia modo o maniera - le facciate ed assume validità di indirizzo per gli interventi successivi, al fine di concludere le operazioni edilizie, anche secondo tempi diversi, in modo coordinato. A tale scopo indicherà anche materiali e coloriture sia delle parti principali che delle parti e dei manufatti secondari.

11.18 - parcheggi, posti auto, box, autorimesse, etc.

I presenti manufatti vengono dettagliatamente individuati entro il vigente Regolamento edilizio, al quale si rimanda. In ogni caso: ai fini dell'applicazione delle presenti N.T.A. i manufatti di cui al presente alinea che non concorrono alla verifica dei parametri plano-volumetrici debbono rispondere alle prescrizioni ed alle norme contenute entro il Regolamento edilizio vigente

11.19 - volumi tecnici

Per volumi tecnici debbono intendersi i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di ventilazione, etc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio o che sono indispensabili per la protezione degli impianti tecnologici.

In ogni caso essi debbono avere le dimensioni strettamente necessarie alla tutela dell'impianto cui si riferiscono e non debbono costituire pregiudizio alla validità estetica dell'insieme architettonico.

11.20 - artigianato di servizio

Sono definite come tali tutte le attività iscritte ai relativi albi di categoria il cui esercizio è strettamente connesso con la funzione residenziale. Debbono essere ricompresi anche tutte quelle attività che forniscono, direttamente o indirettamente, servizi alle persone, nonché al mantenimento degli edifici e degli interni degli stessi.

A titolo esemplificativo, si ritengono attività di artigianato di servizio le seguenti: arrotini, barbieri, cicloriparatori, decoratori, elettricisti, fotografi, idraulici, istituti di bellezza, palestre ed impianti per la ginnastica estetico-curativa - escluse le attività classificabili come impianti sportivi e quelle comportanti l'utilizzo di apparecchiature particolari (e.g. pesistica, macchine ginniche plurifunzione, etc.), nonché quelle svolte ai piani superiori al piano terra -, laboratori odontotecnici, lavanderie-stirerie-tintorie al servizio del singolo utente e con non più di tre addetti, legatorie, massaggiatori, orafi, panetterie, sarti-sartorie, stuccatori, tappezzieri, vetrai e corniciai - escluse le vetrerie artistiche classificabili come insalubri di II classe -, agenzie viaggi.

Sono comunque escluse le attività che, pur rientrando nelle categorie suaccennate, comportano lavorazioni nocive ed inquinanti e, in ogni caso, tali da comportare alterazioni alle condizioni dell'intorno residenziale.

art.12

AREE DI PERTINENZA

Le aree e le relative superfici individuate dagli elaborati grafici degli strumenti di attuazione del P.R.G. (piani esecutivi e Permesso di costruire o atto equipollente) che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria dell'intervento e degli edifici realizzati.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo delle superfici lorde di pavimento e di volumetria consentite dai rispettivi indici di zona.

Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del piano, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare dello strumento urbanistico che ha dato origine all'edificazione.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la ricalcolazione, in caso di ampliamenti e/o nuove costruzioni con l'applicazione delle norme vigenti all'atto della richiesta.

Ai fini del rilascio del Permesso di costruire o atto equipollente è richiesto, in assenza di un preventivo piano di lottizzazione, l'individuazione planovolumetrica delle aree di pertinenza fondiaria.

Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in tutto od in parte l'indice di edificabilità.

Tale vincolo dovrà essere previsto da una apposita convenzione che dovrà essere registrata, trascritta presso la competente Conservatoria e consegnata in copia all'Amministrazione Comunale.

Nel caso di frazionamenti successivi all'epoca di edificazione, i lotti liberi o parzialmente liberi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non hanno concorso alla determinazione degli indici planovolumetrici dell'edificio originario in base ai nuovi indici di piano vigente al momento del frazionamento e dando esplicita dimostrazione della calcolazione planovolumetrica eseguita.

art. 13

DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di ampliamento e di nuova edificazione sono definiti dal T.U. n. 380/2001 e s.m.i.

TITOLO SESTO

opere di urbanizzazione

art. 14

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile, ai sensi dell'art.31 della Legge Urbanistica 17/8/1942 n.1150, sue successive modifiche ed integrazioni, un'area.

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle indicate dall'art.4 della legge 29/9/1964 n.847.

14.1 - STRADE

La larghezza minima delle nuove sedi stradali, salva diversa indicazione delle tavole del P.R.G., è fissata dal Regolamento edilizio comunale;

14.2 - SPAZI DI SOSTA O DI PARCHEGGIO

Spazi a parcheggio di uso collettivo da reperirsi entro i piani attuativi:

Si intendono con questi tutti gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche e ai tipi di insediamento in oggetto.

Per tutte le zone residenziali, le aree di parcheggio a servizio delle residenze e con finalità pubblica dovranno essere dimensionate in base allo standard minimo di 3,00 mq./ab. attribuendo mediamente ad ogni abitante insediato 150 mc.

Spazi di parcheggio ad uso privato:

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni, salvo diverso disposto delle presenti norme, oltre alle aree di cui sopra dovranno essere previsti altri spazi necessari per parcheggio, sosta, e manovra nella misura minima di 1 mq. ogni dieci metri cubi edificati, salva diversa disposizione delle presenti norme.

Queste aree potranno essere ricavate nella stessa costruzione, in sotterraneo, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio, oppure promiscuamente, ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trascriversi e registrarsi presso la competente Conservatoria a cura del proprietario.

art.15

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica e collettiva dei nuclei urbani ed edilizi; esse possono essere realizzate ed attivate sia dagli Enti pubblici che dai privati alla sola condizione che realizzazione e gestione siano preceduti da idoneo atto convenzionale entro il quale siano definiti i caratteri di interesse collettivo, le modalità d'uso e le eventuali tariffe agevolate.

Le opere di urbanizzazione secondaria oggetto di possibile convenzionamento sono costituite da:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo ed attrezzature relative;
- scuole secondarie superiori ed attrezzature relative;
- attività scolastiche e di studio, anche private di ogni ordine e grado;
- attività tese all'inserimento sociale e di avviamento professionale;
- edifici per culto;

- centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- attività terapeutiche e sanitarie;
- giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago;
- aree a servizi collettivi per le zone produttive
- attività di ricerca;
- attività fieristiche, espositive, congressuali;
- attività di servizi e supporto alle imprese;
- impianti tecnologici di secondo livello;
- aree a parcheggio.

TITOLO SETTIMO

norme di zona

art.16

NORME GENERALI PER LE ZONE EDIFICABILI

1.- La presente normativa generale si applica in tutte le zone edificabili di cui agli articoli seguenti del presente titolo.

Per quanto riguarda le caratteristiche dei manufatti edilizi e, per quanto di competenza, dei manufatti relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, si applicano i disposti relativi contenuti nel Regolamento Edilizio comunale e nelle disposizioni statali e regionali vigenti all'atto di presentazione di ogni singola istanza.

2.- Le destinazioni d'uso ammesse sono indicate nei successivi articoli e sono specificate nell'appendice normativa allegata alle presenti N.T.A. di cui fa parte integrante e sostanziale.

Ogni destinazione d'uso deve verificare, salva diversa disposizione normativa qui contenuta per ogni singola zona, la dotazione di parcheggi pubblici e privati nelle quantità prescritte all'atto della attivazione della destinazione d'uso.

L'appartenenza delle varie destinazioni d'uso ad un medesimo "gruppo" non ha alcuna attinenza al computo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione per i quali si applicano i disposti delle relative deliberazioni dell'Amministrazione in vigore all'atto della presentazione di ogni singola istanza.

3.- La realizzazione di autorimesse, box-auto ed edifici accessori in genere è normata dal Regolamento edilizio comunale nella versione vigente all'atto della presentazione di ogni singola istanza. I predetti manufatti, fino alla concorrenza delle prescrizioni normative non concorrono alla determinazione volumetrica o della S.I.p. ma debbono verificare gli indici ed i rapporti di copertura massima, se ed in quanto previsti dalle presenti N.T.A. del P.R.G.

art. 17

NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI

17.1 - destinazioni d'uso

Le norme delle singole zone riportano le destinazioni d'uso ammesse.

17.2 - indici e prescrizioni tecnologiche

L'edificazione dovrà avvenire in serie aperta, salvo il caso di preesistente costruzione sul confine di proprietà, nel qual caso il Comune potrà richiedere l'aderenza con soluzione particolare di accostamento dei fabbricati.

E' ammessa l'edificazione a confine su uno o più lotti contigui, purché al progetto sia allegata una tavola grafica contenente la sistemazione globale dei lotti contigui; detto elaborato deve essere firmato congiuntamente dai proprietari dei lotti e deve essere accompagnato da atto unilaterale d'impegno sottoscritto dalle parti.

17.3 - prescrizioni particolari

Solo per le costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G., e solo nel caso di comprovato saturamento del rapporto di copertura consentito dalla zona, possono essere ricavate autorimesse private, come prescritto al precedente punto 17.2, purché occupino una superficie non superiore al 5% dell'area libera da fabbricati.

17.4 - recinzioni

Si applicano i disposti contenuti nel Regolamento Edilizio Comunale, nelle norme statali e regionali regolanti la materia vigenti all'atto della presentazione di ogni singola istanza.

17.5 - norme per le attività' commerciali

Il Permesso di costruire o atto equipollente per nuove superfici da adibire alle attività commerciali al dettaglio in sede fissa è subordinata alle seguenti condizioni:

a) - nelle zone A, B0, B1 e B2:

il dimensionamento delle superfici lorde di vendita commerciali non potrà essere superiore al 50% della S.l.p. massima edificabile, potrà essere attivata unicamente al piano terra o interrato e dovrà essere subordinato alla presenza di aree idonee e compatibili allo scarico delle merci;

Al fine di agevolare lo stazionamento dei veicoli degli utenti degli spazi commerciali, possono essere recuperati alla funzione di parcheggio anche cortili comuni, entro i quali deve essere opportunamente organizzato l'accesso e lo stazionamento. In tal caso si procede a convenzione.

b) - nelle zone di espansione C1, C2, C3 e di edilizia economica popolare:

oltre alle precedenti condizioni, al fine di raggiungere l'obiettivo della dotazione completa dei parcheggi, non potrà essere autorizzata monetizzazione alcuna delle aree a parcheggio di uso pubblico.

17.6 - aree destinate a parcheggio delle attività commerciali

Il Permesso di costruire o l'atto equipollente per nuove superfici da adibire ad attività commerciali al dettaglio in sede fissa, è subordinata alla disponibilità di una superficie da destinarsi a parcheggio pubblico secondo la normativa seguente:

-nelle zone A, B0, B1 e B2:

le superfici destinate a parcheggio devono essere reperite nel raggio di 50 mt. dal punto di vendita e la relativa dotazione minima non può essere inferiore a mq. 1 ogni mq di superficie di vendita;

- nelle zone di espansione C1/C2/C3 e di edilizia economica popolare:

le aree devono essere reperite nell'ambito del piano esecutivo e contigue ai punti di vendita e la relativa dotazione minima non può essere inferiore a mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita per esercizi commerciali di dimensioni inferiori ai 150 mq., a mq. 2,00 per ogni mq. di superficie di vendita per esercizi commerciali isolati o gruppi di esercizi aventi superficie commerciale complessiva di dimensioni superiore ai 150 mq.

CAPO PRIMO

zone in uso alla residenza

art. 18.0

ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO ED AMBIENTALE "A"**18.0.1 - Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso è quella dei gruppi "1" e "2".

18.0.2 - Modalità di attuazione

Gli interventi edilizi, con esclusione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento e restauro che non comportino aumento delle volumetrie, alterazioni delle caratteristiche architettoniche e modifiche della destinazione d'uso degli edifici, nonché con esclusione di opere di adeguamento igienico e tecnologico, sono subordinati all'approvazione di piani particolareggiati ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

Ogni intervento è inoltre soggetto alle prescrizioni di salvaguardia ambientale descritte nel successivo paragrafo 18.0.5.

Al fine di adeguare la struttura viaria esistente alle esigenze del trasporto pubblico, con particolare riferimento alle svolte ed alle strettoie, è possibile prevedere ampliamenti delle sezioni stradali nel rispetto del primo comma del presente paragrafo 18.03.

18.0.3 - Indici di fabbricabilità

In conformità alle prescrizioni del D.M. 2.4.68 n. 1444:

- a) per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative:
- l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non deve superare quello preesistente.
- E' ammesso il recupero a destinazione residenziale dei volumi ad uso diverso (fabbricati rustici o altri) purché con struttura conforme alle caratteristiche dell'edilizia civile; il volume esistente è pari a quello sotteso dalla "sagoma dell'edificio", questa determinata: dal perimetro esterno dell'edificio, dalla linea di gronda e dalla linea di colmo così come rilevati in loco e sulla scorta dei documenti aereofotogrammetrici in possesso dell'Amministrazione comunale;
- b) per le nuove costruzioni:
- l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona, ed in ogni caso i 5 mc/mq;
- c) gli interventi di recupero attuati tramite demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio preesistente, conservandone le caratteristiche originarie, sono da considerarsi appartenenti alla categoria descritta alla lettera "d" ("interventi di ristrutturazione edilizia") dell'articolo 3 del TU. 380/2001.

18.0.4 - Norme per gli interventi non subordinati al l'approvazione di piano particolareggiato

Gli interventi ammessi anche in assenza di piano particolareggiato, ai sensi dell'articolo 18.02, sono assoggettati alle seguenti norme:

- a) presentazione all'Amministrazione comunale, per il necessario Permesso di costruire o atto equipollente, dei disegni e della documentazione dettagliata, ivi compresa quella fotografica a colori, degli interventi da eseguire;
- b) mantenimento delle altezze e dei volumi esistenti con particolare riguardo alle linee di gronda e di colmo, fatte salve piccole variazioni di quota, rese necessarie per la ripresa di allineamenti, ivi compreso l'adeguamento delle altezze interne in relazione ai disposti della L. 5.8.78 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni;
- c) indicazione tipologica delle aperture e dei materiali di facciata, delle gronde e gelosie di legno, dei colori e del tipo di copertura (coppi e tegole a canale similari in cotto), dei

comignoli e di tutto quanto attiene alla definizione architettonica dell'intervento, avuto riguardo al carattere ambientale delle zone ed alle prescrizioni di salvaguardia ambientale del punto 18.05;

d) in caso di ristrutturazione di un singolo edificio è ammesso il recupero residenziale di fabbricati rustici aventi struttura conforme alle caratteristiche dell'edilizia civile, senza alcun aumento volumetrico, con le modalità sopraindicate e la formazione di box, purché non visibili dalla pubblica via.

