

comune di

Carugo

provincia di como

piano regolatore urbanistico generale

approvazione delibera G.R. n° 1423 del 29.09.2000

VARIANTE 2003

norme tecniche di attuazione variante

adozione delibera	C.C. n° 32	del	16.12.2003
	C.C. n° 18	del	27.04.2004
approvazione delibera	G.R. n° VIII/578	del	04.08.2005

Il tecnico
dott. ing. R. Colombo

Il sindaco
M. Tagliabue

Il segretario
dott. F. Montemurro

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

	Pagina
Art. 1 - Finalità e ambito di applicazione del Piano regolatore generale	1
Art. 2 - Indici urbanistici e di edificazione	1
2.1 - Superficie territoriale	1
2.2 - Superficie fondiaria	2
2.3 - Superficie coperta	2
2.4 - Superficie lorda di pavimento	2
2.5 - Rapporto di copertura	2
2.6 - Aree per opere di urbanizzazione primaria	2
2.7 - Aree per opere di urbanizzazione secondaria	2
2.8 - Densità edilizia.....	3
2.9 - Indice di sfruttamento	3
2.10 - Distanza minima degli edifici dai confini	4
2.11 - Distanza minima tra gli edifici	4
2.12 - Distanza minima delle costruzioni dal confine delle strade ..	4
2.13 - Altezza massima delle costruzioni	5
2.14 - Piani fuori terra	5
2.15 - Aree destinate a parcheggio privato	5
2.16 - Aree destinate a parcheggio pubblico	5
2.17 - Verde alberato	5
Art. 3 - Calcolo del volume della superficie lorda di pavimento - Verifica dell'indice di densità edilizia e di sfruttamento	6
Art. 4 - Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica	7
Art. 5 - Altezza delle costruzioni.....	8
Art. 6 - Arretramenti dagli spazi pubblici, dai confini e tra edifici	9
6.1 - arretramento dagli spazi pubblici	10
6.2 - arretramento dai confini	11
6.3 - arretramento tra gli edifici	13
Art. 7 - Definizione delle tipologie degli interventi edilizi	13
Art. 8 - Tipologie edilizie	14
Art. 9 - Destinazione d'uso	14
Art. 10 - Urbanizzazione primaria	15

Art. 11 - Urbanizzazione secondaria	15
Art. 12 - Strade private e accessi carrai	16
12.1 - Strade private	16
12.2 - Accessi e passi carrabili	16
Art. 13 - Costruzioni accessorie	16
Art. 14 - Recinzioni e muri di contenimento	18
14.1 - Recinzioni	18
14.2 - Muri di contenimento	19
Art. 15 - Decoro dell'ambiente urbano	19
Art. 16 - Tutela e sviluppo del patrimonio arboreo	20
Art. 17 - Immobili sottoposti a vincolo paesistico e ambientale	21

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 18 - Attuazione del Piano regolatore	22
18.1 - Piani attuativi (P.A.)	23
18.2 - Piani di lottizzazione (P.L.)	23
18.3 - Accordi di programma	24
18.4 - Perequazione	24

TITOLO III - AZZONAMENTO

Art. 19 - Zone territoriali omogenee	25
Art. 20 - Aree appartenenti a diverse zone omogenee	26
Art. 21 - Prevalenza in caso di contrasto	26
Art. 22 - Norme generali per le zone residenziali	26
22.1 - Zona A	27
22.2 - Zona A1	29
22.3 - Zona A2	32
22.4 - Zona B1	33
22.5 - Zona B2	36
22.6 - Zona B3	37
22.7 - Zona C1	39
22.8 - Zona C2	41
22.9 - Zona C3	42
Art. 23 - Zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente .	44

Art. 24 -	Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente	45
Art. 24.1 -	Disposizioni particolari – Indirizzi per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente	49
Art. 25 -	Norme particolari per attività produttive esistenti nelle zone residenziali	54
Art. 26 -	Norme generali per insediamenti produttivi artigianali ed industriali	55
Art. 27 -	Norme generali per l'insediamento di attività commerciali	56
Art. 28 -	Zone per insediamenti di attività produttiva, commerciale e direzionale	57
28.1 -	Zona D1	57
28.2 -	Zona D2	60
28.3 -	Zona D3	62
Art. 29 -	Zone E per l'attività agricola e boschiva	65
29.1 -	Zona E1	65
29.2 -	Zona E2	69
29.3 -	Zona E2r	70
Art. 30 -	Zona F1 ferroviaria	71
Art. 31 -	Ambiti di tutela ambientale e naturalistica	71
31.1 -	Zona F2 – Riserva naturale	71
31.2 -	Ambito parco della Brughiera	71
31.3 -	Ambiti di interesse paesaggistico	73
Art. 32 -	Zona F3 per impianti tecnologici di interesse generale	74
Art. 33 -	Zona Sc per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale - standard comunali	74
Art. 34 -	Zona G di ristrutturazione e recupero urbanistico per servizi terziari e residenza	78
Art. 35 -	Zone di rispetto, di tutela e filtro ambientale	81
35.1 -	Zona R1	81
35.2 -	Zona R2	81
35.3 -	Zona R2	82
35.4 -	Zona R3	82
35.5 -	Zona di rispetto dei punti di captazione dell'acqua potabile	82
35.6 -	Zona di rispetto dei corsi d'acqua pubblici	83
35.7 -	Zona di rispetto degli elettrodotti	84
35.8 -	Zona di tutela idrogeologica	84

Art. 36 - Viabilità	85
36.1 - Aree per la viabilità	85
36.2 - Caratteristiche delle strade	85
36.3 - Fasce di rispetto della viabilità - linee di arretramento...	88
Art. 37 - Spazi per il parcheggio	89
Art. 38 - Norme speciali per elettrodotti, impianti e cabine di trasformazione dell'energia elettrica	91
Art. 39 - Zonizzazione acustica	92
Art. 40 - Deroghe	92
Art. 41 - Norme finali	92
Allegato A - Prescrizioni geologico tecniche	

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità e ambito di applicazione del Piano regolatore generale

Ai sensi delle vigenti leggi regionali e nazionali il territorio comunale è sottoposto alla disciplina del Piano regolatore urbanistico generale comunale nei modi specificati dai seguenti elaborati aventi tutti la medesima efficacia prescritta:

- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tavole Azzonamento e Viabilità;
- Elaborato operativo degli interventi in zona A;
- Nuova viabilità della zona centrale;
- Studio geologico.

Costituiscono inoltre utile documentazione di riferimento gli elaborati descrittivi allegati al P.R.G.

Il piano è lo strumento con il quale il Comune definisce l'assetto del proprio territorio, al fine di un corretto ed organico sviluppo delle attività e dei servizi, nel rispetto e tutela delle risorse, dell'ambiente e del paesaggio.

La disciplina urbanistica ed edilizia del piano regolatore si applica all'intero territorio comunale e qualsiasi trasformazione dello stesso deve avvenire nel rispetto del P.R.G., oltre che del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene.

Art. 2 - Indici urbanistici e di edificazione

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

2.1 - St = Superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende l'intera superficie dell'ambito interessato dall'intervento, comprendente sia la superficie fondiaria, sia le aree destinate a standard urbanistici previste dal P.R.G. all'interno dell'area in esame, sia le aree per l'urbanizzazione primaria non previste dal P.R.G.

La superficie territoriale va considerata al netto delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie esistenti e previste specificamente dal P.R.G. all'interno dell'ambito suddetto.

Essa si misura in mq. e si utilizza nei piani attuativi.

2.2 - Sf = Superficie fondiaria

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

Essa è espressa in mq. e si utilizza per gli interventi edilizi diretti, non preceduti da piano attuativo.

2.3 - Sc = Superficie coperta

Per superficie coperta si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione dei soli balconi a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline) fino a m. 1,20 di sporgenza; nel caso di aggetti con sporgenze maggiori, gli stessi sono da computare integralmente.

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

Essa è espressa in mq.

2.4 - Slp = Superficie lorda di pavimento

E' la somma delle superfici dei singoli piani agibili od abitabili, comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, secondo le modalità di calcolo specificate al successivo art. 3.

Essa è espressa in mq.

2.5 - Rc = Rapporto di copertura

E' il rapporto, espresso in percentuale, fra la superficie coperta, riferita a tutti i fabbricati edificati o da edificare, e la relativa superficie fondiaria.

2.6 - U1 = Aree per opere di urbanizzazione primaria

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

2.7 - U2 = Aree per opere di urbanizzazione secondaria

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

2.8 - D = Densità edilizia

La densità edilizia massima ammessa nelle diverse zone residenziali del P.R.G. ha la finalità di controllare l'insediamento degli abitanti nel territorio, oltre alla dotazione di spazi pubblici o di carattere collettivo-standard.

Le modalità di calcolo del volume sono specificate al successivo art. 3.

- Dt = Densità edilizia territoriale

Indica il rapporto tra il volume totale, calcolato come stabilito al successivo art. 3, della edificazione esistente e da realizzare, e la relativa superficie territoriale interessata.

Essa è espressa in mc./mq. e si utilizza nei piani attuativi.