18.0.5 - Prescrizioni di salvaguardia ambientale

Per tutti gli edifici valgono le seguenti prescrizioni di carattere ambientale.

Gli interventi devono tutelare i valori architettonici ed ambientali delle preesistenze, anche mediante il ripristino di caratteristiche compromesse da interventi di manomissione sostanziale. Al fine di raggiungere lo scopo di cui al precedente comma vengono considerate parti ed elementi architettonici tipici, in quanto concorrenti alla definizione dei caratteri ambientali ed architettonici delle costruzioni, per tutti gli edifici, i seguenti:

- coperture
- canali di gronda e pluviali
- murature esterne
- finestre, portoni, porte e vetrine
- ballatoi

Tali parti ed elementi architettonici devono essere:

- mantenuti nella loro totalità e, qualora ammalorati, ripristinati come gli esistenti, negli edifici o parti di essi che la Tavola di azionamento individua come "Edifici Monumentali e/o di interesse storico ambientale" e "Edifici d'impianto".
- adeguati alle prescrizioni delle presenti norme ricorrendo all'uso di materiali simili per forma, dimensione e colore, negli altri edifici, qualora non rispondenti alle caratteristiche di cui ai successivi articoli.

Negli interventi su fronti esterni di edifici esistenti è vietata la formazione di contorni (spalle e cappello) di finestre o aperture in genere, qualora l'edificio ne sia originariamente privo.

Coperture

Si prevede l'uso di coperture a falde (con preferenza per le due falde sui lati lunghi dell'edificio) realizzate in coppi o con altre tegole a canale in cotto di colore naturale. È ammesso l'uso di tegole diverse in cotto (marsigliesi) nel caso di adeguamento a coperture contigue costituenti unico complesso architettonico. Sono consentite modanature ed eventuali altre decorazioni tradizionali.

I camini emergenti dalle falde dovranno di norma essere in cotto o in muratura con copertura in coppi o altre tegole a canale in cotto, con esclusione di comignoli di qualsiasi altro tipo (eternit, lamiera, cemento, vibrato prefabbricato, ecc.).

Sono vietate tettoie o altre forme di copertura in ondulux o materiali simili. Per le coperture esistenti in lastre di fibrocemento è d'obbligo, al momento del rifacimento del manto di copertura, la sostituzione con elementi in cotto come sopra descritto.

Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda, a sezione semicircolare, ed i pluviali dovranno essere realizzati con lamiera verniciata o rame. Al piede dei pluviali è possibile usare tubi di ghisa. I canali di scarico verso gli spazi pubblici possono correre esternamente alle murature fino a mt. 4,50 di altezza da terra.

Al di sotto di tale quota, le tubazioni, opportunamente isolate, dovranno essere incassate nel muro. La casseratura dovrà essere aerata con finestrella ispezionabile posta a quota +0.20 m dal piano stradale o di marciapiede.

Per le parti in vista, i canali ed i pluviali dovranno essere verniciati in armonia con i colori della facciata.

Intonaci e finiture esterne

Devono essere usati i seguenti tipi di intonaco:

- rustico in malta bastarda, tirato in piano fratazzo, con successiva rifinitura (preferibilmente intonaco pietrificante tipo Terranova)
- civile, con finitura a grana fine o media:
 - * in colore naturale da tinteggiare
 - * colorato in pasta con ossidi naturali.

Nei casi di muratura in pietrame, con elementi di pietra affioranti, generalmente dovrà essere eseguita una regolarizzazione delle superfici con malta, lasciando quindi parzialmente in vista l'ossatura della muratura.

Soltanto nei casi di dubbio valore estetico del risultato finale, su giudizio della Commissione Edilizia, potrà essere ammesso l'uso di intonaco coprente.

Sono esclusi materiali di rivestimento a superficie liscia riflettente (marmi, ceramiche, klinker, metalli e verniciature a smalto lucide o opache, ecc.); non è ammesso l'uso di intonaco plastico.

Sono vietate le zoccolature in piastrelle; di norma, per le zoccolature potrà essere impiegato l'intonaco in malta di cemento, liscio o strollato.

Sono ammesse campiture e particolari decorativi in pietra naturale non lucidata a condizione che siano ripresi i modelli tipici della zona.

Mattoni a vista

Sono ammessi qualora si riscontrassero sagomature o strutture, anche isolate, in buono stato di conservazione; nel caso di "apparecchiature murarie" particolarmente pregevoli è consentita la loro valorizzazione a condizione che le parti di muratura riportate in vista risultino opportunamente armonizzate con il contesto compositivo della facciata; quando imposta da ragioni di tutela, l'impermeabilizzazione sarà ottenuta esclusivamente con vernici opache trasparenti.

Tinteggiatura

Il colore da usarsi deve essere riferito alla tinteggiatura caratteristica degli intonaci locali, valutando una parte sufficientemente ampia dello spazio sul quale prospetta l'edificio (fronti contrapposte sulla stessa strada, o su più strade per gli edifici d'angolo; l'intera corte nel caso di edifici interni).

In ogni caso vanno utilizzati intonaci nei colori delle terre naturali.

La tinteggiatura delle facciate deve essere di norma unitaria ed omogenea; al fine di integrare l'aspetto compositivo sono ammissibili sia fasce orizzontali di colori differenti che rivestimenti o fregi.

E' ammesso che siano realizzate coloriture per singole campiture verticali quando l'edificio, o parte di esso, sia oggetto di intervento di riforma tale da individuare una nuova scansione compositiva della facciata. In ogni caso le singole "campate" dovranno risultare tra loro coerenti e non in contrasto con l'ambito esterno di riferimento.

Arredi

In quelle facciate dove esistono portali in pietra, elementi in marmo o pietra affiorante, fregi, iscrizioni o altri elementi che abbiano valore estetico o risultino semplici testimonianze di costruzioni di epoche precedenti dovranno essere messe in opera opportune misure per la loro conservazione e valorizzazione.

Insegne, mostre, scritte pubblicitarie, tende solari devono essere inserite organicamente nel complesso architettonico, rimanendo contenute entro il perimetro dello sfondamento, con divieto di sovrapporsi ad elementi costitutivi la facciata.

Finestre e sistemi di oscuramento

La forma delle finestre dei piani abitabili deve essere rettangolare con il lato lungo verticale.

Salvo documentate pre esistenze storiche, sono vietate le cornici in marmo ed, in generale, in pietra preferendo un trattamento ad intonaco nella stessa tinta e materiale della facciata.

Per i serramenti devono essere utilizzati i materiali tradizionali (legno tinteggiato o verniciato, in armonia con i colori della facciata) sia per i serramenti che per le chiusure esterne; sono vietati i serramenti o impennate in materiale fortemente riflettente (PVC - acciaio - alluminio ecc.).

Laddove si rendessero necessarie, le inferriate dovranno essere fissate direttamente nella muratura e non dovranno essere sporgenti rispetto al filo esterno della facciata; la verniciatura dovrà essere opaca ed in armonia con i colori della facciata.

Portoni

Per gli edifici esistenti dovranno essere conservati, ove ancora presenti, gli ingressi con arco a sesto ribassato.

Le cornici dovranno essere realizzate ad intonaco nello stesso colore della facciata. Ove esistenti andranno conservate le parti in pietra.

I serramenti andranno realizzati in legno pieno, a due ante, verniciati con il colore degli altri serramenti; ove si tratti di androni carrabili di ingresso alle corti potranno altresì essere consentiti cancelli in ferro verniciato.

Porte Devono avere una forma rettangolare con il serramento arretrato rispetto al filo della facciata e realizzato in legno pieno verniciato con gli stessi colori degli altri serramenti. Sono vietate le porte metalliche a vetri.

Le porte delle autorimesse sono vietate lungo vie e spazi di uso pubblico.

Vetrine

Le aperture delle nuove vetrine devono essere rapportate all'entità della superficie del fronte, alle aperture preesistenti o a quelle degli edifici adiacenti e devono rispettare la posizione dei solai.

Sono consentiti telai metallici, verniciati con i colori degli altri serramenti (tinteggiatura opaca).

Le cornici devono essere uguali a quelle delle porte e non possono sporgere rispetto al filo esterno della facciata né arretrare più dello spessore del muro.

Ballatoi

Il ballatoio deve essere conservato come elemento architettonico, curandone l'allineamento e la continuità.

In caso di sostituzione dei ballatoi esistenti dovrà essere mantenuta la semplicità dei sostegni e la trasparenza delle ringhiere (utilizzando ringhiere a bacchette verticali in ferro verniciato).

Corti e cortili

Corti e cortili, già di uso comune devono essere mantenuti in condizioni di unitarietà formale, pertanto:

- sono vietate le recinzioni interne in manufatti fissi (rete metallica, muriccioli, staccionate, ecc.), tollerandosi unicamente, fino alla formazione di una ipotesi di intervento di ristrutturazione globale ed in caso di documentate preesistenze, separazioni in siepi sempreverdi o fiorate;
- si prescrive il mantenimento del verde ad alto fuso esistente;
- le aree esterne private devono essere mantenute in condizioni decorose e, qualora non a verde o in terra battuta, ripristinate o pavimentate con materiali tradizionali quali: acciottolato, lastre regolari in pietra, cubetti di porfido, elementi in cls precompresso.

Il trattamento del terreno naturale con pavimentazioni impermeabili è limitato alle necessità accertate per accessi viari e parcheggi

Recinzioni

Per le eventuali nuove recinzioni deve essere escluso l'impiego di elementi prefabbricati di cemento. Le nuove recinzioni dovranno essere realizzate interamente in muratura o in griglia metallica ricoperta da siepi, a meno di particolari esigenze ambientali che richiedano l'uso di elementi trasparenti (cancellate).

Accessori e pertinenze

In caso di ristrutturazione è vietato il mantenimento di latrine (anche in disuso) sporgenti dal filo delle facciate degli edifici o isolate in cortili o corti.

Qualora non fosse possibile recuperare accessori, pertinenze, ricoveri per auto entro i volumi esistenti, gli stessi, in misura strettamente necessaria ad ottemperare ai minimi di Legge, sono realizzabili a condizione che vengano armonicamente inseriti entro il contesto edilizio esistente e che non vengano realizzati negli spazi centrali delle corti, ma lungo il perimetro esterno. Ove possibile le autorimesse private dovranno essere interrato.

Oltre a quanto previsto nel comma precedente, al fine di agevolare lo stazionamento dei veicoli degli utenti degli spazi commerciali, possono essere recuperati alla funzione di parcheggio anche cortili comuni, entro i quali deve essere opportunamente organizzato l'accesso e lo stazionamento. In tal caso si procede a convenzione.

18.1- ZONA RESIDENZIALE CENTRALE "B0"

18.1.1- Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso sono quelle dei gruppi "1" e "2"

18.1.2 - Modalità di attuazione

La tavola di azionamento individua le aree per le quali il rilascio del Permesso di costruire o atto equipollente è subordinato alla formazione di piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, che preveda interventi di ridisegno urbanistico. In assenza di tale piano, in queste aree sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nelle zone non assoggettate a piano attuativo sono assentibili interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di adeguamento igienico e tecnologico, di restauro e ristrutturazione edilizia e di ampliamento in misura non superiore al 20% per gli interventi e le finalità previste dalle lettere d) ed e) dell'art. 9 della legge 28.1.1977, n. 10

(per chiarezza interpretativa e per l'applicazione della norma di P.R.G. si riportano i testi delle lettere d) ed e) della legge sopra citata:

- d) interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione ed ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamigliari;
- e) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni).

Gli interventi devono essere uniformati ai dettami dell'articolo 18.0.5 "Prescrizioni di salvaguardia ambientale" e, per gli edifici d'impianto, alla normativa specifica dell'articolo 18.2.

Ai rustici esistenti (aventi struttura conforme alle caratteristiche dell'edilizia civile) possono essere date, con Permesso di costruire o atto equipollente, tutte le destinazioni d'uso ammesse ai sensi della norma 18.1.1.

Si prescrive in particolare la continuità del fronte edificato lungo le strade, ad eccezione degli arretramenti individuati nella tavola di azionamento, con particolare riferimento all'allineamento dei fabbricati lungo l'alzaia nel tratto indicato con apposito simbolo nella tavola stessa. Al fine di adeguare la struttura viaria esistente alle esigenze del trasporto pubblico, con particolare riferimento alle svolte ed alle strettoie, in sede di assegnazione e di verifica dei punti fissi di allineamento, l'Amministrazione può prevedere ampliamenti delle sezioni stradali.

18.1.3 - Indici di fabbricabilità e prescrizioni tipologiche

a) indice di fabbricabilità (If)

- per gli interventi soggetti a Permesso di costruire o atto equipollente su lotti già edificati, l'indice di fabbricabilità è pari a quello preesistente, incrementato del 20%; il volume esistente è considerato pari a quello sotteso dalla "sagoma dell'edificio", questa determinata: dal perimetro esterno dell'edificio, dalla linea di gronda e dalla linea di colmo così come rilevati in loco e sulla scorta dei documenti aereofotogrammetrici in possesso dell'Amministrazione comunale;
- per le nuove costruzioni, su lotti liberi inedificati, l'indice di fabbricabilità è quello previsto per la zona residenziale B 1;
- per gli interventi soggetti a piano attuativo, l'indice di fabbricabilità è pari a 3,50 mc/mq.

b) altezza massima (H):

10,00 mt salvo che per edifici preesistenti aventi già altezza maggiore;

c) rapporto di copertura (Rc):

0,5 mq/mq computato come da norma generale.

d) posti auto:

un posto auto minimo ogni unità abitativa, fatte salve le disposizioni di cui alla Legge n. 122 del 24.3.89; per i requisiti dimensionali si applicano i relativi disposti del Regolamento edilizio comunale nella versione vigente all'atto della presentazione di ogni singola istanza;

e) posti auto per altre destinazioni d'uso ammesse:

nel rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti in materia e comunque non inferiori a un posto macchina ogni 180 mc;

f) posti auto per commercio al dettaglio:

come da art. 17.6;

g) distanze minime

g1 - dal ciglio strada = secondo gli allineamenti stradali continui esistenti, salvo diverse disposizioni risultanti da necessità di carattere pubblico;

g2 - fabbricati con pareti finestrate = pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 mt;

g3 - dai confini di proprietà = 5,00 mt, con possibilità di costruire in aderenza nel caso di preesistente costruzione a confine.

18.2-

EDIFICI D'IMPIANTO

18.2.1 - Definizione

A questa categoria appartengono gli edifici che, oltre al mantenimento delle caratteristiche dell'impianto urbanistico originario, presentano valori architettonici da conservare quali:

- sagoma delle coperture, sporti di gronda e manto delle coperture;
- forma e dimensione delle aperture, sistemi di oscuramento;
- finiture di facciata;
- elementi decorativi, zoccolature, modanature, con torni di aperture, sporti e balconi, inferriate e ringhiere, elementi decorativi in genere;
- colori.

18.2.2 - Interventi ammessi

Gli interventi ammessi per detti edifici sono:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria; per gli edifici parzialmente alterati gli interventi di manutenzione straordinaria sono consentiti a condizione che comportino il ripristino dei citati valori architettonici originali,
- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia limitata ad opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restanti i valori architettonici e decorativi originari citati.

I progetti delle opere debbono essere preceduti da un elaborato progettuale d'insieme entro il quale si dimostri la congruenza del singolo intervento rispetto all'intero manufatto, alle possibili modificazioni complessive o a quelle già intervenute.

18.2.4 - Prescrizioni di salvaguardia ambientale

Valgono le prescrizioni dell'art. 18.05.

18.2.5 - Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso dei gruppi "1" e "2" a condizione che non comportino alterazione di facciata ed in particolare nuove aperture di luci per vetrine.

art. 19

ZONA EDIFICATA RESIDENZIALE ESISTENTE B1

19.1 - destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate entro i gruppi "1" e "2".

19.2 - indici di fabbricabilità e prescrizioni tipologiche

a) indice di fabbricabilità (If):

mc. 2,50/mq.

b) altezza massima (H):

10,00 mt salvo che per edifici preesistenti aventi già altezza maggiore;

c) rapporto di copertura (Rc):

mq./mq. 2/5 computato come da norma generale.

d) posti auto:

un posto auto minimo ogni unità abitativa, fatte salve le disposizioni di cui alla Legge n. 122 del 24.3.89; per i requisiti dimensionali si applicano i relativi disposti del Regolamento edilizio comunale nella versione vigente all'atto della presentazione di ogni singola istanza;

e) posti auto per altre destinazioni d'uso ammesse:

nel rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti in materia e comunque non inferiori a un posto macchina ogni 180 mc;

f) posti auto per commercio al dettaglio:

come da art. 17.6;

g) distanze minime:

g.1 - dal ciglio strada:

secondo gli allineamenti stradali continui esistenti. In assenza mt.5,00, salvo diverse disposizioni risultanti dalla tavola della viabilità;

g.2 - tra fabbricati con pareti finestrate:

pari altezza del fabbricato più alto, minimi mt. 10,00;

g.3 - dai confini di proprietà:

mt. 5,00 con obbligo di costruire in aderenza nel caso di preesistente costruzione a confine;

g.4 - è ammessa la costruzione a confine per gli ampliamenti di fabbricati esistenti in serie chiusa (cortili) a completamento della serie stessa.

19.3 - modalità di attuazione con permesso di costruire o atto equipolente

In queste zone, oltre agli interventi di manutenzione, ristrutturazione, adeguamento igienico e tecnologico, possono essere assentiti, con Permesso di costruire o atto equi-

pollente, aumenti delle volumetrie esistenti se non è stata raggiunta la saturazione dell'indice di fabbricabilità.

Ai rustici esistenti possono essere date, con Permesso di costruire o atto equipollente, tutte le destinazioni d'uso ammesse ai sensi della norma.

art.20

ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B2

20.1 - destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle contenute nei gruppi "1" e "2"

20.2 - indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

a) **indice di fabbricabilità (If):**

1,20 mc/mq;

b) **altezza massima (H):**

7,50 mt.;

c) **rapporto di copertura (Rc):**

mq/mq 2/5 computato come da norma generale.

d) **posti auto:**

un posto auto minimo ogni unità abitativa, fatte salve le disposizioni di cui alla Legge n. 122 del 24.3.89; per i requisiti dimensionali si applicano i relativi disposti del Regolamento edilizio comunale nella versione vigente all'atto della presentazione di ogni singola istanza;

e) **posti auto per** altre destinazioni d'uso ammesse:

nel rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti in materia e comunque non inferiori a un posto macchina ogni 180 mc;

f) **posti auto per** commercio al dettaglio:

come da art. 17.6;

g) **distanze dai confini di proprietà:**

mt.5,00, è consentita una distanza inferiore solo a condizione che stipulata con il confinante una convenzione tale da garantire il rispetto della distanza di mt. 10,00 di cui all'art.9 - 1 comma - sub.2 del Decreto Interministeriale 2/4/1968 n.1444.

Se ambedue le pareti che si fronteggiano sono cieche, è ammessa la distanza dai confini di mt. 4,00;

h) **distanze dal ciglio strada:**

mt.5,00, salvo cortine o diverse disposizioni risultanti dalla tavola della viabilità.

20.3 - modalità di attuazione

In questa zona il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, secondo le leggi vigenti e secondo gli indici e le prescrizioni del presente articolo.

art. 21

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE C1

21.1 - destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nei gruppi "1" e "2".

21.2 - indici di edificabilità prescrizioni tipologiche

a) **indice di fabbricabilità (If):**

1.00 mc/mq;

b) **altezza massima (H):**

mt.7,50;

c) rapporto di copertura (RC):

mq/mq 2/5 di Sf computato come da norma generale.

d) posti auto:

un posto auto minimo ogni unità abitativa, fatte salve le disposizioni di cui alla Legge n. 122 del 24.3.89; per i requisiti dimensionali si applicano i relativi disposti del Regolamento edilizio comunale nella versione vigente all'atto della presentazione di ogni singola istanza;

e) posti auto per altre destinazioni d'uso ammesse:

nel rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti in materia e comunque non inferiori a un posto macchina ogni 180 mc;

f) posti auto per commercio al dettaglio:

come da art. 17.6;

g) distanze:

g.1 - dai confini di proprietà:

mt. 5,00, è consentita una distanza inferiore solo a condizione che venga stipulata con il confinante una convenzione tale da garantire il rispetto della distanza di mt. 10,00 di cui all'art.9 - 1 comma - sub.2 del Decreto Interministeriale 2/4/1968 n.1444.

Se ambedue le pareti che si fronteggiano sono cieche, è ammessa la distanza dai confini di mt. 4,00;

g.2 - dal ciglio strada:

mt. 5,00, salvo cortine o diverse disposizioni risultanti dalla tavola della viabilità.

21.3 - modalità di attuazione

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, secondo le leggi vigenti e gli indici e le prescrizioni tipologiche del presente articolo.

art.22

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE C2

22.1 - destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate entro i gruppi "1" e "2".

22.2 - indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

Valgono gli indici di edificabilità e le prescrizioni tipologiche già definiti nei rispettivi piani di lottizzazione convenzionati.

A completa attuazione del P.L., nei termini e modalità previsti dalla convenzione urbanistica stipulata per atto pubblico, l'edificazione avverrà nel rispetto delle norme definite per le zone residenziali "C1".

22.3 - modalità di attuazione

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, secondo le leggi vigenti, indici e prescrizioni tipologiche già definiti nei rispettivi piani di lottizzazione convenzionati e, a completa attuazione, secondo le norme definite all'art.21, per le zone residenziali "C1"

art.23

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE C3

23.1 - destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nei gruppi "1" e "2".

23.2 - indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

a) **indice di fabbricabilità (It):**

1,00 mc/mq.;

b) **altezza massima (H):**

mt.7,50;

c) **rapporto di copertura (Rc):**

mq/mq. 2/5 computato come da norma generale.

d) **posti auto:**

un posto auto minimo ogni unità abitativa, fatte salve le disposizioni di cui alla Legge n. 122 del 24.3.89; per i requisiti dimensionali si applicano i relativi disposti del Regolamento edilizio comunale nella versione vigente all'atto della presentazione di ogni singola istanza;

e) **posti auto per** altre destinazioni d'uso ammesse:

nel rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti in materia e comunque non inferiori a un posto macchina ogni 180 mc;

f) **posti auto per** commercio al dettaglio:

come da art. 17.6;

g) **distanze:**

g.1 - dai confini di proprietà:

mt.5,00, è consentita una distanza inferiore solo a condizione che stipulata con il confinante una convenzione tale da garantire il rispetto della distanza di mt. 10,00 di cui all'art.9 - 1 comma - sub.2 del Decreto Interministeriale 2/4/1968 n.1444.

Se ambedue le pareti che si fronteggiano sono cieche, è ammessa la distanza dai confini di mt. 4,00;

g.2 - dal ciglio strada:

mt.7,50, salvo cortine o diverse disposizioni risultanti dalla tavola della viabilità.

23.3 - modalità' di attuazione

Il rilascio del Permesso di costruire o atto equipollente è subordinato alla preventiva approvazione di un piano di lottizzazione convenzionato, redatto in conformità con quanto prescritto dalle presenti norme e dall'art.8 della legge 5/8/67 n.765.

A completa attuazione del P.L., nei termini e modalità previsti dalla convenzione urbanistica stipulata per atto pubblico, le aree sono classificate quali zone residenziali "C1" e l'edificazione successiva avviene nel rispetto delle norme definite per le zone residenziali "C1".

Entro gli ambiti edificati possono trovare applicazione le disposizioni di cui all'articolo 23.bis (interventi di riqualificazione ambientale e di riconversione funzionale) e al Titolo UNDICESIMO - norme sulla perequazione urbanistica.

CAPO SECONDO

zone in uso alla produzione

art.24

ZONE PRODUTTIVE D1**24.1 - destinazioni di uso**

Sono ammesse le costruzioni destinate alle attività indicate entro i gruppi "5", "7" e "13" Sono ammesse le destinazioni del "gruppo 8" ma limitatamente ai soli "autolavaggi", con le prescrizioni di cui all'art. 37.1.3.

Inoltre:

- le abitazioni annesse alle unità produttive non dovranno superare, singolarmente, la superficie lorda di mq.150.
- la superficie destinata all'attività di vendita, ove superi i 1.500,00 mq, è assoggettata alle legge regionali vigenti in materia, come previsto dalla Delibera di G.R. n. 50416 del 28.03.1994 e successive modificazioni ed integrazioni.

24.2 - indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche**a) rapporto di copertura massimo (Rc)**

- 2/3 computato come da norma generale.

Negli insediamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G. è ammesso un ampliamento sino alla copertura massima di 2/3;

b) altezza massima (H)

- mt.6,00, salvo i casi di adeguamento a situazioni esiste ed esigenze tecnologiche determinate da particolari impianti;

c) distanze:**c.1 - dal ciglio strada**

- minimo mt.7,50, salvo le prescrizioni di cui al D.M. n.1444 del 2/4/1968, o diverse disposizioni risultanti dalla tavola viabilità;

c.2 - distanza dai confini

- mt. 5,00 - comunque non inferiore ad 1/2 di H., in caso di ampliamento di edificio esistente è ammessa la contiguità di fatto o convenzionata tra zone omogenee;

c.3 - tra fabbricati

- mt. 10,00

e) parcheggi interni

- 1 p.a. ogni 80 mq di S.I.p. per addetti (minimo 5 p.a.) +
- 1 p.a. ogni 30 mq di S.I.p. destinata ad uffici per addetti

f) verde piantumato interno

non inferiore al 5% della Superficie fondiaria

24.3.1 - modalità di attuazione

L'attuazione del P.R.G. avverrà mediante Permesso di costruire o atto equipollente.

Ai fini dell'ottenimento del Permesso di costruire o atto equipollente, il richiedente deve dare dimostrazione di non nocività e/o molestia e comunque del rispetto di tutte le norme e prescrizioni di legge vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi delle acque, di rumorosità delle lavorazioni svolte e della prevenzioni incendi.

24.3.2 - stabilimenti a rischio di incidente rilevante

In tutta la zona "D1" è vietata l'attivazione di lavorazioni che comportino il rischio di "incidente rilevante" così come definito dal D. Min. LL.PP. del 9 maggio 2001 e s.m.i.

Quando dette lavorazioni fossero già presenti ed autorizzate, ogni modificazione sia di tipo edilizio che di tipo funzionale, è soggetta alle prescrizioni di cui al citato decreto con particolare attenzione alla verifica dell'effetto "domino", dovuto al sommarsi dei rischi sia interni allo stabilimento che a quelli già presenti in altre lavorazioni della zona produttiva contermine.

24.3.3 - Per gli **autolavaggi** si applicano i disposti di cui all'art. 37.1.3

24.4 - RECINZIONI

Le recinzioni, a delimitazione dei lotti edificabili, debbono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) su fronte strada

- l'altezza massima deve essere contenuta in mt.2,20 da misurarsi dal piano marciapiede stradale, con specchiature a vista, sviluppate su tutto il fronte, in ragione del 50% della superficie complessiva, cancelli e cancelletti esclusi.

I passi carrai non possono essere posizionati sui parcheggi pubblici e sugli smussi e debbono distare dagli incroci stradali come da prescrizioni contenute nel Codice della Strada, del Regolamento d'esecuzione e del Regolamento Edilizio comunale in vigore all'atto della presentazione dell'istanza; i passi carrai possono aprirsi sugli spazi specializzati di parcheggio ma a condizione che non sia alterato il numero dei posti auto (p.a.) previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

I cancelli pedonali debbono essere posizionati a mt.5,00 (cinque) minimo dagli incroci stradali.

Eventuali coperture non possono sporgere più di cm.5 (cinque) dal filo recinzione.

b) su fronti confinanti

l'altezza massima deve essere contenuta in mt.2,70, da misurarsi dal piano campagna del fondo più basso.

art.25.