- Df = Densità edilizia fondiaria

Indica il rapporto tra il volume totale, calcolato come stabilito al successivo art. 3, della edificazione esistente e da realizzare, e la relativa superficie fondiaria interessata.

Essa è espressa in mc./mq. e si utilizza per interventi diretti.

2.9 - Is = Indice di sfruttamento

L'indice di sfruttamento, analogamente alla densità edilizia, ha la finalità di controllare gli insediamenti nel territorio.

- Isf = Indice di sfruttamento fondiario

Indica il rapporto tra la superficie lorda di pavimento complessiva, della edificazione esistente o da realizzare, e la relativa superficie fondiaria.

Esso si misura in mq./mq. e si utilizza per gli interventi diretti.

- Ist = Indice di sfruttamento territoriale

Indica il rapporto tra la superficie lorda di pavimento complessiva, della edificazione esistente o da realizzare, e la relativa superficie territoriale interessata.

Esso si misura in mq./mq. e si utilizza nei piani attuativi.

2.10 - Dc = Distanza minima degli edifici dai confini

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

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

Essa si misura in m.

2.11 - De = Distanza minima tra gli edifici

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

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

Nel caso di edifici non fronteggianti, detta distanza si misura tra gli spigoli, nella proiezione orizzontale delle pareti.

Essa si misura in m.

2.12 - Ds = Distanza minima delle costruzioni dal confine delle strade

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra le costruzioni ed il ciglio stradale previsto dal P.R.G.; essa si misura sulla normale al ciglio stradale, nella proiezione orizzontale, come precisato al precedente punto 2.10.

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

Essa si misura in m.

2.13 - H = Altezza massima delle costruzioni

Costituisce il limite di altezza sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi, misurato secondo le modalità precisate al successivo art. 5.

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

Essa si misura in m.

2.14 - Piani fuori terra

Indica il numero totale dei piani della costruzione emergenti dal piano naturale del terreno circostante, contato sul prospetto più alto dell'edificio, senza tener conto di eventuali piani seminterrati, se emergenti dal terreno per un'altezza non superiore a m. 1,00, calcolata all'intradosso della relativa soletta.

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

2.15 - Pp = Aree destinate a parcheggio privato

Sono gli spazi da riservare per la sosta per autoveicoli (aperti o chiusi, coperti o interrati) ad uso privato, come previsto all'art. 18 della legge 6.8.1967 n° 765, modificato dalla legge 24.3.1989 n° 122, nonché dalla L.R. n° 22/99 e dalle presenti norme.

2.16 - P = Aree destinate a parcheggio pubblico

Sono gli spazi di sosta ad uso pubblico per autoveicoli, da reperirsi generalmente in spazi pubblici, come previsto dal D.L. 2.4.1968 e dalla legge regionale 15.4.1975 n° 51 e successive modifiche e integrazioni.

2.17 - Va = Verde alberato

E' la percentuale di area destinata a verde alberato rispetto alla superficie fondiaria del lotto, al fine di garantire la permeabilità del suolo e l'arredo verde.

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina e a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi e commerciali, ai sensi dell'art. 3.2.3 del R.L.I. vigente.

Art. 3 - Calcolo del volume e della superficie lorda di pavimento
- Verifica dell'indice di densità edilizia e di sfruttamento

Il controllo generale dell'uso del territorio avviene principalmente, oltre che con le altre previsioni di P.R.G., con la limitazione volumetrica (in mc. vuoto per pieno) o della superficie lorda di pavimento (in mq.) di tutti gli edifici che su esso insistono o che su di esso verranno edificati, sia con destinazione abitativa, sia con destinazione produttiva, direzionale, commerciale, ricettiva, servizi collettivi, ecc.

I parametri suddetti per le singole zone devono essere verificati sui volumi edilizi, in progetto o esistenti da conservare.

A tal fine sono da computarsi volumi e superfici lorde di pavimento relative a :

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

Ai fini del presente articolo è da intendersi quota naturale del terreno quella originaria preesistente, oppure quella sistemata attorno all'edificio, purchè contenuta nel limite del dislivello massimo di 1,00 m. rispetto alla quota originaria naturale, ove ciò sia giustificato dalla esigenza di livellare una depressione del terreno o adeguare lo stesso alla quota stradale; in caso di un maggior dislivello, i volumi verranno comunque computati con riferimento alla quota sopra specificata.

Le modalità di calcolo dell'altezza sono specificate al successivo art. 5.

vani interrati o seminterrati destinati a residenza o ad attività produttiva, commerciale, direzionale e ricettiva, uffici, laboratori, magazzini annessi all'attività commerciale, direzionale e produttiva, sale di riunione, nonché quelli dei vani accessori con altezza utile interna superiore a 2,50 m., con esclusione di quelli destinati alle autorimesse di cui al successivo comma, lettera d.

costruzioni accessorie realizzate fuori terra, salvo quanto stabilito al successivo art. 13.

porticati, verande e logge non compresi nel successivo comma, lettera a), o per la parte eccedente i limiti ivi specificati.

Sono esclusi dal computo del volume e della superficie lorda di pavimento:

i porticati e le logge, se annessi alla residenza, entro i limiti massimi del 20% della superficie lorda di pavimento complessiva fuori terra della rispettiva unità abitativa, considerata al netto degli stessi.

Porticati e logge esistenti, eccedenti il limite di cui sopra, sono confermati nella loro specifica destinazione; eventuali trasformazioni saranno possibili solo in quanto compatibili con le norme vigenti;

le pensiline, i passaggi aperti, anche se coperti, nonché i portici asserviti ad uso pubblico;

i volumi tecnici strettamente necessari agli impianti che, per esigenze tecniche di funzionalità degli stessi, non possono trovare luogo nel corpo dell'edificio cui sono connessi, come precisato nella Cir. Min. LL.PP. 31.1.1973 n° 2474, nonché i vani degli ascensori;

i vani di interrati o seminterrati, per la parte sottostante la quota di marciapiede o la quota del terreno attorno al fabbricato, purché vengano destinati ad usi episodici o meramente occasionali, abbiano destinazioni d'uso non comprese fra quelle di cui al comma precedente, lettera b, quali servizi accessori, cantine, ripostigli, locali per impianti tecnologici, ecc., con altezza utile interna non superiore a 2,50 m., nonché le autorimesse che costituiscono pertinenza degli edifici cui sono annesse; la superficie dell'interrato, al netto di eventuali corselli di accesso alle autorimesse, deve essere contenuta nel limite della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale dell'edificio fuori terra, aumentata del 30%.

i sottotetti che rispettano tutti i seguenti limiti: altezza media utile interna non superiore a 2,30 m., altezza interna all'imposta del tetto non superiore a 1,50 m., pendenza delle falde non superiore al 40%, altezza massima all'intradosso del colmo non superiore a 3,20 m.

L'altezza utile interna si intende misurata alla struttura della copertura, senza tener conto di eventuali controsoffittature o ribassamenti.

Le disposizioni del presente punto si applicano alle nuove costruzioni o interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti.

le tettoie, accessorie alla residenza, aperte su tre lati contenute nei limiti di superficie coperta pari a 9,0 mq. e altezza massima non superiore a 2,50 m.

La verifica del volume e superficie lorda di pavimento deve essere effettuata negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione e sostituzione di edifici esistenti, nonché ristrutturazione urbanistica, salvo diverse disposizioni contenute nelle norme di zona.

Art. 4 - Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica

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

Pertanto, nei progetti si dovrà prevedere una "impegnativa volumetrica", prima del rilascio del titolo abilitativo ad edificare, avente lo scopo di evitare che una stessa area, anche mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per la verifica degli indici di edificazione; detta impegnativa dovrà essere trascritta nei registri immobiliari prima della data di fine dei lavori.

E' consentita la stipulazione di impegnativa volumetrica, nella quale possono essere asservite le aree fondiarie delle proprietà confinanti, con l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute.

Il trasferimento di edificabilità di cui sopra, con relativo asservimento di aree, può avvenire tra aree appartenenti alla stessa zona omogenea, tra loro confinanti, ovvero tra lotti anche non confinanti ma nell'ambito dello stesso piano attuativo; l'incremento di edificabilità ottenuta con il trasferimento suddetto non deve comportare, per il lotto interessato, un incremento superiore al 50% dell'indice di densità edilizia o di sfruttamento stabilito per la zona.

Nelle zone agricole, ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e rapporto di copertura per le attività e funzioni ammesse, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda compresi quelli appartenenti ai territori di Comuni contermini, come specificato al successivo art. 29.1.

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

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., viene considerata vincolata agli stessi un'area contigua, ove esistente nell'ambito della stessa proprietà, corrispondente a quella necessaria alla verifica dell'indice di densità fondiaria o di sfruttamento stabiliti per la relativa zona omogenea, tenendo peraltro conto di eventuali impegnative volumetriche o di superficie, esistenti a carico o a favore di altre aree, anche se non formalizzate in atto pubblico; dal vincolo suddetto sono escluse le aree acquisite successivamente alla data del titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici, ovvero quelle non asservite all'edificio in sede di approvazione del progetto originario.

Art. 5 - Altezza delle costruzioni

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

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

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

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

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

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

Ai fini del presente articolo è da intendersi quota naturale del terreno quella originaria preesistente, oppure quella sistemata attorno all'edificio, purchè contenuta nel limite del dislivello massimo di 1,00 m. rispetto alla quota originaria naturale, ove sia giustificata dalla esigenza di livellare una depressione del terreno e adeguare lo stesso alla quota stradale; in caso di un maggior dislivello, i volumi verranno comunque computati con riferimento alla quota sopra specificata

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

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

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

Art. 6 - Arretramenti dagli spazi pubblici, dai confini e tra edifici

Gli interventi edificatori devono rispettare gli arretramenti di seguito precisati; le distanze si computano come indicato al precedente art. 2.

Non sono considerati ai fini del computo della distanza eventuali balconi aperti e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino 1,20 m. di sporgenza.

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

6.1 - Arretramento dagli spazi pubblici

E' la distanza minima che intercorre tra un edificio e lo spazio pubblico, confine stradale, sede di corsi d'acqua, ecc.

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

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

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

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

La larghezza stradale, di cui ai punti a), b), c) del precedente comma, è considerata con riferimento alla sola strada carrabile, al netto di marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi e banchine.

In corrispondenza di incroci o biforcazioni, gli arretramenti determinati dalle distanze minime sopra indicate sono raccordati con una linea curva avente raggio non inferiore a 6,00 m.

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

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

Ai fini del calcolo della distanza minima di cui sopra, sono computati gli spazi di percorsi pedonali, ciclabili o di parcheggio oggetto di convenzionamento per la cessione al Comune, nei casi in cui detti spazi non siano specificamente previsti nell'Azzonamento.

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

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

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

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

Per arretramenti effettuati al fine di ampliare spazi pubblici, strade o piazze, l'onere di cui sopra cesserà di essere a carico del proprietario a seguito della cessione della relativa area al Comune.

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

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

6.2 - Arretramento dai confini

E' la distanza di un edificio dai confini con i terreni contigui, di proprietà di terzi.

Le distanze minime dai confini devono essere:

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

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

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

- b-** pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto ammesso, con un minimo di 5,00 m., fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni di zona, quando l'edificio non ricada nel caso precedente a), in modo che l'analogo distacco, rispettato dall'edificio sul lotto attiguo, porti la distanza complessiva tra i due edifici ad essere conforme al disposto dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n° 1444 e delle prescrizioni di cui al successivo punto 6.3.

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

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

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

Per la costruzione su fondi di cui uno o più lati costituiscono delimitazioni tra zone omogenee in cui sono ammesse le costruzioni a confine e zone in cui non sono ammesse, la edificazione deve essere realizzata alla distanza dai confini fissata per la zona in cui non è ammessa la costruzione a confine, oltre che nel rispetto delle distanze tra le costruzioni, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 20.

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

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

Nel caso in cui debbano essere rispettate particolari distanze, prescritte da norme di settore (di sicurezza, ecc.), tra specifiche strutture o attività e gli insediamenti circostanti, tale distanza deve essere rispettata completamente nell'ambito dell'area di pertinenza di tali strutture o attività, senza gravare sulle aree di terzi, salvo convenzione tra le parti.

6.3 - Arretramento tra gli edifici

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

Per le zone A valgono le disposizioni delle specifiche norme di zona.

Per i nuovi edifici ricadenti in zone diverse dalla A è prescritta la distanza tra le pareti di questi e le pareti di edifici circostanti pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 m..

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

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

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

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

Per i fabbricati accessori valgono le disposizioni del successivo art. 13.

Art. 7 - Definizione delle tipologie degli interventi edilizi

Per la definizione delle tipologie degli interventi edilizi si fa riferimento alle integrazioni contenute nel Regolamento edilizio, nell'allegato " A " alla delibera G.R. 25.9.1998 n° 6/38573, oltre che all'art. 3 del T.U.

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

Art. 8 - Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie si distinguono in:

Edifici isolati: edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque accorpati, con distacco dai confini e dalle strade.

Edifici abbinati: edifici costruiti in adiacenza, con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi.

Edifici a schiera: edifici costituiti da più unità, perlopiù unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione delle aree di pertinenza in proprietà distinte.

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

Art. 9 - Destinazione d'uso

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

Non sono ammesse funzioni d'uso appartenenti a categorie diverse da quelle indicate, incompatibili con il contesto urbanistico ed edilizio della zona omogenea, caratterizzato dalla destinazione prevalente, dall'assetto viabile, dai caratteri architettonici ed ambientali.

In particolare, nelle zone destinate alle funzioni residenziali non sono ammesse le attività produttive, le attività commerciali di grande distribuzione, gli allevamenti di animali, le discoteche e simili.

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

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

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

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

La dotazione di area standard sarà computata in relazione alla differenza tra la dotazione prescritta dall'art. 22 L.R. n° 51/75 riferita alla destinazione d'uso preesistente e prevista.

La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico dovrà essere reperita in loco o nelle immediate vicinanze, salvo casi di dimostrata indisponibilità di spazi idonei; la quota residua potrà essere monetizzata a favore del Comune per la attuazione delle previsioni del P.R.G. relative agli standard urbanistici.

Art. 10 - Urbanizzazione primaria

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

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

art. 4 legge n. 847/1964

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

art. 26 bis legge n. 38/1990

- l - attrezzature cimiteriali

Art. 11- Urbanizzazione secondaria

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

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

parcheggi di uso pubblico, di adeguata dimensione e organizzati razionalmente, al servizio di comparti edificati o al servizio di attrezzature di uso pubblico, che costituiscano urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 7 L.R. n° 1/2001.

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

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

Art. 12 - Strade private e accessi carrai

12.1 - Strade private

La realizzazione di nuove strade private o la modifica di quelle esistenti è subordinata al rilascio di apposito atto autorizzativo, in conformità alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

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

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

12.2 - Accessi e passi carrabili

L'accesso dagli spazi pubblici agli spazi privati è consentito in conformità alle prescrizioni del Regolamento Edilizio, oltre che del Nuovo Codice della Strada D.P.R. n° 495/1992 e relativo Regolamento di attuazione.

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

Art. 13- Costruzioni accessorie

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

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

essere aderenti agli edifici o avere da questi distanza non inferiore a 5,00 m.;

essere arretrati dagli spazi pubblici di almeno 5,00 m., salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto, e non essere direttamente visibili dagli stessi;

non superare l'altezza massima di 2,50 m., misurata dallo spiccatto del marciapiede o dal livello del terreno attorno all'edificio fino all'extradosso del solaio di copertura o di eventuali sporgenze di gronda.

La copertura di tali costruzioni, se a falde inclinate, potrà avere una pendenza massima del 35% ed un'altezza all'extradosso del colmo non superiore a 3,00 m.;

avere superficie coperta complessiva non superiore al 5% della superficie fondiaria del lotto;

verificare l'indice di densità edilizia o di sfruttamento prescritto per la zona, salvo quanto di seguito specificato.

Tali costruzioni accessorie possono essere edificate sul confine di proprietà, purchè l'altezza massima del fronte a confine, misurata all'extradosso della soletta di copertura, non sia superiore a 2,50 m.; nel caso di terreni confinanti, posti a quote differenti, l'altezza massima suddetta si intende misurata dalla quota inferiore.

Sono escluse dal calcolo del volume e della superficie lorda di pavimento, nonché dal suddetto limite di superficie coperta, le costruzioni accessorie destinate ad autorimesse di pertinenza di unità immobiliari residenziali, che siano sprovviste di autorimesse o esse non siano adeguate al parametro di legge, per la quota parte pari a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione principale cui sono annesse; dalla suddetta quantità ammessa vanno detratte le eventuali superfici di autorimesse esistenti o già previste in progetti approvati in precedenza.

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

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

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

Art. 14 - Recinzioni e muri di contenimento

14.1 - Recinzioni

Tutte le recinzioni, siano esse sui confini privati o verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, devono avere altezza non superiore a 2,00 m., costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima di 0,50 m., misurata dalla quota naturale del terreno, sui confini verso la proprietà privata, e dalla quota di marciapiede (esistente o da realizzarsi) verso le proprietà pubbliche.

Sono ammesse parti cieche secondo un rapporto massimo del 20% dell'intero sviluppo della recinzione per tratti non superiori a 10,00 m. e non prospettanti verso spazi pubblici e relativi risvolti.

I cancelli carrai dovranno essere arretrati dal filo della recinzione come previsto dal Regolamento Edilizio e dal Nuovo Codice della Strada; i cancelli pedonali potranno essere allineati con la recinzione, se esiste il marciapiede o lo spazio per realizzarlo: negli altri casi dovranno essere arretrati di almeno 1,00 m.; eventuali pensiline di copertura non dovranno sporgere dal filo della recinzione.

In prossimità del passo carraio dovrà essere ricavato uno spazio per parcheggio esterno nella dimensione di cui al successivo art. 37.