ZONE PRODUTTIVE D2

25.1 - destinazioni d'uso

Le destinazioni ammesse sono quelle contenute nei gruppi "5", "7" e "13".

Sono ammesse le destinazioni del "gruppo 8" ma limitatamente ai soli "autolavaggi", con le prescrizioni di cui all'art. 37.1.3.

Le abitazioni non dovranno superare, singolarmente, la superficie lorda di mq.150.

La superficie destinata all'attività di vendita, ove superi i 1.500,00 mq, è assoggettata alle legge regionali vigenti in materia, come previsto dalla Delibera di G.R. n. 50416 del 28.03.1994 e successive modificazioni ed integrazioni.

25.2 - indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

Valgono gli indici di edificabilità e le prescrizioni tipologiche già definite nelle N.T.A. del P.L.U. già approvato dal C.C. con verbale n.39 del 11/7/1985 esecutivo con nota della Regione Lombardia n.26942 del 18/10/1985.

A completa attuazione del P.L.U., nei termini e modalità previsti dalla/e convenzione/i urbanistica/che, stipulata/e con atto/i pubblico/i l'edificazione avverrà nel rispetto delle norme definite per le zone produttive D1 e come qui di seguito specificato:

a) rapporto di copertura massimo (Rc)

- 2/3 computato come da norma generale.

Negli insediamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G. è ammesso un ampliamento sino alla copertura massima di 2/3;

b) altezza massima (H)

- mt.12,00, salvo i casi di adeguamento a situazioni esistenti ed esigenze tecnologiche determinate da particolari impianti;

c) distanze

c.1 - dal ciglio strada:

- minimo mt.7,50, salvo le prescrizioni di cui al D.M. n.1444 del 2/4/1968, o diverse disposizioni risultanti dalla tavola viabilità;

c.2 - dai confini

- mt.5,00 - comunque non inferiore ad 1/2 di H;

c. 3 - tra fabbricati

- mt. 10,00

e) parcheggi interni

1 p.a. ogni 80 mq di S.l.p. per addetti (minimo 5 p.a.) +

1 p.a. ogni 30 mq di S.l.p. destinata ad uffici per addetti

f) verde piantumato interno

non inferiore al 5% della Superficie fondiaria

25.3.1 - modalità di attuazione

In queste zone il P.R.G. si attua, previo convenzionamento con atto pubblico per intervento edilizio diretto, secondo le leggi vigenti, indici e prescrizioni tipologiche già definiti nelle N.T.A. del P.L.U. e, a completa edificazione, mediante Permesso di costruire o atto equipollente con l'applicazione degli indici di edificabilità e delle prescrizioni tipologiche di cui al precedente punto 25.2.

25.3.2 - stabilimenti a rischio di incidente rilevante

In tutta la zona "D2" è vietata l'attivazione di lavorazioni che comportino il rischio di "incidente rilevante" così come definito dal D. Min. LL.PP. del 9 maggio 2001 e s.m.i.

Quando dette lavorazioni fossero già presenti ed autorizzate, ogni modificazione sia di tipo edilizio che di tipo funzionale, è soggetta alle prescrizioni di cui al citato decreto con particolare attenzione alla verifica dell'effetto "domino", dovuto al sommarsi dei rischi sia interni allo stabilimento che a quelli già presenti in altre lavorazioni della zona produttiva contermine.

25.4 - RECINZIONI

Trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 24.4 al Regolamento Edilizio comunale vigente al momento della presentazione delle istanze.

art. 26

ZONE PRODUTTIVE D3

26.1 - destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai gruppi: "5", "7", "8", "9" e "13"

Ai soli "autolavaggi" si applicano le prescrizioni di cui all'art. 37.1.3.

La superficie destinata all'attività di vendita, ove superi i 1.500,00 mq, è assoggettata alle legge regionali vigenti in materia, come previsto dalla Delibera di G.R. n. 50416 del 28.03.1994.

26.2 - indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

a) indice di copertura massimo (Rc):

2/3 computato come da norma generale, con un massimo di superficie lorda di pavimento di 1,20 mq./mq. di Sf;

b) distanza dai confini:

mt. 5,00 - comunque non inferiore ad 1/2 di H. E' ammessa la contiguità di fatto o convenzionata;

- c) **distanza** dal ciglio strada:
 minimo mt.7,50, salvo le prescrizioni di cui al D.M. 2/4/68 o diverse disposizioni risultanti dalla tavola viabilità
- d) **distanza** tra fabbricati:
 mt. 10,00 min.;
- e) **parcheggi interni**
 1 p.a. ogni 80 mq di S.I.p. per addetti (minimo 5 p.a.) +
 1 p.a. ogni 30 mq di S.I.p. destinata ad uffici per addetti
- f) **verde piantumato** interno:
 non inferiore al 5% della Superficie fondiaria
- g) **altezza massima (H)**:
 mt.12,00, salvo esigenze tecnologiche determinate da particolari impianti;
- h) **aree per standard** produttivo:
 20% della Sf. La presente norma trova applicazione unicamente entro le aree oggetto di pianificazione esecutiva.

26.3.1 - modalità di attuazione

Il rilascio del Permesso di costruire o atto equipollente è subordinato alla preventiva approvazione di un piano di lottizzazione convenzionato, redatto in conformità con quanto prescritto dalle presenti norme e dalle leggi statali e regionali vigenti all'atto della presentazione dell'istanza.

26.3.2 - stabilimenti a rischio di incidente rilevante

In tutta la zona "D3" è vietata l'attivazione di lavorazioni che comportino il rischio di "incidente rilevante" così come definito dal D. Min. LL.PP. del 9 maggio 2001 e s.m.i.

Quando dette lavorazioni fossero già presenti ed autorizzate, ogni modificazione sia di tipo edilizio che di tipo funzionale, è soggetta alle prescrizioni di cui al citato decreto con particolare attenzione alla verifica dell'effetto "domino", dovuto al sommarsi dei rischi sia interni allo stabilimento che a quelli già presenti in altre lavorazioni della zona produttiva contermina.

26.4 - RECINZIONI

Trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 24.4 e al Regolamento Edilizio comunale vigente al momento della presentazione delle istanze.

art.27

ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

27.1 - destinazioni d'uso

Le aree individuate dalle tavole grafiche del P.R.G. quali attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi sono riservate alla creazione di attrezzature per attività collettive, per spazi pubblici di verde piantumato e parcheggi, funzionali agli insediamenti produttivi. In esse sono attivabili le destinazioni d'uso previste dai gruppi "9" e "13".

L'esatta delimitazione delle aree di pertinenza di ogni singolo intervento, nonché la compatibilità di interventi di iniziativa privata con l'utilità pubblica, sarà verificata dal Consiglio Comunale in sede esecutiva.

27.2 - indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

- a) **indice di fabbricabilità (If)**:
 mc/mq.2,50
- b) **altezza massima (H)**:
 mt. 12,30;

c) rapporto di copertura (Rc):

mq/mq 1/2 di Sf computato come da norma generale.

d) distanze

d.1 - dai confini:

mt.5,00;

d.2 - dal ciglio strada:

mt.7,50, salvo diversa indicazione risultante dalla tavola viabilità;

d.3 -tra pareti finestrate:

mt.10.00.

27.3 - modalità di attuazione

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento pubblico.

E' consentita, previa sottoscrizione di convenzione pubblica, la possibilità di realizzare attrezzature private di uso pubblico, mediante Permesso di costruire o atto equipollente.

La convenzione dovrà prevedere l'utilizzazione degli impianti realizzati da parte della collettività, le modalità di gestione e la loro cessione gratuita al Comune alla scadenza del termine della convenzione.

27.4 - RECINZIONI

Trovano applicazione le disposizioni di cui al Regolamento Edilizio comunale vigente al momento della presentazione delle istanze.

27.5 - IMPIANTI TECNOLOGICI DI SECONDO LIVELLO (IT)

Il P.R.G. individua, con apposito segno grafico, i servizi tecnologici o gli impianti tecnologici di secondo livello (IT).

Entro le predette aree trovano collocazione le destinazioni d'uso di cui ai gruppi 13 e 14. I singoli progetti esecutivi delle opere di interesse collettivo definiscono i parametri planovolumetrici e, prima del rilascio del Permesso di costruire o dell'atto equipollente, sono approvati dal Consiglio Comunale, nei modi e nelle forme di legge andando a costituire specificazione alle presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

CAPO TERZO

zone in uso all'agricoltura

art. 28

ZONE AGRICOLE - NORME GENERALI

28.1 - Queste zone sono destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

In esse si applicano i disposti e gli indici planovolumetrici di cui alle vigenti disposizioni in materia, salvo i disposti di cui ai successivi paragrafi regolanti l'attività antropica nelle singole sub.zone.

28.2 - edifici residenziali esistenti non legati al settore primario

Per gli edifici già esistenti all'atto dell'entrata in vigore delle presenti norme, adibite ad abitazione, ed individuate dal Piano Regolatore in zona agricola è consentito, oltre alla ristrutturazione, anche l'ampliamento, una sola volta, nella misura massima del 20 per cento della volumetria residenziale esistente.

In ogni caso le opere di ampliamento non debbono superare i seguenti limiti:

a) **altezza massima (H):**

- mt.7,50, con due piani fuori terra;

b) **rapporto di copertura (RC):**

- mq/mq 2/5 di Sf, computato come da norma generale.

28.3 - edifici esistenti con caratteristiche storico-ambientali

Nel caso di edifici che, in base al Piano Regolatore o a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentito il parere delle Commissioni comunali, rivestono carattere storico, artistico o ambientale, non è consentito l'ampliamento nè la ristrutturazione ma soltanto il ripristino ed il restauro conservativo.

28.4 - alberature esistenti

Nelle zone boscate é fatto divieto procedere al taglio a raso.

In ogni caso si applicano i disposti di cui alla L.r. 22.12.89 n.80, suoi regolamenti di attuazione e le successive modificazioni ed integrazioni.

Le alberature abbattute lungo le ripe devono essere ripiantate.

28.5 - attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua nelle zone agricole:

- mediante Permesso di costruire o atto equipollente giusti i contenuti di cui agli articoli 59, 60, 61 e 62 del "titolo III - norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" della L.r. 12/2005 e s.m.i.;

28.6 - AZIENDE ORTO-FLORO VIVAISTICHE

28.6.1 - In tutto il territorio comunale, fatti salvi i limiti planovolumetrici già fissati per ogni singola zona, é possibile realizzare e/o potenziare le attività orto-floro vivaistiche specializzate.

Ogni attività edilizia eccedente la manutenzione ordinaria o straordinaria, il recupero o il risanamento dei manufatti esistenti deve essere preceduta da "piano d'insieme" esteso all'intero ambito di proprietà.

28.6.2 - norme di inquadramento per la progettazione urbanistica

Il "piano d'insieme" deve essere studiato al fine di coordinare le norme estetico-edilizie dell'ambito entro il quale ricadono gli edifici, gli interventi di ristrutturazione e di nuova edificazione finalizzati al potenziamento delle attività florovivaistiche esistenti ed

all'inserimento di attrezzature specifiche relative anche alla commercializzazione di prodotti attinenti al settore primario.

Il "progetto d'insieme" deve dare, inoltre, dimostrazione di come si procede al rispetto delle legislazione statale e regionale vigente in materia di potenziamento delle aziende agricole.

28.6.3 - indici planovolumetrici

Si applicano integralmente gli indici urbanistici fissati per ogni singola zona o sub.zona. I manufatti coperti debbono essere considerati quali "attrezzature ed infrastrutture" giusti i contenuti di cui agli articoli 59, 60, 61 e 62 del "titolo III - norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" della L.r. 12/2005 e s.m.i.. Vengono, inoltre, fissati i seguenti parametri:

altezza massima (H):

ml 6.00

distanze degli edifici e dei manufatti a carattere permanente:

- dalle strade: ml 20.00;

- dai confini: ml 15.00

- dagli edifici posti fuori dall'area di intervento: ml 30.00.

28.6.4 - destinazioni d'uso

Sono ammesse attrezzature di proprietà o gestione privata destinate ad attività di cui al "gruppo 12".

28.6.5 - accessibilità del pubblico

Pur considerando la superficie di pertinenza quella "d'area aziendale" in essere alla data di adozione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, la parte accessibile al pubblico non potrà superare il 20% della superficie coperta massima comunque realizzabile entro il perimetro dei singoli ambiti.

28.6.6 - norme particolari

Il "progetto d'insieme" dovrà curare in modo particolare i problemi di verifica estetico-ambientale con riguardo alle concentrazioni delle costruzioni e dei manufatti e la loro definizione estetico-morfologica per un corretto inserimento ambientale delle varie componenti dell'azienda.

Le funzioni legate alla commercializzazione sono da ritenersi limitate all'ambito agricolo e dei prodotti dell'azienda agricola così come definito dalle leggi specifiche vigenti in materia.

Quando fosse attivata l'attività di commercializzazione dei prodotti il "progetto d'insieme" dovrà dare dimostrazione di disporre, entro l' "area aziendale", di una superficie a parcheggio di uso pubblico pari al 100% delle aree coperte e scoperte alle quali il pubblico stesso abbia possibilità di accedere.

Il Permesso di costruire o atto equipollente è condizionato all'impegno da trasciversi da parte del privato alla destinazione a servizio di una azienda orticola o florovivaistica; il Permesso di costruire o atto equipollente decade o può venire annullato in caso di mutamento della destinazione di cui sopra.

28.7 - RECINZIONI

Le recinzioni in zona agricola devono rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

Per quanto non meglio specificato, disciplinato o contemplato dal presente articolo si fa riferimento alla legge regionale vigente in materia.

28.8 - PARCO DELLE ROGGIE

Le tavole del P.R.G. riportano, con apposito segno grafico, il perimetro del parco locale di interesse sovracomunale "delle Roggie" (PLIS).

All'interno del perimetro dell'area destinata a Parco Sovraccomunale valgono le prescrizioni del Piano Particolareggiato da approvarsi ai sensi delle vigenti disposizioni in materia ed i cui contenuti verranno definiti secondo quanto previsto dalla D.G.R. n. 5/24483 del 30.06.1992.