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

In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque rispettare un minimo di smusso di ml. 3,00 su ogni lato, opportunamente maggiorato nel caso in cui i due lati formino un angolo diverso da quello retto, ovvero le strade abbiano larghezza superiore a 10,00 m. salvo diverse prescrizioni che si rendessero necessarie per esigenze viabilistiche.

Nelle zone E agricole e boschive è di norma vietata la realizzazione di recinzioni fisse; esse possono essere autorizzate in semplice rete metallica con paletti di sostegno e cordoli continui di altezza non superiore a 0,30 m., solo lungo il fronte strada nei casi di lotti edificati e per una superficie di stretta pertinenza, intesa pari a circa 15 volte la superficie coperta dalla edificazione.

Nelle zone agricole E1 – E2, per aree di pertinenza dell'azienda agricola, sono comunque ammesse recinzioni costituite da siepi vive e staccionate in legno o paletti in legno e filo metallico, senza cordoli continui, con altezza non superiore a 1,20 m., in presenza di vivai e colture di pregio e per allevamenti agricoli e zootecnici; in casi motivati per particolari attività ed esigenze tecniche dell'impresa agricola, o in attuazione di disposizioni vigenti, possono essere ammesse recinzioni in materiali diversi e con altezza sino a 1,50 m.

Le recinzioni di cui al comma precedente dovranno essere rimosse nel caso di cessazione dell'attività o delle particolari motivazioni che le hanno giustificate.

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

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

14.2 - Muri di contenimento

E' ammessa la realizzazione di muri di contenimento, anche a confine dei lotti, quando si renda necessaria, nel caso di particolare conformazione dei terreni, nel rispetto delle specifiche prescrizioni del Regolamento Edilizio.

L'Amministrazione comunale può imporre prescrizioni particolari che, non compromettendo il livello di sicurezza statica del pendio, garantiscano una miglior tutela delle caratteristiche ambientali; a tale scopo essa ha inoltre la facoltà di imporre l'uso dei materiali specifici per le parti a vista, quali pietre naturali, ecc. e di richiedere la piantumazione di verde vivo al fine di coprire le pareti nude.

Art. 15 - Decoro dell'ambiente urbano

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

E' facoltà dell'Amministrazione comunale, con propria ordinanza, prescrivere che vengano attuati i provvedimenti atti a migliorare il decoro urbano, in relazione a :

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

Gli oggetti od elementi di arredo urbano e la segnaletica in genere sono finalizzati a rendere razionale lo spazio pubblico urbano e devono tener conto dell'esigenza di tutelare e migliorare la qualità dell'ambiente; dovrà essere evitata la eccessiva caratterizzazione commerciale-terziaria di edifici, manufatti, insegne, arredi e cromatismi, in contrasto con il contesto urbano e ambientale in cui si inseriscono.

E' prescritta la tutela dei manufatti di valore e significato storico, artistico, culturale e ambientale, quali acciottolati di piazze, strade o percorsi, murature in pietra e altri elementi, che contrassegnano l'ambiente e sono testimoni superstiti di una tradizione locale.

Per quanto sopra si fa inoltre rinvio alla disciplina contenuta nel Regolamento Edilizio e Regolamento di Igiene.

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

Art. 16 - Tutela e sviluppo del patrimonio arboreo

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

A tale scopo, è vietato l'abbattimento degli alberi di alto fusto di pregio ambientale, salvo il normale avvicendamento delle alberature stesse, previa autorizzazione del Comune.

E' prescritta la sistemazione a verde delle aree di pertinenza delle costruzioni, con la collocazione a dimora di alberature costituite da essenze tipiche della vegetazione locale, nella misura indicata dalle norme delle singole zone.

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

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

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

Il progetto dell'impianto arboreo dovrà essere esplicitato negli elaborati a corredo dei progetti dell'intervento edilizio e la piantumazione dell'area dovrà avvenire prima del rilascio della licenza d'uso dei fabbricati.

E' vietato modificare l'andamento naturale del terreno se non nei casi in cui si rende necessario il livellamento dello stesso e nei casi connessi agli interventi edificatori, nei limiti specificati al precedente art. 3, ovvero nei casi di sistemazione ambientale delle aree di pertinenza.

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

Art. 17 - Immobili sottoposti a vincolo paesistico e ambientale

Gli interventi in aree o su edifici sottoposti a vincolo di tutela paesistico e ambientale, ai sensi del D. Lgs. n° 490/99, sono subordinati alle prescrizioni e procedure stabilite dalle norme suddette.

Sono soggetti a **tutela ambientale** i seguenti corsi d'acqua (art. 1, lettera c, della L. n° 431/85) :

- n° 101 Roggia Vecchia – Roggia Borromea
- n° 103 Valle di Brenna
- n° 104 Valle del laghetto
- n° 105 Valle Pissavacca
- n° 106 Valle della Vignazza
- n° 107 Valle Gattedo

nonché le aree boscate (art. 1, lettera g, della L. n° 431/85).

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 18 - Attuazione del Piano regolatore

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

A - Strumento urbanistico attuativo

Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni;

Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni;

Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui alla legge 17.8.1942 n° 1150, art. 28;

Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui agli artt. 26 e 27 della legge 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni;

Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) di cui all'art. 28 legge 5.8.1978 n° 457;

Programma integrato di intervento (P.I.I.) di cui alla legge 17.2.1992 n° 179 e L.R. 12.4.1999 n° 9;

B - Intervento diretto

Permesso di costruire;

Denuncia di inizio attività (D.I.A.).

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

C - Programmi urbanistici

Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui alla legge n° 493/93 e L.R. n° 9/99, art. 11.

Programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sensibile del Territorio (P.R.U.S.S.T) di cui al D. Min. LL.PP. 8.10.1998.

18.1 - Piani attuativi (P.A.)

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

Nelle zone dove è obbligatoria la formazione di un piano attuativo, la approvazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del piano attuativo stesso, con la procedura di cui alla L.R. 23.6.1997 n° 23.

Qualora nell'ambito del piano attuativo relativo a zone di completamento ed espansione vengano a ricadere edifici preesistenti all'obbligo del P.A., dei quali è prevista la conferma, gli stessi vengono stralciati con la rispettiva area di pertinenza dall'obbligo di aderire al piano stesso ed ai relativi impegni ed oneri.

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

La dotazione minima di aree standard da localizzare all'interno del piano attuativo è indicata sulla tavola dell'Azzonamento e disciplinata al successivo art. 33.

Al piano attuativo compete la realizzazione della viabilità di P.R.G. indicata sulla tavola di Azzonamento all'interno o in adiacenza all'ambito di P.A., ovvero quella di collegamento dell'ambito di piano alla viabilità esistente.

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

18.2 - Piani di lottizzazione (P.L.)

I piani di lottizzazione sono piani attuativi che si pongono essenzialmente quali strumenti di organizzazione di un'area sotto il profilo urbanistico, sia per quanto riguarda l'assetto planivolumetrico dell'edificazione e la viabilità, sia per quanto attiene la dotazione degli standard e delle opere di urbanizzazione.

Le proposte planivolumetriche dovranno tendere ad accorpare i volumi da edificare in modo razionale ed a curare il loro inserimento nel contesto ambientale ed urbano.

Essi devono rispettare le destinazioni di zona, nonchè gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

L'attuazione della lottizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione tra il Comune e i lottizzanti, conformemente a quanto previsto dalle leggi vigenti.

18.3 - Accordi di programma

Per la definizione e l'attuazione di opere, interventi o programmi di intervento che richiedano, per la loro realizzazione, l'azione integrata e coordinata di enti locali, amministrazioni, soggetti pubblici e società a partecipazione pubblica che gestiscono pubblici servizi, possono essere promossi gli accordi di programma previsti dalle leggi vigenti.

18.4 - Perequazione

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

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

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

TITOLO III - AZZONAMENTO

Art. 19 - Zone territoriali omogenee

L'intero territorio comunale, secondo quanto previsto dalle leggi vigenti, è suddiviso, conformemente al D.M. 2.4.1968, in zone territoriali omogenee, funzionali alla loro specifiche destinazioni.

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

La suddivisione in zone urbanistiche omogenee è la seguente:

- A - centro storico
- A1 - nuclei sparsi e caschine
- A2 - zona residenziale a verde di conservazione
- B1 - zona residenziale esistente di prevalente conservazione tipomorfologica
- B2 - zona residenziale esistente di completamento intensivo
- B3 - zona residenziale esistente di completamento semintensivo

- C1 - zona residenziale di completamento
- C2 - zona residenziale estensiva
- C3 - zona residenziale rada

- D1 - zona produttiva esistente e di completamento
- D2 - zona produttiva di espansione e ricollocazione
- D3 - zona commerciale e direzionale

- E1 - zona agricola
- E1s - zona attività agricola – coltivazioni specializzate - florovivaismo
- E2 - zona boschiva
- E2r - zona boschiva di rispetto della Riserva naturale

- F1 - zona ferroviaria
- F2 - riserva naturale “ Fontana del Guercio “
- F3 - zona per impianti tecnologici
- G - zona ristrutturazione e recupero urbanistico per servizi terziari e residenza

- R1 - zona di rispetto ambientale
- R2 - zona di rispetto cimiteriale – stradale – ferroviario
- R3 - zona filtro ambientale

- Sc - zona per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico
o generale - standard comunali

Art. 20 - Aree appartenenti a diverse zone omogenee

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

Detta facoltà non si applica nel caso di aree poste a confine con le zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, se non previa specifica autorizzazione del Comune o dell'Ente proprietario delle stesse.