Fino all'approvazione delle specifiche normative alle aree ed ai manufatti ricadenti entro detto perimetro si applicano i disposti normativi di cui al presente ed ai seguenti articoli.

art.29

ZONE AGRICOLE GENERICHE "E1"

29.1 - destinazioni d'uso

Queste zone sono, per la loro particolare ubicazione rispetto alle aree urbanizzate o urbanizzabili e per il loro valore agronomico, utilizzabili per le funzioni di cui ai gruppi "11" e "12".

29.2 - indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

Nelle zone agricole "E1", i coefficienti piano - volumetrici sono fissati dagli articoli 59, 60, 61 e 62 del "titolo III - norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" della L.r. 12/2005 e s.m.i., inoltre, debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- **altezza massima (H)**
 - 7,50 mt., per la sola residenza
 - 9,00 mt., per gli accessori, salvo, impianti tecnologici
- **distanza dai confini di proprietà**
 - mt.10.00 (dieci)
- **distanza dalla strada**
 - mt. 10.00 (dieci)
- **distanze:**
 - distanza minima tra edifici per allevamenti ed edifici o previsioni urbanistiche residenziali esterne all'intervento
 - mt. 50,00 per allevamenti zootecnici di aziende esistenti alla data di adozione del P.R.G.
 - mt.200,00 per allevamenti zootecnici di nuove aziende e per allevamenti suinicoli di aziende esistenti sino a 100 capi
 - mt.500,00 per allevamenti suinicoli in genere di potenzialità superiore a 100 capi
 - distanza minima degli edifici per allevamenti dai bordi stradali
 - mt. 50,00 per allevamenti zootecnici e suinicoli (fino a 100 capi) di aziende esistenti alla data di adozione del P.R.G.
 - mt. 100,00 per allevamenti zootecnici e suinicoli (oltre 100 capi) di nuove aziende.

E' consentita la localizzazione di attrezzature tecnologiche quali macelli ed impianti di depurazione, con le specificazioni relative a tali impianti contenute al successivo articolo 30 e nel pieno rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie dettate dalla locale ASL in sede progettuale.

art.30

ZONE AGRICOLE DI RILEVANTE INTERESSE AGRONOMICO "E2"

30.1 - destinazione d'uso

Queste zone sono per il loro alto valore agronomico destinate eminentemente all'esercizio dell'attività agricola così come indicata entro i gruppi "11", "11bis" e "12".

30.2 - indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

Nelle zone agricole "E2", i coefficienti piano - volumetrici sono fissati dagli articoli 59, 60, 61 e 62 del "titolo III - norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" della L.r. 12/2005 e s.m.i.; inoltre, debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- **altezza massima (H)**
 - 7,50 mt., per la sola residenza
 - 9,00 mt., per altri edifici, salvo impianti tecnologici
- **distanza dai confini di proprietà**
 - mt. 10.00 (dieci)
- **distanza dalle strade**
 - mt. 10,00 (dieci)
- **distanze**
 - tra edifici per allevamenti ed edifici o previsioni urbanistiche residenziali esterne all'intervento
 - mt. 50 per allevamenti zootecnici di aziende esistenti alla data di adozione del P.R.G.
 - mt.200 per allevamenti zootecnici di nuove aziende
 - mt.500 per tutti gli allevamenti suinicoli, ad esclusione degli allevamenti famigliari sino a 5 capi
 - degli edifici per allevamenti dei bordi stradali
 - mt.100.00 (cento)
 - dai confini di proprietà
 - mt. 10,00 (dieci)

E' consentita la localizzazione di:

- attrezzature tecnologiche per la lavorazione e la movimentazione dei prodotti (quali i piani di caricamento, macchine legate alla lavorazione dei prodotti agricoli, sili, siti di deposito e di accumulo, macchinari per la vagliatura, le macinatura il mescolamento, la tranciatura, l'essiccazione, etc.),
- attrezzature e manufatti legati agli sviluppi imprenditoriale dell'azienda (quali macelli, allevamenti specializzati - con i limiti di cui agli articoli precedenti - attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, scuderie e impianti per la stabulazione e la cura degli animali, etc.),
- impianti tesi alla tutela dell'ambiente (quali impianti di depurazione, impianti per recupero e lo stoccaggio di biomasse e simili), ecc.,

purché intervento non deturpi e non contrasti con l'ambiente circostante.

L'Amministrazione Comunale può indicare, sentita la Commissione Edilizia e l'Ufficio di Igiene e Sanità, particolari cautele e prescrizioni per il rilascio del Permesso di costruire o atto equipollente.

In ogni caso è condizione indispensabile che prima della messa in esercizio di macelli ed impianti di depurazione sia realizzato il collegamento alle rete fognaria comunale.

Macelli e impianti di depurazione sono ammessi unicamente se correlati e dipendenti dall'attività svolta dall'azienda agricola cui saranno annessi, con tassativa esclusione di qualsivoglia attività svolta per conto terzi o di trattamento di liquami o reflui o rifiuti prodotti da terzi, anche se di tipologia sovrapponibile a quella dell'azienda agricola ricevente (quindi, ad esempio, liquami provenienti da altre aziende agricole, reflui di origine biologica provenienti da attività di spurgo dei pozzi neri, vasche biologiche, fognature, impianti di depurazione, ancorché l'Azienda intenda munirsi delle prescritte autorizzazioni regionali).

In ogni caso dovranno essere rispettate le normative vigenti in materia di attività insalubri, di emissioni in atmosfera, di emissioni di rumori e dovranno essere mantenute congrue distanze tra tali impianti ed eventuali insediamenti, residenziali e non, ad essi circostanti.

I suindicati interventi debbono essere contenuti nel rapporto di copertura massima del 2% della superficie aziendale.

art.31

ZONE AGRICOLE DI VERDE ECOLOGICO "E3"

Queste zone sono, per la loro particolare ubicazione rispetto alle aree urbanizzate o urbanizzabili, per la natura dei suoli, per la presenza di elementi naturali importanti e irripetibili e per la funzione ecologica che attualmente svolgono, sottoposte a rigorosa salvaguardia ai fini del generale equilibrio ecologico del comprensorio e della zona dove sono ubicate.

Nelle stesse sono ammesse soltanto le destinazioni d'uso di cui al gruppo funzionale "11" ma limitatamente alla residenza degli agricoltori e alle attrezzature necessarie per la attività agricola, esclusi gli interventi classificabili come allevamenti zootecnici e annessi, costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, con gli indici di cui alle zone agricole E2, punto 30.2., nonché la costruzione di "strade nel verde", sentieri e percorsi pedonali e "attrezzature minime" necessarie per renderle accessibili e fruibili.

In tali zone è ammessa anche la destinazione di cui al gruppo "9" ma limitatamente alla realizzazione di sistemi a verde attrezzato intercomunale, entro i limiti e gli indici urbanistici stabiliti per le zone F del D.l. 2/4/1968 n.1444 e purché le attrezzature ammesse non contrastino con la primaria funzione ecologica delle aree in oggetto.

Sono escluse tutte le alterazioni e mutazioni di destinazione del suolo ad esclusione di quelle necessarie per una normale attività di mantenimento ed ampliamento delle attività agricole e per le eventuali destinazioni previste al comma precedente. Entro tali zone non è consentita l'autorizzazione di opere connesse all'apertura e all'esercizio di nuove cave. Per le costruzioni esistenti comprese in queste zone in contrasto con le destinazioni e le funzioni ammesse, sono consentiti solo lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.

CAPO QUARTO

zone in uso a servizi di interesse collettivo

art.32

ZONE DI EDILIZIA ECONOMICO E POPOLARE

32.1 - destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle contenute entro i gruppi "1" e "2".

32.2 - indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

a) **indice di fabbricabilità (It)**

- 2,00 mc/mq.;

b) **altezza massima (H)**

- 10 mt., con tre piani fuori terra;

c) **rapporto di copertura (Rc)**

- mq/mq 2/5 di Sf, computato come da norma generale.

d) **parcheggi:**

d1. - **un posto auto minimo** ogni unità abitativa, fatte salve le disposizioni di cui alla Legge n. 122 del 24.3.89; per i requisiti dimensionali si applicano i relativi disposti del Regolamento edilizio comunale nella versione vigente all'atto della presentazione di ogni singola istanza;

d.2. - **posti auto per** altre destinazioni d'uso ammesse: nel rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti in materia e comunque non inferiori a un posto macchina ogni 180 mc;

f) **distanze**

f.1 - dai confini:

mt.5,00;

f.2 - tra pareti finestrate:

mt. 10,00;

f.3 - dal ciglio strada:

mt.5,00, salvo diverse disposizioni risultanti dalla tavola della viabilità.

32.3 - modalità di attuazione

L'edificazione sarà consentita esclusiva mente previo piano particolareggiato o previa approvazione nei modi e forme di legge dei piani di zona di edilizia economica e popolare predisposti ai sensi della legge 18/4/1962 n.167 e relative modifiche ed integrazioni e secondo le modalità previste dalla legge 22/10/1971 n.865 e relative modifiche ed integrazioni.

32.4 - RECINZIONI

Trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 17.4.

art.33

ZONA H - SOCIO-SANITARIE

33.1 - destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate entro il "gruppo 10"

33.2 - indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

a) indice di fabbricabilità (It)

- 2,00 mc/mq. di cui 1,70 mc/mq. per le attrezzature socio-sanitarie, ricettive e ricreative e 0,30 mc/mq. per la residenza;

b) altezza massima (H)

- mt.7,50 per le costruzioni residenziali di servizio;

- mt.15,00 per le costruzioni destinate alle attrezzature socio-sanitarie;

c) rapporto di copertura (Rc)

- mq/mq.2/5 di Sf, computato come da norma generale;

d) parcheggi:

d.1 - un posto auto minimo ogni unità abitativa, fatte salve le disposizioni di cui alla Legge n. 122 del 24.3.89; per i requisiti dimensionali si applicano i relativi disposti del Regolamento edilizio comunale nella versione vigente all'atto della presentazione di ogni singola istanza;

d.2 - posti auto per altre destinazioni d'uso ammesse: nel rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti in materia e comunque non inferiori a un posto macchina ogni 180 mc;

d.3 - posti auto per commercio al dettaglio: come da art. 17.6;

e) distanze:

e.1 - dal ciglio strada:

mt.5,00, salvo diverse disposizioni risultanti dalla tavola della viabilità;

e.2 - tra fabbricati con pareti finestrate:

pari altezza del fabbricato più alto minimo mt. 10,00.

e.3 - dai confini di proprietà:

mt.5,00.

33.3 - modalità di attuazione

Il rilascio del Permesso di costruire o atto equipollente è subordinato alla preventiva approvazione di un piano di lottizzazione convenzionato, redatto in conformità con quanto prescritto dalle presenti norme e delle norme statali e regionali vigenti in materia.

L'edificazione delle costruzioni residenziali dovrà avvenire o contemporaneamente alle costruzioni delle attrezzature socio-sanitarie od in tempi successivi.

Le tavole grafiche di P.R.G. riportano le aree a servizi collettivi che devono essere attrezzate nei modi e nelle forme che verranno convenzionalmente fissate dalla pianificazione di dettaglio.

Le predette aree non concorrono alla verifica delle dotazioni di servizi a livello cittadino.

33.4 - RECINZIONI

Trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 17.4.

TITOLO OTTAVO

salvaguardia del patrimonio monumentale e storico ambientale

art.34

VINCOLI PER EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE E/O DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE

In Piano sono individuati con apposita simbologia gli edifici ed i complessi edilizi che rivestono carattere storico-ambientale ed architettonico - monumentale, per i quali si prevede, il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

34.1 - Gli edifici che debbono intendersi assoggettati a vincoli di tutela ai sensi delle vigenti disposizioni statali e regionali in materia, sono:

- chiesa parrocchiale di S. Eusebio
- villa Bocca
- villa Villoresi I
- villa Villoresi 2
- Cappella Arconati presso il Cimitero
- antico arco di proprietà Berra - interno vie Turati/Roma.

34.2 - modalità di intervento

Salvo diversa indicazione e specifiche disposizioni impartite dalle Autorità che hanno definito il vincolo, essi sono soggetti alle norme sul restauro scientifico e, per quanto applicabili, alle disposizioni contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale per la tutela dei beni storico-artistici ed ambientali.

34.3 - altri elementi monumentali

Al fine di mantenere intatte le tradizioni sulla lavorazione della pietra, sono considerati quali "elementi monumentali" tutti i portali, i colonnati, le decorazioni, le panche e le opere di ornato realizzate in pietra e laterizio su tutto il territorio comunale anche se non specificatamente indicate entro il presente allegato o rientranti nelle zone omogenee "A" e "B" ed inglobati o interessanti edifici costruiti prima del 1945.

TITOLO NONO aree in uso alla mobilità

art.35 VIABILITÀ

Le strade si classificano in relazione alle funzioni svolte e agli Enti proprietari. Salvo specifiche indicazioni contenute negli elaborati di P.R.G., per le strade si applicano i disposti del Codice della Strade, del suo Regolamento di esecuzione, le disposizioni regionali regolanti la materia ed i contenuti del Regolamento Edilizio Comunale nel testo vigente all'atto della presentazione delle singole istanze a costruire.

35.1 - VIABILITÀ CON FUNZIONI SOVRACCOMUNALI

Le indicazioni grafiche di piano relative alla viabilità di carattere sovracomunale sono indicative delle aree di occupazione, di fatto o di prospettiva, indispensabili per il dimensionamento geometrico delle opere e dei relativi livelli di servizio la cui definizione in sede di progettazione esecutiva è di competenza degli Enti preposti.

Dovrà comunque essere concordato con il Comune, in via preventiva, il raccordo tra la viabilità in questione e quella di interesse locale, nonché l'accessibilità degli insediamenti privati adiacenti, nel rispetto di quanto previsto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

35.2 - VIABILITÀ' CON FUNZIONI URBANE

Le strade previste in Piano con funzioni urbane sono individuate, in relazione alle funzioni previste, nella tavola n.5 allegata.