Art. 21 - Prevalenza in caso di contrasto

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

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

Art. 22 - Norme generali per le zone residenziali

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

Fatto salvo quanto eventualmente stabilito nelle norme delle singole zone, negli edifici ricadenti nelle zone residenziali, la destinazione a funzioni complementari (negozi, uffici, ecc.), ove è ammessa, sarà contenuta in un massimo pari al 40% della superficie lorda di pavimento complessiva; tale limite deve essere verificato per singoli lotti di intervento ovvero, nel caso di pianificazione attuativa, per l'ambito complessivo.

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

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

22.1 - Zona A – centro storico

Descrizione

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

Dette zone sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona A sono le seguenti:

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

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

Le destinazioni d'uso di ogni parte del fabbricato, prima e dopo l'intervento in progetto, devono essere precisate nella documentazione allegata alle istanze per gli atti abilitativi alla esecuzione degli interventi.

La introduzione di nuove attività commerciali e terziarie nella zona A è subordinata alla verifica di compatibilità con l'assetto della viabilità e la destinazione principale residenziale della zona, nonché alla dotazione di spazi per il parcheggio delle autovetture.

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

In caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali, commerciali o terziarie direzionali, dovrà essere garantita la dotazione di autorimesse per il ricovero delle autovetture, nella misura di almeno un posto auto per ogni unità abitativa; in caso di dimostrata impossibilità ad attuare quanto sopra, la dotazione di posti auto potrà essere reperita all'esterno delle aree di pertinenza dei fabbricati suddetti.

Edificazione

Nelle zone A sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, secondo le indicazioni contenute sulla apposita tavola “ Elaborato operativo per gli interventi in zona A”:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

ristrutturazione edilizia;

ristrutturazione urbanistica di edifici che non presentano pregi di carattere architettonico ed ambientale;

demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale.

Per gli edifici con caratteristiche architettoniche pregevoli, detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione, affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici dell'edificio o della zona.

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

Modalità di intervento

Gli interventi ammessi nelle zone A sono subordinati alla seguente disciplina, nonché alle prescrizioni del successivo art. 24, con riferimento alle modalità di intervento indicate sulla tavola “ Elaborato operativo per gli interventi in zona A “:

sono assoggettate a **permesso di costruire o D.I.A.** le opere edilizie così come disciplinate dalle leggi vigenti per le varie tipologie di intervento;

gli interventi di ristrutturazione edilizia ricadenti negli ambiti di piano attuativo di recupero, individuati nella apposita tavola sopracitata, nonché gli interventi di ristrutturazione con modifica del sedime, ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, sono subordinati alla preventiva approvazione di **piani attuativi** per il recupero del patrimonio edilizio e la riqualificazione dell'ambiente urbano, ovvero al **permesso di costruire convenzionato** per gli aspetti planivolumetrici, con la individuazione delle relative aree standard, ai sensi del successivo art. 33.

Indici edificatori

- **Densità edilizia**

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

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

Per le eventuali nuove costruzioni su aree libere, che non siano già di pertinenza storica dell'edificazione esistente, la densità edilizia non deve superare il 50% della densità edilizia media della zona, con un massimo di 3,00 mc./mq., corrispondente all'indice di sfruttamento di 1,00 mq./mq.

- **Altezze**

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

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

- **Distanze**

Le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni nel caso di pianificazione attuativa di recupero o che potranno essere previste per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità e relativi spazi per la sosta degli autoveicoli, garantendo comunque la tutela dei valori storici e/o ambientali caratterizzanti la zona A.

Sono fatte salve le disposizioni di cui al Codice Civile.

22.2 - Zona A1- Nuclei rurali e cascine

Descrizione

Le zone A1 comprendono le parti di territorio interessate dai nuclei sparsi e cascine esterne al centro abitato, quale testimonianza storico, culturale, tipologica e paesaggistica, meritevole di salvaguardia.

Appartengono alle zone A1 anche i complessi delle cascine storiche di c.na Incasate, c.na Gattedo, c.na S. Ambrogio e c.na Guardia, con relative pertinenze, che conservano connotazioni di valore storico, architettonico, tipologico e ambientale, meritevoli di tutela.

Dette zone sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona A1 sono le seguenti:

- funzione principale : residenza
- funzioni complementari : uffici, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche del contesto; in particolare sono escluse le attività produttive, le medie e grandi strutture di vendita, le discoteche e simili.

Le destinazioni d'uso di ogni parte del fabbricato, prima e dopo l'intervento in progetto, devono essere precisate nella documentazione allegata alle istanze per gli atti abilitativi alla esecuzione degli interventi.

La introduzione di nuove attività commerciali e terziarie nella zona A1 è subordinata alla verifica di compatibilità con l'assetto della viabilità e la destinazione principale residenziale, nonché alla dotazione di spazi per il parcheggio delle autovetture.

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

In caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali, commerciali o terziarie direzionali, dovrà essere garantita la dotazione di autorimesse per il ricovero delle autovetture, nella misura di almeno un posto auto per ogni unità abitativa; in caso di dimostrata impossibilità ad attuare quanto sopra, la dotazione di posti auto potrà essere reperita all'esterno delle aree di pertinenza dei fabbricati suddetti.

Edificazione

Nelle zone A1 sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici con caratteristiche architettoniche pregevoli, detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione, affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici dell'edificio o della zona.

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

Modalità di intervento

Gli interventi ammessi nelle zone A1 sono subordinati alla seguente disciplina, nonché alle prescrizioni del successivo art. 24 :

- a- sono assoggettate a **permesso di costruire o D.I.A.** le opere edilizie così come disciplinate dalle norme vigenti per le varie tipologie di intervento;
- b- gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti modifiche alle destinazioni d'uso con incremento del peso insediativi residenziale o l'introduzione di attività commerciali sono subordinati al **permesso di costruire convenzionato** per gli aspetti planivolumetrici, con la individuazione delle relative aree standard, ai sensi del successivo art. 33, nonché con la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione;
- c- nel caso in cui l'edificazione esistente sia in contrasto con i caratteri ambientali, tipologici e architettonici del contesto, ovvero non possa essere oggetto di interventi conservativi o di ristrutturazione edilizia, per motivi tecnici dimostrati con apposita relazione asseverata da tecnico abilitato, è ammesso intervenire con demolizione e nuova costruzione attraverso un piano attuativo di recupero o con permesso di costruire convenzionato, come indicato al precedente punto b.

Indici edificatori

- Densità edilizia

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

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia la densità edilizia non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente.

- Altezze

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

- Distanze

Le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni nel caso di pianificazione attuativa di recupero o che potranno essere previste per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità e relativi spazi per la sosta degli autoveicoli, garantendo comunque la tutela dei valori storici e/o ambientali caratterizzanti la zona A1.

Sono fatte salve le disposizioni di cui al Codice Civile.

22.3 - Zona A2- residenziale a verde di conservazione

Descrizione

La zona A2, residenziale a verde privato, comprende le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di edifici residenziali di pregio dotati di giardini privati, meritevoli di essere salvaguardati per il loro significato ambientale.

Edificazione

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

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali.

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

Indici edificatori

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

Densità edilizia	De = esistente.
Altezza	H = esistente.
Piani fuori terra	Pft= esistente.
Rapporto di copertura	Rc= esistente.
Distanze	D = esistenti.

Disposizioni particolari

Comparto via Turati

Nell'ambito di zona A2 posto al limite sud-est di via Turati è ammesso realizzare la volumetria residua del piano di lottizzazione vigente, nel limite di 1.650 mc.

22.4 - Zona B1 - residenziale di prevalente conservazione tipo - morfologica

Descrizione

La zona B1, residenziale di prevalente conservazione tipo - morfologica, comprende le parti del territorio comunale completamente edificate, con la presenza di edificazione caratteristica del paesaggio urbano storicamente significativo, per la quale il piano prevede la conferma di tali caratteristiche.

Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo, nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.R.G., a mezzo di preventivo piano attuativo nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, o indicati con apposita simbologia P.A. sulla tavola dell'Azzonamento.

Gli interventi che interessano una superficie lorda di pavimento superiore a 300 mq., oggetto di cambio di destinazione d'uso, sono subordinati al piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato, con la verifica della dotazione di aree standard di cui al successivo art. 33.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

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

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

Indici edificatori

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

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

Densità edilizia	De	= 2,00 mc./mq.,	
Altezza	H	= 9,00 m. = 11,00 m.	per gli ambiti di via Verdi – via Manzoni – via Toti – via Cavour viale Brianza – via Parini – via Foscolo – via Magenta – via Battisti
Piani fuori terra	Pft	= n° 3	

Rapporto di copertura $R_c = 50\%$

Distanze

- dai confini $D_c = 5,00 \text{ m.}$
oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti
o per situazioni di preesistente edificazione a
confine.
- tra edifici $D_e = 10,00 \text{ m.}$
oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti o
per situazioni di preesistente edificazione a
confine.
- dal confine stradale $D_s = 5,00 \text{ m.}$ per strade con larghezza fino a 7,00 m.
7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.
e nel rispetto di quanto indicato nella tavola
della viabilità e D.P.R. 495/1992.