Il P.R.G. individua il tracciato previsto o l'allargamento delle infrastrutture esistenti, i progetti esecutivi determinano, nei modi e nelle forme di legge l'effettiva attrezzatura dell'impianto

TITOLO DECIMO
aree a vincolo speciale

art.36

AREE A VINCOLO SPECIALE

Sono definite a vincolo speciale quelle :

- di rispetto cimiteriale;
- di rispetto del Canale Principale Villorresi;
- a verde primario di uso pubblico.

36.1 - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

Tali aree, individuate nel P.R.G. con apposita retinatura, sono soggette alle limitazioni "non aedificandi" di cui all'articolo 338 del T.U. delle Leggi sanitarie 28/7/1934 n.1265, così come integrato dal D.P.R. 10.08.90 n. 285 e dalla legge n. 166 del 2002, della Legge 17/10/1957 n.983, nonché al divieto di installazione a carattere pubblicitario.

Sono altresì vietati i depositi di rifiuti, cimiteri di automobili.

36.2 - AREE DI RISPETTO DEL CANALE PRINCIPALE VILLORESI

Tali aree, individuate in P.R.G. con apposita retinatura, sono soggette alla disciplina prevista per tali manufatti dalle vigenti disposizioni in materia.

Esse sono inedificabili. Possono però essere computate ai fini del solo rapporto di copertura al servizio dell'agricoltura previsto dalle vigenti disposizioni in materia.

art. 37

FASCE DI RISPETTO - FASCE DI ARRETRAMENTO

In P.R.G. sono definite graficamente:

- a - le fasce di rispetto laterali della maglia viaria fondamentale a livello sovracomunale e comunale in relazione a quanto previsto dagli articoli 4 e 5 del D.I. 1/4/1968.
- b - le fasce di arretramento laterali della maglia viaria.

37.1 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

37.1.1 - destinazioni d'uso

Per le fasce di rispetto stradale:

le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate entro il "gruppo 15" con le limitazioni che seguono:

37.1.2 - distributori per il carburante e attrezzature connesse alla mobilità:

nelle fasce o zone di rispetto stradale, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, non è consentita alcuna nuova edificazione salvo per l'installazione di impianti per la distribuzione di carburante ed eventuali attrezzature strettamente connesse a dette attività.

Nella realizzazione dei manufatti di cui al gruppo "8" si applicano i disposti di cui alla L.r. 24/2004 e s.m.i. ed al "Regolamento di Attuazione" delle disposizioni regionali nel testo vigente all'atto della presentazione di ogni singola richiesta.

In particolare, su apposita tavola grafica in scala 1.5000, sono evidenziate le aree e le fasce in cui, stante la situazione dei luoghi, le caratteristiche geometriche delle strade, è possibile tale insediamento. Nelle rimanenti aree e fasce è vietato installare nuovi

punti di vendita di carburanti, di GPL e di metano o impianti di autolavaggio.

Fatte salve le distanze reciproche tra i punti di vendita, ad ulteriore specificazione delle disposizioni fissate dalle norme regionali, gli indici di fabbricabilità da impiegare sono i seguenti:

a) lotto minimo a disposizione:

mq. 1.800,00, al netto degli spazi da destinarsi a parcheggio di uso pubblico;

b) indice di fabbricabilità (If):

mc. 0,60/mq.

In ogni caso:

- il fabbricato di servizio non può essere inferiore a mq. 60,00
- i manufatti che accolgono le attività commerciali integrative non possono avere una S.I.p. superiore a mq. 200,00 (pari a mq. 150,00 di superficie di vendita ed il 25% della S.I.p. max. per depositi, servizi, etc.)

c) altezza massima (H):

l'altezza massima non può superare il limite massimo di mt. 3,50, salvo maggiori altezze per le sole pensiline e per gli spazi di ricovero degli automezzi;

d) rapporto di copertura (Rc):

mq./mq. 2/5, comprensivo di servizi autonomi all'automobile ed all'automobilista e per le attività commerciali integrative, escluse le pensiline, computato come da norma generale;

e) parcheggi:

un posto macchina minimo ogni 180 mc., o frazione, di costruzione comunque realizzata;

f) distanze minime per qualsiasi manufatto:

f.1 - dal ciglio strada: mt. 7,50, salvo diverse disposizioni risultanti dalla tavola della viabilità;

f.2 - tra fabbricati con pareti finestrate: pari all'altezza del fabbricato più alto, minimo mt. 10,00

f.3 - dai confini di terze proprietà: pari alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di mt. 5,00

g) distanze: i nuovi impianti dovranno mantenere le seguenti distanze:

g.1 - da confini delle zone residenziali esistenti o previste nel P.R.G.:

ml. 100,00

g.2 - da testa dei pozzi di emungimento delle acque potabili esistenti o in fase di realizzazione all'atto di presentazione delle istanze di realizzazione di nuove attrezzature:

ml. 200,00

g.3 - da elettrodotti:

come da disposizioni vigenti in materia all'atto della presentazione di ogni singola richiesta.

h) urbanizzazioni:

i nuovi impianti debbono essere funzionalmente collegati con le reti di fognatura comunale, giuste le prescrizioni e con le cautele imposte dall'Autorità competente.

37.1.3 - attrezzature destinate al lavaggio degli autoveicoli

In tutte le zone omogenee e nelle fasce di rispetto o di arretramento (ove consentito), per le attrezzature destinate al lavaggio degli autoveicoli si applicano le seguenti disposizioni:

indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

per edifici e manufatti vari:

- **rapporto di copertura (Rc)** = 10% di Sf, computato come da norma generale

(escluse pensiline) con un massimo di mq. 65.00

- **distanze:**

ogni struttura ed apparecchiatura deve trovarsi ad una distanza non inferiore a mt 20.00 dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, dal ciglio stradale, salva diversa prescrizione del Codice della Strada relativamente all'asta viaria sulla quale l'impianto affaccia.

- **norme estetiche:**

tutte gli impianti e le aree pertinenziali dovranno risultare convenientemente inseriti nel contesto edilizio in cui si pongono e dovranno essere debitamente piantumate con piante ad alto fusto.

- **accessi dalla pubblica via:**

debbono essere convenientemente canalizzati.

- **norma transitoria:**

per le attrezzature esistenti localizzate nelle altre zone omogenee o che si trovano in contrasto con le presenti Norme, sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria manutenzione.

37.2 - Le opere di recinzione o cartellonistica pubblicitaria saranno consentite previa autorizzazione comunale.

Le suddette opere debbono comunque distare, dal limite stradale, mt.3,00 (tre) e le recinzioni possono essere eseguite sia in rete con paletti in ferro, che in muratura secondo le disposizioni di cui agli art. 17.4, 24.4, 28.7. Le aree comprese in tali zone non possono essere computate nel calcolo delle volumetrie e delle superfici lorde; possono però essere computate ai fini del solo rapporto di copertura al servizio dell'agricoltura ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

37.3 - fasce di rispetto dei grandi impianti a rete

Il P.R.G. riporta le indicazioni grafiche relative alle principali linee dei grandi impianti a rete (elettrodotti, gasdotti, etc.); le fasce di rispetto e di arretramento da detti impianti sono definite, in sede di emanazione del Permesso di costruire o atto equipollente, in base alla legislazione ed alla normativa vigente alla data di presentazione dell'istanza ovvero sulla scorta delle valutazioni e delle conseguenti disposizioni che possono essere definite, in sede di verifica progettuale, da parte degli enti gestori del servizio.

Salvo diversa disposizione specifica, le fasce sono misurate in proiezione orizzontale a partire dall'asse delle linee.

37.4 - fasce di arretramento stradale

Il P.R.G. riporta le indicazioni grafiche relative agli arretramenti stradali.

Entro tali fasce è vietata ogni edificazione fuori terra; le destinazioni d'uso sono quelle attribuite alla zona omogenea di appartenenza.

In sede di definizione del progetto dell'opera pubblica o con appositi atti, ai sensi delle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, l'Amministrazione può definire diversi allineamenti così da assicurare la realizzazione dell'opera prevista e il miglioramento del decoro cittadino.

37.5 - fasce di rispetto - fasce di arretramento - distanze dai confini dei manufatti minori

Servizi e sottoservizi di impianti di uso collettivo, cabine e stazioni di derivazione o di distribuzione, e simili, a condizione che nella parte emergente fuori terra non superino l'altezza massima di ml. 3,50, possono essere realizzate sia verso i confini privati che verso la pubblica attrezzatura, nel rispetto del Codice della strada e delle norme di decoro cittadino.

art. 38.

ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PUBBLICHE E PER ATTREZZATURE RELIGIOSE

38.1 - destinazioni d'uso

Queste zone sono destinate alla realizzazione delle attrezzature elencate nei gruppi "9" e "10".

38.2 - prescrizioni particolari

Per quanto riguarda le aree destinate ad attrezzature religiose, la servitù di uso pubblico di queste attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli Enti di culto e religiosi forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di Istituto.

Tali attrezzature sono soggette a Permesso di costruire o atto equipollente.

- indici di fabbricabilità e prescrizioni tipologiche

a) indice di fabbricabilità (If):

- 30.000 mc./ha

b) altezza massima (H):

- mt. 12,00

c) rapporto di copertura (Rc):

- massimo 50% di Sf, computato come da norma generale.

d) distanze minime:

d.1 -dai confini di proprietà:

1/2 H con minimo di mt. 5,00

d.2 - tra fabbricati:

H max con minimo di mt. 10.00

d.3 - dal ciglio strada:

1/2 H con minimo di mt.5,00, salvo diversa disposizione risultante dalla tavola viabilità.

art. 39

ZONE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO A LIVELLO COMUNALE E DI QUARTIERE

39.1 - destinazione d'uso

In queste zone sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al "gruppo 9".

39.2 - modalità di attuazione e prescrizioni tipologiche

Sono escluse tutte le alterazioni e mutazioni di destinazione d'uso del suolo a esclusione di quelle necessarie per una normale attività di mantenimento delle attività agricole esistenti. Non è consentito l'abbattimento delle alberature di alto fusto esistenti.

Eventuali piani particolareggiati potranno prevedere l'insediamento di alcune attrezzature private di uso pubblico compatibili con le generali funzioni della zona.

Le attrezzature collettive private di uso pubblico potranno essere consentite solo mediante stipula di apposita convenzione tra l'operatore e l'Amministrazione pubblica.

L'atto di concessione dovrà prevedere la utilizzazione degli impianti realizzati da parte di tutta la collettività, nonché la loro cessione gratuita al Comune alla scadenza del termine di concessione.

39.3 - indici di fabbricabilità e prescrizioni tipologiche

a) indice di fabbricabilità (If):

500 mc./ha.;

b) altezza massima (H):

mt.3,50;

c) rapporto di copertura (Rc):

15% di Sf, computato come da norma generale.

d) distanze

d.1- dai confini di proprietà:

mt. 5,00;

d.2 - tra fabbricati:

mt. 10,00;

d.3 - dal ciglio strada:

mt.5,00 e comunque nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 2/4/1968 n.1444, e salvo diverse disposizioni risultanti dalla tavola viabilità;

art.40

ABROGAZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA PREVISTA NEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

Con l'approvazione definitiva del P.R.G. sono abrogate tutte le norme del Regolamento Edilizio vigente che risultano in contrasto con le prescrizioni di cui alle presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. stesso.

art. 41

INTERVENTI DI AGEVOLAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI ED UNITA' IMMOBILIARI PRIVE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE.

41.1 - Al fine di favorire la creazione di un'effettiva presenza di immobili già realizzati ed attrezzati in grado di accogliere utenti con disabilità, gli indici planovolumetrici fissati nei precedenti articoli, limitatamente agli edifici, o parte di essi, contenenti abitazioni, uffici o spazi terziari comunque denominati rispondenti alle prescrizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, sono incrementati di una percentuale massima del 20% (di Volume, di S.l.p. e di Superficie coperta).

41.2 - L'incremento percentuale viene valutato in relazione alla effettiva realizzazione delle opere che portano all'eliminazione delle barriere architettoniche e non in relazione alla "adattabilità" futura la quale, ai sensi delle disposizioni vigenti, deve comunque essere dimostrata.

41.3 - L'incremento percentuale non viene attribuito all'intero edificio ma unicamente a quella unità immobiliare per la quale vengono progettate e realizzate le opere edilizie ed impiantistiche di completo superamento o abbattimento delle barriere architettoniche.

41.4 - Il progetto allegato alla richiesta di permesso di costruire o all'atto equipollente deve contenere le specifiche verifiche grafico - volumetriche dalle quali risulti l'ambito di applicazione del presente articolo e dalle quali risultino i computi originari e quelli incrementati per effetto della realizzazione delle opere di cui al presente articolo.

41.5 - I volumi e/o la S.l.p. realizzati con l'abbattimento delle barriere architettoniche non potranno diminuire a seguito di interventi realizzati successivamente al Permesso di costruire o atto equipollente originario.

41.6 - Sono escluse dalle agevolazioni previste dal presente articolo le unità immobiliari che, ai sensi delle disposizioni di legge, devono già garantire la visitabilità e l'accessibilità.

41.7 - E' fatto obbligo ai richiedenti l'agevolazione prevista dal presente articolo di adottare le prescrizioni tecniche ed installare gli ausili ed accessori per disabili cos' come normato dalla Legge 9/01/1989, n. 13, D.M. 14/06/1989, n. 236 e L.r. 20/02/1989, n. 6 e s.m.i.

appendice
all'art. 27.5 delle
Norme Tecniche di Attuazione
del
Piano Regolatore Generale

specificazioni relative ai

SISTEMI DI RICEZIONE E DI TRASMISSIONE
MEDIANTE ONDE ELETTROMAGNETICHE

TITOLO I

Apparecchi riceventi ad uso privato

art. 1

norme per l'installazione degli apparati di trasmissione e di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive tradizionali e satellitari

1. - In applicazione della legge 249/97, art.3. comma 13, su tutto il territorio comunale si applicano le seguenti disposizioni in merito all'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radio televisive sia mediante i captatori tradizionali che mediante apparecchiature per trasmissioni satellitari.

2. - Tutti gli immobili, anche se composti da più unità immobiliari sovrapposte - anche se già esistenti - si debbono avvalere di antenne per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive - sia di tipo tradizionale che paraboliche - di tipo "collettivo".