Tipologie edilizie

Edifici a cortina, isolati, abbinati, a schiera.

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

Disposizioni particolari

Interventi di sostituzione edilizia

Nel caso di singoli edifici non definiti “meritevoli di conservazione”, ove ricorrano situazioni di comprovata fatiscenza tali da rendere improponibile l'intervento di recupero degli stessi, è ammesso procedere con intervento di demolizione e ricostruzione meramente sostitutivo, previo permesso di costruire.

- Sopraelevazione di edifici a cortina

Negli eventuali interventi di sopraelevazione degli edifici posti lungo le cortine stradali, ove ammessi dagli indici edificatori di zona, si dovrà tendere all'allineamento delle coperture con quelle delle costruzioni esistenti in adiacenza, per eliminare o ridurre i frontespizi ciechi esistenti, evitando comunque la creazione di nuovi frontespizi ciechi.

- Località Incasate

Per l'attività di ristorazione esistente in località Incasate è ammesso l'ampliamento, una tantum, nel limite di slp. massima pari a 150 mq., in coerenza con il contesto in cui è inserita.

22.5 - Zona B2- residenziale esistente di completamento intensivo

Descrizione

La zona B2, residenziale esistente di completamento intensivo, comprende le parti del territorio comunale edificate, per le quali il piano prevede la conferma ed il completamento.

Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo, nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.R.G., previa approvazione di piano attuativo nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, o indicati con apposita simbologia P.A. sulla tavola dell'Azzonamento.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

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

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

Indici edificatori

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

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

Densità edilizia D = 2,00 mc./mq.

Altezza H = 11,00 m.

Piani fuori terra Pft = n° 3

Rapporto di copertura Rc = 50%

Distanze

- dai confini Dc= 5,00 m.
oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti o
per situazioni di preesistente edificazione a
confine.

- tra edifici De= 10,00 m.
oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti o
per situazioni di preesistente edificazione a
confine.

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

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, a cortina.

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

22.6 - Zona B3- residenziale esistente di completamento semintensivo

Descrizione

La zona B3, residenziale esistente di completamento semintensivo, comprende le parti del territorio comunale edificate, per le quali il piano prevede la conferma ed il completamento, con indice inferiore a quello della zona B2.

Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo, nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.R.G., previa approvazione di piano attuativo nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, o indicati con apposita simbologia P.A. sulla tavola dell'Azzonamento.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.

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

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

Indici edificatori

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

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

Densità edilizia	D	= 1,50 mc./mq.,
Altezza	H	= 11,00 m.
Piani fuori terra	Pft	= n° 3
Rapporto di copertura	Rc	= 33%
Distanze		
- dai confini	Dc=	5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti o per situazioni di preesistente edificazione a confine.
- tra edifici	De=	10,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti o per situazioni di preesistente edificazione a confine.
- dal confine stradale	Ds=	5,00 m. per strade con larghezza fino a 7,00 m. 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

Tipologie edilizie

Edifici a cortina, isolati, abbinati, a schiera.

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

22.7 - Zona C1 - residenziale di completamento

Descrizione

La zona C1, residenziale di completamento, comprende le parti del territorio comunale a prevalente destinazione residenziale, destinate al completamento dei processi insediativi in atto.

Edificazione

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

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

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

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

Indici edificatori

Densità edilizia D = 1,00 mc./mq.

Altezza massima H = 10,00 m.

Piani fuori terra Pft = n° 3

Rapporto di copertura Rc = 25%

Verde alberato Va = 30%

Distanze

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

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

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

Disposizioni particolari

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

Piani attuativi

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

Nell'ambito dei piani attuativi, ove non sia prevista sulla tavola di Azzonamento una dotazione di area standard in misura superiore, dovranno essere reperite aree standard nella misura di almeno 3 mq. ogni 150 mc. di volume edificabile, con monetizzazione della restante quota parte necessaria per soddisfare la dotazione di legge.

Sono confermate le previsioni contenute nei P.A. vigenti alla data dell'ottobre 2002.

Piano attuativo dell'ambito in via Garibaldi

La progettazione del P.A. deve essere definita previa intesa con il Comune di Arosio, per coordinare gli interventi edificatori e urbanizzativi, anche in relazione alle previsioni edificatorie nell'adiacente ambito sito in territorio di Arosio.

L'altezza della edificazione dovrà essere contenuta in due piani fuori terra con altezza massima pari a 7,50 m.

22.8- Zona C2 - residenziale estensiva

Descrizione

La zona C2, residenziale estensiva, comprende le parti edificate del territorio comunale prevalentemente edificato con destinazione residenziale di tipo estensivo.

Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.R.G., previa approvazione del piano attuativo per gli ambiti indicati con apposita simbologia P.A. sulla tavola dell'Azzonamento.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

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

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

Indici edificatori

Densità edilizia D = 0,70 mc./mq.

Altezza massima H = 7,00 m.

Piani fuori terra Pft = n° 2

Rapporto di copertura Rc = 20%

Verde alberato Va = 35%

Distanze

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

- tra edifici De = 10,00 m.

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

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

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

Disposizioni particolari

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

Piani attuativi

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

Nell'ambito dei piani attuativi, ove non sia prevista sulla tavola di Azzonamento una dotazione di aree standard in misura superiore, dovranno essere reperite aree standard nella misura di almeno 3 mq. ogni 150 mc. di volume edificabile, con monetizzazione della restante quota parte necessaria per soddisfare la dotazione di legge.

22.9 - zona C3- residenziale rada

Descrizione

La zona C3, residenziale rada, comprende le parti del territorio comunale destinate all'espansione a bassa densità edilizia, dell'abitato con prevalente destinazione residenziale, a completamento dei processi insediativi in atto.

Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.R.G., previa approvazione del piano attuativo per gli ambiti indicati con apposita simbologia P.A. sulla tavola dell'Azzonamento.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

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

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

Indici edificatori

Densità edilizia D = 0,50 mc./mq.

Altezza massima H = 7,00 m.

Piani fuori terra Pft = n° 2

Rapporto di copertura Rc = 20%

Verde alberato Va = 35%

Distanze

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

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

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

Disposizioni particolari

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

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

- Piano attuativo dell'ambito in via S.P. n° 40 Arosio – Canzo

Per il P.A. in via S.P. n° 40 Arosio – Canzo sono fatte salve le destinazioni d'uso previste dal piano attuativo vigente, ivi compresa la quota parte di funzione commerciale.

Piano attuativo ambito via Marconi – P.A. 9

La progettazione del P.A. deve prevedere la realizzazione della viabilità prevista dal P.R.G. e delle relative aree standard, con parcheggi in lato est.

Art. 23 - Zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

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

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

Le zone di recupero comprendono le aree classificate dal P.R.G. nella zona A e A1 e sono indicate sulla apposita tavola "Elaborato operativo degli interventi in zona A".

I piani di recupero sono attuati ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78, come sostituito dall'art. 13 della L. 17.2.1992 n° 179:

dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o dalle cooperative edilizie di cui siano soci, dalle imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie, cui i proprietari o i soci abbiano conferito apposito mandato;

dal Comune, direttamente o mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui alla lettera a), nei seguenti casi :

- per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché, limitatamente agli interventi di rilevante interesse pubblico, con interventi diretti;
- per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
- per gli interventi da attuare mediante cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, nei casi e nei modi previsti dalle legge.

Per le aree e gli immobili non assoggettati a piano attuativo o comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non sono in contrasto con le previsioni del P.R.G. e secondo le modalità previste nelle rispettive norme di zona.

Art. 24 - Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

Obiettivi

Obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:

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

il risanamento igienico delle abitazioni e dei servizi fondamentali;

il mantenimento e la riqualificazione delle caratteristiche ambientali complessive dei cortili e degli isolati, oltre che la tutela della composizione sociale dei residenti nel vecchio nucleo, in un rapporto armonico tra le diverse condizioni sociali e tra la residenza e le altre destinazioni d'uso complementari;

la conservazione tipologica, architettonica ed ornamentale degli edifici di valore;

la conservazione ed il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi; il mantenimento del profilo architettonico del nucleo oggetto di conservazione, evitando la introduzione di elementi pregiudizievoli, per forma, altezza e volume;

la realizzazione di un sistema di viabilità pedonale, attraverso i cortili ed i passaggi esistenti, per collegare tra loro aree verdi, isole pedonali, servizi di interesse collettivo.

Modalità d'intervento

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

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

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

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

Le modalità di intervento sono indicate nell'apposito "Elaborato operativo degli interventi in zona A", ove sono specificati i gradi di intervento previsti per i singoli edifici, come di seguito specificato.