3. - L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

art. 2

collocazione dei captatori

1. - Sono vietate le installazioni di antenne (sia tradizionali che paraboliche) all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, su comignoli, entro giardini e cortili quando i captatori e i loro sistemi di sostegno siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le apparecchiature devono essere collocate sulla copertura degli edifici di norma sul versante opposto la pubblica via.

Esigenze particolari, da dimostrarsi attraverso idonea documentazione, che dovessero richiedere diversa collocazione dell'antenna parabolica, saranno valutate singolarmente

e daranno luogo ad emissione di nulla osta esplicito; in ogni caso i captatori e i loro sistemi di sostegno debbono garantire il minor impatto visivo possibile.

Le sole antenne paraboliche dovranno rispettare il profilo del tetto: è cioè vietato che queste sporgano oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo).

E' vietata - a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti od organizzazioni pubblici - l'installazione di antenne di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di valore storico - artistico, nonché in contrasto o che contrastino con l'armonia ambientale e paesaggistica, avuto riguardo anche per i con visivi di "lunga distanza".

Restano salve le norme che disciplinano la tutela dei beni di valore artistico.

art. 3.

norme estetico morfologiche

1. - Le antenne paraboliche devono avere le minori dimensioni possibili in relazione ad un corretto livello di segnale ricevuto.

Esigenze particolari, da dimostrarsi attraverso idonea documentazione, che dovessero richiedere dimensioni dell'antenna parabolica superiori ad un Ø di 120 cm. saranno valutate singolarmente e daranno luogo ad emissione di nulla osta esplicito.

2. - Le antenne paraboliche devono presentare una colorazione superficiale che deve armonizzarsi con quella del manto di copertura.

3. - Le antenne devono essere installate nel rispetto delle norme previste dalla legge 46/90 a tutela della sicurezza degli impianti.

art. 4

necessità di atto autorizzativo - controlli

1. - Salva la presenza di vincolo storico-ambientale specifico, la posa e l'installazione di antenne tradizionali per telecomunicazioni ad uso privato non è soggetta a DIA o a concessione edilizia.

2.- La posa di antenne paraboliche private per telecomunicazioni è soggetta a esplicita comunicazione all'Autorità comunale. Nella comunicazione il richiedente deve dare assicurazione del rispetto delle norma di cui alla presente appendice normativa.

3. - Nel caso di installazione di antenne tradizionali o paraboliche non conformi alle presenti norme regolamentari o in posizioni non consentite dalle norme, l'Amministrazione comunale intima l'adeguamento assegnando 15 gg. di tempo per gli adeguamenti richiesti; decorso inutilmente tale termine, l'Autorità comunale procede direttamente alla rimozione delle apparecchiature addebitando al contravventore, nei modi e nelle forme di legge, le relative spese, salve ed impregiudicate le ulteriori sanzioni previste da leggi o disposizioni di merito.

4. - Sono fatti salvi i provvedimenti del Sindaco ai sensi dell'art. 54 del T.U.E.L. n.267/2000.

TITOLO II

Apparati trasmettenti e riceventi ad uso pubblico e collettivo

art. 5

necessità di atto autorizzativo - controlli

1. - L'installazione di impianti ed apparati trasmettenti e riceventi ad uso pubblico e collettivo è soggetta alle disposizioni statali e regionali vigenti all'atto della loro attivazione.

2. - L'Amministrazione Comunale, nei limiti fissati dalle disposizioni sovraordinate, esercita il controllo sull'ubicazione e sulla conformazione degli impianti nel rispetto dei seguenti criteri:

- valutazione delle variazioni paesistiche
- valutazione delle alterazioni morfologiche sull'edificato
- valutazioni delle modificazioni indotte rispetto all'ambiente circostante e verifica dei parametri e dei livelli di inquinamento elettromagnetico sullo stato di fatto e sullo stato di progetto, con riferimento alle soglie fissate dalle disposizioni statali e regionali.

3. - Le valutazioni di cui al punto 2. vengono, in modo peculiare, condotte entro un perimetro continuo non inferiore a 100 metri tracciato attorno alle aree contenenti di asili, edifici scolastici, strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, carceri, oratori, campi sportivi, parchi gioco, case di cura, residenze per anziani, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze.

4. Le predette valutazioni debbono essere condotte sia partendo dall'interno del predetto perimetro che operando dall'esterno, dalla media distanza, verso i siti di cui al punto 3.

5. L'Amministrazione Comunale, di concerto con le Autorità superiori preposte al controllo di dette attività, esamina il progetto e, nell'esprimere il proprio parere, richiede modifiche o integrazioni per migliorarne l'inserimento ambientale. Nel caso di progetti con impatto oltre la soglia di tolleranza giudicata negativa (ai sensi e per gli effetti del contenuto delle "LINEE GUIDA PER L'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI - ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale" nella versione vigente all'atto di ogni singolo esame), deve, con motivate argomentazioni, respingerli fornendo al contempo le indicazioni per una radicale riprogettazione o ricollocazione.

6. Alla scadenza delle convenzioni in vigore al 31.12.2004 per operatori già presenti entro il territorio comunale, anche in caso di semplice rinnovo, è fatto obbligo procedere all'applicazione delle presenti disposizioni e di quelle, statali o regionali, in vigore all'atto della presentazione della nuova istanza o della consegna delle richieste comunicazioni.

appendice alle N.T.A. DEL P.R.G.

DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE EDIFICABILI

ai sensi della L.r. 15 gennaio 2001, n. 1
"disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso di immobili"

La presente appendice alle N.T.A. DEL P.R.G. viene approvata ai sensi e per gli effetti della L.r. 23/97 art. 2, comma 2, lettera i) "varianti concernenti le modificazioni della normativa dello strumento urbanistico generale, dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute".

art. 1 app. - destinazione d'uso - definizione

1. È da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio.
2. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare od accessoria o compatibile la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

art. 2 app. - destinazione d'uso dei beni culturali monumentali

1. I beni culturali oggetto di vincolo specifico ai sensi del DECRETO LEGISLATIVO 22/01/2004, N.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", non possono essere demoliti o modificati senza l'autorizzazione del Ministero e/o dell'Autorità che ha imposto il vincolo.
2. Essi non possono essere adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico od artistico oppure tali da creare pregiudizio alla loro conservazione o integrità.

art. 3 app. - previsioni del P.R.G.

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale contengono le destinazioni d'uso "principali" previste ed ammesse per le varie zone omogenee, per le zone funzionali e/o per i singoli isolati ed immobili.
2. Le destinazioni d'uso principali sono indicate nei seguenti "gruppi" omogenei entro i quali, accanto alla destinazione d'uso "principale" si indicano le destinazioni comple-

mentari, quelle compatibili, quelle che integrano e che rendono possibile la destinazione d'uso principale.

3. Le rimanenti destinazioni d'uso non esplicitamente indicate nel gruppo omogeneo ma ricadenti nei rimanenti gruppi omogenei debbono essere considerate "non ammissibili", ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma, 2 della L.r. 1 del 15 gennaio 2001.

art. 4 app. - gruppi di destinazioni d'uso

1. Al fine dell'applicazione delle previsioni di P.R.G. le destinazioni d'uso sono riunite secondo i seguenti "gruppi":

- gruppo 1 - residenza
- gruppo 2 - residenza ad elevata concentrazione
- gruppo 3 - terziario
- gruppo 4 - commercio
- gruppo 5 - produzione ad alta densità
- gruppo 6 - produzione a bassa densità
- gruppo 7 - produzione in zone ad altra destinazione prevalente
- gruppo 8 - distributori carburanti
- gruppo 9 - tempo libero
- gruppo 10 - assistenza
- gruppo 11 - settore primario
- gruppo 12 - florovivaismo
- gruppo 13 - servizi tecnologici
- gruppo 14 - servizi tecnologici altri
- gruppo 15 - fasce di rispetto stradali

2. Entro ciascun gruppo omogeneo il mutamento della destinazione d'uso non comporta una variazione del "fabbisogno globale di standard collettivi" con la sola esclusione della verifica delle dotazioni di "parcheggi di uso collettivo".

Per la determinazione delle superfici a parcheggio e/o dei posti auto di uso privato e/o collettivo si fa riferimento al corrispondente articolo delle N.T.A. DEL P.R.G. o del vigente Regolamento Edilizio Comunale in vigore all'atto delle singole richieste e/o comunicazioni.

3. Le aree a parcheggio minime possono essere reperite nei modi e nelle forme fissate dalle disposizioni regionali e locali in vigore all'atto dell'attivazione della nuova destinazione d'uso.

In caso di dimostrata impossibilità di reperimento delle aree in sito la dotazione di aree a parcheggio potrà essere verificata in altra proprietà idonea ovvero si potrà procedere alla monetizzazione secondo i parametri fissati dall'Amministrazione comunale.

art. 5 app. - gruppi di destinazione d'uso omogenei - contenuti

1. I gruppi di destinazione d'uso contengono al loro interno le seguenti destinazioni:

- gruppo 1 - RESIDENZA

residenza

uffici professionali, limitatamente al 50% MAX. della S.l.p. massima realizzabile

attività di ristorazione, di somministrazione di cibi e bevande (ristoranti, bar, etc.)

commercio – fino al raggiungimento dei limiti di "vicinato"

terziario amministrativo: agenzie e sportelli bancari
artigianato di servizio
parcheggi coperti o scoperti, parcheggi pluripiano
verde di pertinenza, piccoli manufatti ornamentali
giardini e parchi privati
attrezzature di interesse collettivo
verde attrezzato di uso collettivo
verde pubblico anche attrezzato
delegazioni comunali
uffici pubblici o di uso pubblico
sedi di associazioni ed enti
attrezzature religiose e per il culto

- gruppo 2 - RESIDENZA ad elevata concentrazione

residenza
uffici professionali, limitatamente al 50% MAX. della S.I.p. massima realizzabile
attività di ristorazione, di somministrazione di cibi e bevande (ristoranti, bar, etc.)
attività ricettive, alberghi, residence, altre attività ricettive anche in multi-proprietà
commercio - fino al raggiungimento dei limiti di "vicinato"
commercio - fino al raggiungimento del livello di "media struttura di vendita"
terziario amministrativo: agenzie e sportelli bancari
laboratori di analisi e di ricerca
sedi di associazioni, partiti, enti
centri sanitari, hospital day, centri prelievi
centri estetici
giardini e parchi privati
servizi privati di interesse collettivo
verde di pertinenza, piccoli manufatti ornamentali
attrezzature religiose e per il culto
pubblici servizi quali poste, protezione civile, centraline e sedi di società per telecomunicazioni (con esclusione di antenne ripetitrici, e sistemi di trasmissione via etere), Enel e simili
servizi privati di interesse collettivo
biblioteche e mense
uffici pubblici o di uso pubblico
delegazioni comunali
attrezzature e servizi di interesse collettivo
parcheggi coperti o scoperti, parcheggi pluripiano
opere pubbliche e/o di interesse collettivo
attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico, palestre pubbliche
impianti sportivi all'aperto
verde attrezzato di uso collettivo
verde pubblico anche attrezzato
parchi urbani

- gruppo 3 - TERZIARIO

attività di ristorazione, di somministrazione di cibi e bevande (ristoranti, bar, etc.)
attività ricettive, alberghi, residence, altre attività ricettive anche in multi-proprietà
commercio - fino al raggiungimento del livello di "media struttura di vendita"

terziario amministrativo: sedi, agenzie e sportelli bancari, uffici di imprese non
 organicamente inseriti nei complessi produttivi, sedi di assicurazioni
 centri elaborazione dati e simili
 complessi di calcolo e ricerca
 servizi per le industrie o le attività produttive
 laboratori di analisi e di ricerca
 depositi autonomi e non collegati funzionalmente alla attività produttiva
 depositi per il commercio all'ingrosso
 artigianato di servizio
 servizi per le aziende
 sale conferenze
 centri congressi
 attività di spettacolo al chiuso, cinema, teatri
 discoteche, dancing, sale da ballo
 sale da gioco
 palestre
 club ginnici
 club privati
 centri sanitari, hospital day, centri prelievi
 residenza per il personale di custodia
 giardini e parchi privati
 servizi privati di interesse collettivo
 pubblici servizi quali poste, protezione civile, centraline e sedi di società per
 telecomunicazioni (con esclusione di antenne ripetitrici, e sistemi di trasmissio-
 ne via etere), Enel e simili
 delegazioni comunali
 uffici pubblici o di uso pubblico
 sedi di associazioni ed enti
 biblioteche e mense
 attrezzature religiose e per il culto
 parcheggi coperti o scoperti, parcheggi pluripiano
 attrezzature e servizi di interesse collettivo
 opere pubbliche e/o di interesse collettivo
 impianti sportivi all'aperto
 verde attrezzato di uso collettivo
 verde pubblico anche attrezzato
 parchi urbani
 distributori di carburanti, gpl, metano
 autonome attività commerciali legate all'auto ed all'automobilista
 servizi per l'auto e l'automobilista

- gruppo 4 - COMMERCIO

commercio - fino al raggiungimento dei limiti di "vicinato"
 commercio - fino al raggiungimento del livello di "media struttura di vendita"
 commercio - fino al raggiungimento del livello di "grande struttura di vendita"
 commercio - fino al raggiungimento del livello di "centro commerciale"
 terziario commerciale: attività di vendita diverse dal commercio al dettaglio;
 sono inoltre ricomprese le forme speciali di vendita al dettaglio (Definizioni da
 decreto 114/98 - art. 4):

- la vendita a favore di dipendenti da parte di enti o imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati nonché vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo di accedervi;
- la vendita per mezzo di apparecchi automatici;
- la vendita per corrispondenza o tramite televisione, o altri, sistemi di comunicazione;