A - Edifici di rilievo architettonico

Riguarda gli edifici che presentano elementi di rilievo architettonico, per i quali è prescritta la conservazione di tali elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è opportuna per la salvaguardia dei valori storico-ambientali del contesto edilizio della zona.

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

B - Edifici di impianto storico preservato

Riguarda gli edifici di valore documentario che hanno sostanzialmente sostenuto i caratteri originari di edilizia a corte allineata su fronte strada.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, mirati al recupero dei caratteri originari dei tratti di facciata indicati nell'elaborato di piano e al mantenimento dell'impianto tipologico e distributivo preesistente; non sono ammesse soluzioni formali imitative tipo archi, colonne, ecc., od estranee alla specificità dei caratteri storico – documentari esistenti; le finiture esterne dovranno utilizzare materiali e lavorazioni aderenti ai caratteri dell'ambito di riferimento.

C - Edifici di impianto storico modificato

Riguarda gli edifici di minore valore storico – documentario che hanno in parte modificato i caratteri originari.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, anche con trasformazioni sostanziali dell'impianto edilizio e strutturale (traslazione dei solai per adeguare l'altezza netta dei locali a m. 2,70, riposizionamento dei corpi scala, ridefinizione delle facciate, recupero dei sottotetti), purchè sia mantenuta identica la sagoma esterna dei fabbricati e siano riproposti i caratteri prevalenti delle facciate e delle coperture rivolte verso lo spazio pubblico.

D - Edifici risistemati in epoca recente

Riguarda gli edifici residenziali risistemati in epoca recente, che hanno mantenuto l'impianto tipo-morfologico preesistente adottando tecniche e modalità di intervento solo parzialmente coerenti con i caratteri del contesto.

Sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia, con obbligo di adeguamento ai caratteri storico – documentari presenti nel contesto; le finiture esterne dovranno utilizzare materiali e lavorazioni coerenti con i caratteri dell'ambito di riferimento.

E - Edifici in contrasto con i caratteri prevalenti del contesto urbano

Riguarda gli edifici residenziali o dell'attività produttiva costruiti in epoca successiva al sito originario, con tecniche e modalità contrastanti con i caratteri del contesto edificato.

Sono ammessi interventi di tipo conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché di ricostruzione a seguito di demolizione, a condizione che propongano una ricomposizione delle condizioni di inserimento e qualificazione ambientale, anche attraverso opere di rimodellamento dei volumi (realizzazione di quinte, fondali, aperture di facciate, ecc.); i prospetti dovranno ricercare soluzioni che rispettino la specificità dei caratteri storico documentari presenti; le finiture esterne dovranno utilizzare materiali e lavorazioni aderenti ai caratteri dell'ambito di riferimento.

In particolare, vanno riproposte le tradizionali proporzioni e dimensioni degli affacci e il rapporto vuoti/pieni sia in senso orizzontale che verticale.

Sono ammesse soluzioni tipologiche formali innovative rispetto al contesto, qualora si caratterizzino nella identità e sensibilità dei luoghi.

Criteri generali

In generale, per gli interventi di recupero edilizio, è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è necessaria per la salvaguardia dei valori storico ambientali dell'intero tessuto edilizio.

Gli interventi devono pertanto essere coerenti con le seguenti prescrizioni :

la conservazione e/o ripristino della composizione dei prospetti, dei ritmi delle relative aperture interessanti edifici esistenti di valore architettonico e/o ambientale, degli andamenti dei tetti, dell'apparato decorativo superstiti;

conservazione delle strutture originarie o delle parti superstiti, sia verticali che orizzontali, qualora esistano volte o solai in legno pregevoli;

conservazione dei collegamenti originari superstiti verticali o orizzontali, eliminando, se necessario, quelli di recente costruzione;

conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, edicole, lapidi antiche, ecc.;

conservazione e miglioramento degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a giardino o ad orto;

possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti nei limiti e con le modalità previste dalla L.R. 15.7.1996 n° 15, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e senza alterare le quote esistenti di imposta del tetto e del colmo, nonché le pendenze delle falde di copertura;

possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;

possibilità di inserire servizi igienici anche illuminati ed areati artificialmente;

possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate che non abbiano valore architettonico, nonché di inserire lucernari e abbaini nelle falde del tetto per adeguare le condizioni di areoilluminazione dei vani abitabili o agibili, purchè collocati con allineamenti e dimensioni e soluzioni adeguate all'ambiente ed alle caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Gli abbaini dovranno avere finiture adeguate alle coperture sulle quali sono inseriti, nonché dimensioni di larghezza e altezza non superiore a 1,50 m.

possibilità di traslazione di solai privi di valore architettonico per adeguare le altezze interne dei vani alle norme igieniche, senza modificare il numero dei piani e la superficie utile dell'edificio;

obbligo di eliminare eventuali superfetazioni o sovrastrutture di epoca recente, prive di interesse o contrastanti con le caratteristiche dell'edificio.

Ove le condizioni statiche e manutentive dell'edificio lo richiedano, sulla base di apposita perizia redatta e asseverata da tecnico abilitato, è consentita la demolizione e ricostruzione.

La demolizione è autorizzata unitamente all'atto abilitativo per la ricostruzione, la quale dovrà avvenire sulla base di progetti che tengano conto degli obiettivi preposti al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico.

La ricostruzione deve avvenire nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi della zona ed in armonia con le tipologie edilizie della stessa.

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

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

24.1 - Disposizioni particolari - Indirizzi per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

L'attuazione degli interventi nelle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente deve essere coerente con gli obiettivi e modalità indicate al precedente articolo.

A tale scopo sono indicati di seguito gli indirizzi guida per la progettazione degli interventi suddetti, i quali potranno essere adeguati alle singole realtà, sulla base di appositi rilievi dello stato dei luoghi, con motivazioni documentate.

I piani attuativi dovranno contenere disposizioni specifiche di dettaglio alle quali dovranno uniformarsi gli interventi esecutivi.

1. Case a corte

Sono insediamenti composti da edifici la cui caratteristica tipologica è costituita dallo spazio libero situato all'interno dell'area edificata, in parte delimitata sul perimetro da strade.

Lo spazio libero delle corti assume un significato particolare nell'ambito della tradizione locale.

La singolarità dell'insediamento con case a corte consiste nel rapporto tra il fronte rivolto alla corte e quello rivolto alla strada, oltre che nella presenza di determinati elementi caratteristici come il portico, il ballatoio, il portale e l'androne.

Il fronte con il portico al piano terreno e/o il loggiato ai piani superiori è rivolto verso lo spazio della corte e conferisce all'edificio carattere di individualità.

Gli interventi, anche sui singoli edifici, dovranno essere coerenti con i caratteri dell'insediamento nel suo complesso.

E' da evitare la compromissione degli spazi a cortile con la realizzazione di recinzioni o manufatti che delimitino la proprietà, nonché ogni intervento che faccia perdere la leggibilità del cortile stesso.

Devono essere conservati gli elementi d'uso e di arredo esistenti, quali lavatoi, pozzi, porticati e pergolati; dei loggiati deve essere conservata la leggibilità, con adeguato arretramento dei tamponamenti e/o serramenti.

Devono essere mantenute o ripristinate le pavimentazioni tradizionali, come lastricati, acciottolati o cubetti di porfido.

Nei nuovi interventi è ammesso l'uso di cubetti di porfido, lastre di pietra naturale non lucidata, acciottolato; tali pavimentazioni dovranno preferibilmente essere posate su sabbia, garantendo la semipermeabilità del suolo.

2. Ballatoi, portici e loggiati

Ballatoi, portici e loggiati sono tra gli elementi costruttivi più significativi dell'architettura locale e rurale.

Essi determinano e caratterizzano le facciate con i loro ritmi, le proporzioni e i materiali di cui sono costituiti.

Nella trasformazione degli edifici esistenti è vietata la sostituzione o eliminazione di tali componenti significative.

3. Edifici di valore storico - architettonico

Sono gli edifici il cui valore è determinato dalla progettazione strutturale dell'edificio e dalla composizione architettonica dei prospetti.

Per tali edifici è prescritta la conservazione dell'identità complessiva dell'edificio, oltre che degli elementi di valore artistico, architettonico e degli ornamenti presenti.

4. Edifici di rilievo ambientale

Sono gli edifici che presentano elementi di pregio architettonico e ambientale.

Per tali edifici è prescritta la conservazione degli elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia.

5. Elementi di valore artistico o architettonico

Sono gli elementi qualificanti gli edifici, quali archi, portali, lesene, camini, balaustre, lapidi, edicole, icone, decorazioni, colonne, logge, lavatoi, cappelle, decorazioni, ecc.

Tali elementi di valore artistico o architettonico devono essere tutelati e conservati.

6. Edifici di epoca contemporanea in contrasto architettonico con i caratteri del centro storico

Sono gli edifici, per lo più risalenti ad una edificazione degli anni 60/70, con soluzioni compositive e architettoniche non in armonia con le tipologie ed i caratteri originali del centro storico.

Per tali edifici si prevede una ridefinizione compositiva dei prospetti e/o delle coperture, più consona al tessuto urbano in cui sono inseriti.