- la vendita presso il domicilio dei consumatori o in altra sede diversa dalle aree pubbliche
- concessionarie per autoveicoli
- commercio di mobili e componenti d'arredo
- commercio di materiali edili e similari
- commercio all'ingrosso, depositi per il commercio all'ingrosso
- centri elaborazione dati e simili
- complessi di calcolo e ricerca
- uffici professionali, limitatamente al 40% MAX. della S.l.p. massima realizzabile
- attività di ristorazione, di somministrazione di cibi e bevande (ristoranti, bar, etc.)
- attività ricettive, alberghi, residence, altre attività ricettive anche in multi-proprietà
- artigianato di servizio
- sale conferenze
- centri congressi
- spazi scolastici, laboratori, palestre, aule normali e speciali
- sedi di associazioni ed enti
- servizi privati di interesse collettivo
- attività per la ricreazione ed il tempo libero
- attività di spettacolo al chiuso, cinema, teatri
- discoteche, dancing, sale da ballo
- sale da gioco
- palestre
- club ginnici
- club privati
- attrezzature sanitarie di tipo non ospedaliero
- residenza per il titolare o il personale di custodia
- parcheggi coperti o scoperti, parcheggi pluripiano
- uffici pubblici o di uso pubblico
- delegazioni comunali
- attrezzature e servizi di interesse collettivo
- opere pubbliche e/o di interesse collettivo
- attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico, palestre pubbliche
- impianti sportivi all'aperto
- attività di spettacolo all'aperto
- verde attrezzato di uso collettivo
- verde pubblico anche attrezzato
- parchi urbani
- distributori di carburanti, gpl, metano
- autonome attività commerciali legate all'auto ed all'automobilista
- servizi per l'auto e l'automobilista

- gruppo 5 - PRODUZIONE ad alta densità

- attività produttive industriali ed artigianali classificate di 1' e 2' classe
- studi e complessi radiotelevisivi e simili
- artigianato di servizio
- insediamenti per autotrasportatori
- autotrasporti e depositi per autocorriere
- autonoleggio
- uffici centrali delle aziende, uffici direzionali legati all'attività principale
- servizi per la produzione, servizi per le aziende
- centri elaborazione dati e simili
- complessi di calcolo e ricerca
- laboratori di analisi e di ricerca

servizi per le industrie o le attività produttive
 magazzini e depositi collegati all'attività principale
 depositi autonomi e non collegati funzionalmente alla attività produttiva
 commercio – fino al raggiungimento dei limiti di "vicinato"
 concessionarie per autoveicoli
 commercio di mobili e componenti d'arredo
 commercio di materiali edili e similari
 spazi di vendita (sia all'ingrosso che al minuto) e di somministrazione di cibi e
 bevande al servizio delle zone produttive
 sedi di associazioni ed enti
 centri sanitari, centri prelievi
 residenza pertinenziale alle strutture produttive già insediate
 parcheggi coperti o scoperti, parcheggi pluripiano
 uffici pubblici o di uso pubblico
 attrezzature e servizi di interesse collettivo
 opere pubbliche e/o di interesse collettivo
 pubblici servizi quali poste, protezione civile, centraline e sedi di società per
 telecomunicazioni (con esclusione di antenne ripetitrici, e sistemi di trasmissio-
 ne via etere), Enel e simili
 parchi urbani
 distributori di carburanti, gpl, metano
 auto-officine, carrozzerie e simili
 autolavaggi
 autonome attività commerciali legate all'auto ed all'automobilista
 servizi per l'auto e l'automobilista

- gruppo 6 - PRODUZIONE a bassa densità

attività produttive industriali e artigianali di 1' classe (ma con limitazioni) e di
 2' classe
 concessionarie per autoveicoli
 commercio di mobili e componenti d'arredo
 commercio di materiali edili e similari
 autotrasporti e deposti per autocorriere
 insediamenti per autotrasportatori
 autonoleggio
 studi e complessi radiotelevisivi e simili
 artigianato di servizio
 sportelli bancari e simili
 servizi per la produzione, servizi per le aziende
 centri elaborazione dati e simili
 complessi di calcolo e ricerca
 laboratori di analisi e di ricerca
 magazzini e depositi collegati all'attività principale
 residenza pertinenziale all'attività principale
 uffici centrali delle aziende, uffici direzionali legati all'attività principale
 parcheggi coperti o scoperti, parcheggi pluripiano
 servizi privati di interesse collettivo
 attrezzature e servizi di interesse collettivo
 uffici pubblici o di uso pubblico
 opere pubbliche e/o di interesse collettivo
 verde attrezzato di uso collettivo
 verde pubblico anche attrezzato
 parchi urbani
 distributori di carburanti, gpl, metano
 auto-officine, carrozzerie e simili
 autonome attività commerciali legate all'auto ed all'automobilista

servizi per l'auto e l'automobilista
autolavaggi

- gruppo 7 - PRODUZIONE in zone ad altra destinazione prevalente

produzione classificate di 1' e 2' classe con particolari limitazioni che rispettino i limiti inquinologici (fonici, aeriformi, liquidi) della zona in cui é inserita
concessionarie per autoveicoli
commercio di mobili e componenti d'arredo
autonoleggio
studi e complessi radiotelevisivi e simili
artigianato di servizio
uffici centrali delle aziende, uffici direzionali legati all'attività principale
servizi per la produzione, servizi per le aziende
sportelli bancari e simili
centri elaborazione dati e simili
complessi di calcolo e ricerca
laboratori di analisi e di ricerca
magazzini e depositi collegati all'attività principale
commercio – fino al raggiungimento dei limiti di "vicinato"
spazi di vendita (sia all'ingrosso che al minuto) e di somministrazione di cibi e bevande al servizio delle zone produttive
residenza pertinenziale all'attività principale
parcheggi coperti o scoperti, parcheggi pluripiano
uffici pubblici o di uso pubblico
attrezzature e servizi di interesse collettivo
opere pubbliche e/o di interesse collettivo
pubblici servizi quali poste, protezione civile, centraline e sedi di società per telecomunicazioni (con esclusione di antenne ripetitrici, e sistemi di trasmissione via etere), Enel e simili

- gruppo 8 - DISTRIBUTORI CARBURANTI

distributori di carburanti, gpl, metano
auto-officine, carrozzerie e simili
autonome attività commerciali legate all'auto ed all'automobilista
servizi per l'auto e l'automobilista
servizi privati di interesse collettivo
autonoleggio
autolavaggi
residenza per il personale di custodia
parcheggi coperti o scoperti, parcheggi pluripiano

- gruppo 9 - TEMPO LIBERO

sale conferenze con annesse attività di ristorazione, di somministrazione di cibi e bevande (ristoranti, bar, etc.)
centri congressi con annesse attività ricettive, alberghi
attività per la ricreazione ed il tempo libero
attività di spettacolo al chiuso, cinema, teatri
ospedali, cliniche, case di cura
attrezzature sanitarie di tipo non ospedaliero
centri sanitari, hospital day, centri prelievi
case per anziani
laboratori di analisi e di ricerca

centri socio-assistenziali
 discoteche, dancing, sale da ballo
 sale da gioco
 palestre
 club ginnici
 club privati
 attività di spettacolo all'aperto
 giardini e parchi privati
 sedi di associazioni ed enti
 attrezzature e servizi di interesse collettivo
 residenza per il personale di custodia
 parcheggi coperti o scoperti, parcheggi pluripiano
 servizi privati di interesse collettivo
 uffici pubblici o di uso pubblico
 pubblici servizi quali poste, protezione civile, centraline e sedi di società per telecomunicazioni (con esclusione di antenne ripetitrici, e sistemi di trasmissione via etere), Enel e simili
 opere pubbliche e/o di interesse collettivo
 attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico, palestre pubbliche
 impianti sportivi all'aperto
 verde attrezzato di uso collettivo
 verde pubblico anche attrezzato
 parchi urbani

- gruppo 10 - ASSISTENZA

ospedali, cliniche, case di cura
 attrezzature sanitarie di tipo non ospedaliero
 centri sanitari, hospital day, centri prelievi
 case per anziani
 laboratori di analisi e di ricerca
 centri socio-assistenziali
 commercio - fino al raggiungimento dei limiti di "vicinato"
 attività ricettive, alberghi, residence, altre attività ricettive anche in multi-proprietà
 attività di ristorazione, di somministrazione di cibi e bevande (ristoranti, bar, etc.)
 biblioteche
 mense aziendali
 sedi di associazioni, partiti, enti
 complessi di calcolo e ricerca
 sale conferenze
 centri congressi
 club ginnici
 residenza pertinenziale alle strutture principali
 servizi privati di interesse collettivo
 attrezzature e servizi di interesse collettivo
 parcheggi coperti o scoperti, parcheggi pluripiano
 opere pubbliche e/o di interesse collettivo
 uffici pubblici o di uso pubblico
 delegazioni comunali
 attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico, palestre pubbliche
 scuole, plessi scolastici, laboratori, palestre, aule normali e speciali
 pubblici servizi quali poste, protezione civile, centraline e sedi di società per telecomunicazioni (con esclusione di antenne ripetitrici, e sistemi di trasmissione via etere), Enel e simili
 verde attrezzato di uso collettivo

verde pubblico anche attrezzato
parchi urbani

- gruppo 11 - SETTORE PRIMARIO

attrezzature agricole
residenza per gli operatori agricoli
attrezzature per la produzione agricola, stalle, silos, magazzini, locali per la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli dell'azienda
zootecnia
allevamenti animali di grossa taglia
allevamenti animali di piccola taglia
ricovero per la cura degli animali
serre per coltivazioni ortofrutticole e spazi per colture protette
attività orto-floro-vivaistiche
altre attività agro-silvo-pastorale
impianti di trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti coltivati direttamente dall'azienda
agriturismo, attività turistico-ricettive
magazzini e depositi collegati all'attività principale
ricoveri per macchine agricole
silos, serbatoi
attività di vendita di articoli prodotti dalle Imprese (spacci aziendali)
giardini e parchi privati
parcheggi coperti o scoperti, parcheggi pluripiano
attrezzature e servizi di interesse collettivo
opere pubbliche e/o di interesse collettivo
verde attrezzato di uso collettivo
verde pubblico anche attrezzato
parchi urbani

- gruppo 11 bis - SETTORE PRIMARIO

attrezzature agricole
residenza per gli operatori agricoli
attrezzature per la produzione agricola, stalle, silos, magazzini, locali per la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli dell'azienda
zootecnia
allevamenti animali di grossa taglia
allevamenti animali di piccola taglia
ricovero per la cura degli animali
serre per coltivazioni ortofrutticole e spazi per colture protette
attività orto-floro-vivaistiche
altre attività agro-silvo-pastorale
impianti di trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti
agriturismo, attività turistico-ricettive
magazzini e depositi collegati all'attività principale
ricoveri per macchine agricole
silos, serbatoi
attività di vendita di articoli prodotti dalle Imprese (spacci aziendali)
attrezzature tecnologiche per la lavorazione e la movimentazione dei prodotti (quali i piani di caricamento, macchine legate alla lavorazione dei prodotti agricoli, sili, siti di deposito e di accumulo, macchinari per la vagliatura, le macinatura il mescolamento, la tranciatura, l'essiccazione, etc.)
attrezzature e manufatti legati agli sviluppi imprenditoriale dell'azienda (quali macelli, allevamenti specializzati - con i limiti di cui agli articoli specifici)

scuderie e impianti per la stabulazione e la cura degli animali, etc.
impianti tesi alla tutela dell'ambiente (quali impianti di depurazione, impianti per recupero e lo stoccaggio di biomasse e simili), ecc.,
giardini e parchi privati
parcheggi coperti o scoperti, parcheggi pluripiano
attrezzature e servizi di interesse collettivo
opere pubbliche e/o di interesse collettivo
verde attrezzato di uso collettivo
verde pubblico anche attrezzato
parchi urbani

- gruppo 12 - FLOROVIVAISMO

attrezzature agricole
residenza per gli operatori agricoli
attrezzature per la produzione agricola, magazzini, locali per la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli dell'azienda
serre per coltivazioni ortofrutticole e spazi per colture protette
attività orto-floro-vivaistiche
altre attività agro-silvo-pastorali
attività di vendita di articoli prodotti direttamente
commercio – fino al raggiungimento dei limiti di "vicinato"
giardini e parchi privati
parcheggi coperti o scoperti
verde attrezzato di uso collettivo
verde pubblico anche attrezzato

- gruppo 13 - SERVIZI TECNOLOGICI

attrezzature per la captazione delle acque ad uso industriale ed umano
cabine e sistemi di controllo di distribuzione di liquidi, fluidi, energia, e simili
centrali per la produzione e/o la trasformazione di energia e/ di combustibili
sistemi di derivazione, valvole automatiche e relative attrezzature di controllo e comando, e simili
cabine di decompressione e di compressione
depositi e magazzini di materiali per impianti pubblici e/o collettivi
sistemi di depurazione di reflui di qualunque genere e/o natura a condizione che siano localizzati ad almeno 200 ml dalle aree antropizzate e/o antropizzabili o siano allo stretto servizio delle unità produttive insediate
sistemi per telecomunicazione (antenne, ripetitori, captatori, e simili) a condizione che siano localizzati ad almeno 200 ml dalle aree antropizzate e/o antropizzabili
piazzole per lo smaltimento di rifiuti
residenza e attrezzature di assistenza per il personale di custodia
parcheggi coperti o scoperti

- gruppo 14 - SERVIZI TECNOLOGICI ALTRI

sistemi per telecomunicazione
antenne e ripetitori
complessi di rice-trasmissione e cabine di controllo
depositi e magazzini di materiali per gli impianti insediati
parcheggi coperti o scoperti

- gruppo 15 - FASCE DI RISPETTO STRADALI

distributori di carburanti, gpl, metano con i limiti di cui alle specifiche norme autonome attività commerciali legate all'auto ed all'automobilista con i limiti di cui alle specifiche norme
servizi per l'auto e l'automobilista con i limiti di cui alle specifiche norme
autolavaggi con i limiti di cui alle specifiche norme
residenza per il personale di custodia
parcheggi coperti o scoperti, parcheggi pluripiano con i limiti di cui alle specifiche norme
cabine e sistemi di controllo di distribuzione di liquidi, fluidi, energia, e simili
cabine per la distribuzione e/o la trasformazione di energia e/ di combustibili
sistemi di derivazione, valvole automatiche e relative attrezzature di controllo e comando, e simili
cabine di decompressione e di compressione
depositi e magazzini di materiali per impianti pubblici e/o collettivi
sistemi per telecomunicazione (antenne, ripetitori, captatori, e simili) a condizione che siano localizzati ad almeno 200 ml dalle aree antropizzate e/o antropizzabili
piazzole per lo smaltimento di rifiuti