7. Elementi in contrasto architettonico con i caratteri del centro storico

Sono gli elementi in contrasto con i caratteri tipologici tipici del centro storico, quali scale esterne in cemento armato, tettoie, balconi con solette di dimensioni sproporzionate nel prospetto dell'edificio, chiusure di vecchi androni o loggiati con serramenti in alluminio anodizzato, ecc.

Tali elementi devono essere eliminati per consentire una miglior lettura dei caratteri del centro storico.

8. Orti e giardini

I giardini esistenti, e possibilmente anche gli orti, vanno mantenuti e migliorati, poichè testimonianza di tradizioni e dell'uso quotidiano dello spazio urbano.

9. Percorsi pedonali

E' obbligatorio mantenere il sistema dei percorsi interni agli isolati, preservando i passaggi esistenti e il sistema di viabilità pedonale, che, attraverso i cortili e i percorsi esistenti, collega le aree verdi, le isole pedonali e i servizi di interesse collettivo.

Ove possibile, negli interventi edilizi deve inoltre essere incentivata la realizzazione dei nuovi percorsi pedonali.

Il passaggio pubblico attraverso corti interne può essere regolamentato per mezzo di apposita convenzione d'uso.

10. Pavimentazioni e arredo

La pavimentazione, l'arredo e l'illuminazione dovranno essere realizzati con materiali coerenti con l'identità del centro storico.

Le pavimentazioni storiche sono caratterizzate da :

acciottolato : pavimentazione fatta con ciottoli disposti a contatto, alle quali talvolta sono affiancate delle guide di pietra lavorata, che occupano la parte centrale per il transito dei veicoli;

lastricato : pavimentazione formata da conci di pietra di forma parallelepipedica o cubica, disposti secondo corsi continui normali o obliqui rispetto all'asse stradale;

selciato : formato da selci a forma di tronco di piramide, con lieve rastremazione.

E' vietata la eliminazione anche parziale di pavimentazioni storiche; nel caso di debba intervenire per la posa di reti tecnologiche, deve essere ripristinato lo stato del luogo con le medesime tecniche di posa e, possibilmente, con il recupero del precedente materiale asportato.

In caso di degrado, è previsto il restauro della pavimentazione originaria; non è consentito sostituire pavimentazioni originarie con cemento o asfalto.

11. Cortine edilizie significative da conservare

La forma e la disposizione di portoni, porte e finestre ha sempre seguito una logica con proporzioni e ritmi assai precisi, dettati da esigenze di illuminazione, da necessità strutturali e da criteri compositivi.

Devono essere salvaguardate le cortine edilizie significative, conservando i rapporti proporzionali tra le aperture e la composizione delle facciate, per tutelare la identità del sistema edilizio.

Devono inoltre essere mantenuti i valori architettonici e/o ambientali, quali gli andamenti dei tetti, l'apparato decorativo superstite, ecc.

12. Composizione delle facciate

La redistribuzione progettuale delle facciate (nelle categorie di intervento ove è consentito) dovrà tener conto degli elementi caratterizzanti l'affaccio sulla strada o sulla corte e gli edifici confinanti.

Gli interventi devono tenere in considerazione gli allineamenti, le misure le partiture delle finestre, delle fasce marcapiani e delle zoccolature esistenti, così da poter consentire una lettura ordinata della cortina edilizia.

Nei casi di demolizione e ricostruzione va rispettata la sporgenza, l'inclinazione e il filo di gronda di copertura degli edifici adiacenti esistenti; ove non è possibile avere dei parametri di riferimento, l'inclinazione delle falde dei tetti deve essere compresa tra il 30 e il 40% e le gronde devono avere una sporgenza massima di 90 cm.

Le zoccolature delle facciate e degli androni devono avere altezza non superiore a 80 cm., salvo la conferma delle altezze preesistenti.

L'intonaco della facciata deve essere realizzato con materiali tradizionali, escludendo la posa di intonaci plastici, trattamenti graffiati a buccia d'arancia e simili.

I colori delle facciate intonacate devono essere compresi nella gamma delle terre chiare (giallo Milano, giallo ocra, senape, rosa antico, sabbia).

Eventuali decorazioni pittoriche o graffiti esistenti, se congrue all'ambiente, devono essere conservate e restaurate.

13. Balconi

I balconi e ballatoi devono essere conservati nella forma e nei materiali esistenti.

Gli elementi portanti in beola, pietra naturale o legno vanno conservati; devono inoltre essere ripristinate eventuali mensole in pietra a vista.

Nel rifacimento dei balconi è consentita la realizzazione di solette in cemento armato, ove le condizioni statiche lo rendano necessario, purchè aventi spessori contenuti.

14. Sottotetti

Negli interventi di recupero dei sottotetti ad uso abitativo non dovrà essere alterato il profilo originario dei prospetti, dovrà essere mantenuta l'altezza di imposta del tetto e del colmo, nonché le pendenze delle falde.

Le aperture nelle coperture tipo velux devono essere inserite in modo ordinato e allineato.

L'abbaino deve avere le caratteristiche costruttive e stilistiche tradizionali, con manto di copertura in cotto o pietra e con una dimensione non superiore a 1,50 m. di altezza e di larghezza complessiva.

15. Esercizi commerciali

Gli interventi edilizi relativi ad esercizi commerciali nel centro storico e nei nuclei storici devono preservare la unitarietà morfologica e tipologica del contesto in cui si inseriscono, evitando alterazioni dei caratteri e degli elementi connotativi esistenti, nonché delle relazioni tra le diverse parti del tessuto storico, meritevoli di conservazione.

Dovrà inoltre essere evitata la eccessiva caratterizzazione commerciale degli edifici e dei manufatti, con insegne pubblicitarie a forte impatto, con arredi urbani e cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

Art. 25 - Norme particolari per attività produttive esistenti nelle zone residenziali

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

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

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

Sono tollerate eventuali attività di produzione, negli edifici aventi tale destinazione alla data di adozione del P.R.G., anche se in contrasto con la destinazione di zona, a condizione che le stesse non risultino incompatibili con la funzione residenziale e vi sia assenza di elementi inquinanti o molesti.

Per tali edifici è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché l'adeguamento igienico e tecnologico.

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

In ogni caso deve essere verificata la conformità con la normativa del Regolamento edilizio e del Regolamento di igiene.

Art. 26 - Norme generali per insediamenti produttivi artigianali ed industriali

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

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

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

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

Nel caso di progetti per edifici produttivi a destinazione d'uso generica la suddetta relazione tecnica potrà essere prodotta in fase di richiesta di autorizzazione all'esercizio dell'attività specifica.

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

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

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

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

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

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

Nel caso di insediamenti a destinazione, anche in parte, commerciale vanno rispettate le limitazioni e procedure previste dalle norme vigenti e dal successivo art. 27.

Art. 27 - Norme generali per l'insediamento di attività commerciali

Gli interventi relativi all'insediamento di attività commerciali devono essere conformi alle disposizioni del D. Lgs. 31.3.1998 n° 114 " Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della L. 15.3.1997, n° 59 ", nonché della L.R. 23.7.1999 n° 14 " Norme in materia di commercio in attuazione del D. Lgs. n° 114/98 ", del relativo " Regolamento di attuazione della L.R. n° 14/99 per il settore del commercio " e successive modifiche e integrazioni .

Le attività commerciali sono classificate, ai sensi dell'art. 6 L.R. n° 14/99, secondo le seguenti tipologie distributive:

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

MS1 - medie strutture con superficie di vendita da 151 a 600 mq.

MS2 - medie strutture con superficie di vendita da 601 a 1.500 mq.

GS – grandi strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

CC - centro commerciale: media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

I settori merceologici in cui sono articolate dette attività sono :
alimentare;
non alimentare.

La superficie di vendita è definita all'art. 48 del Regolamento sopra richiamato.

Le norme delle singole zone omogenee indicano ove sono ammesse le attività commerciali; in particolare, nella zona D3 sono ammesse le medie strutture MS1 e MS2 per entrambi i settori merceologici; nella zona G sono ammesse le medie strutture MS1.

Nel territorio comunale non sono ammesse grandi strutture di vendita; al di fuori delle zone suddette non sono ammesse nuove medie strutture; è ammesso l'ampliamento delle medie strutture esistenti nei limiti previsti per la tipologia MS1; ove indicata in modo generico la previsione commerciale, si intendono ammessi solo gli esercizi di vicinato.

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

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

Alle nuove strutture di vendita aventi superficie superiore a 150 mq. è necessario garantire accessi e uscite rispetto alla viabilità ordinaria, tali da non creare intralcio o pericolo alla circolazione, prevedendo adeguate opere di raccordo con la stessa, ove necessario.

La dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nonché di spazi a parcheggio funzionali agli insediamenti commerciali, è definita all' art. 22 L.R. n° 51/1975, come aggiornato con L.R. n° 1/2001, e dall'art. 8 del Regolamento di attuazione della L.R. n° 14/99.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita esistenti alla data di adozione delle presenti norme, dovranno provvedere all'adeguamento della dotazione di parcheggi secondo le norme sopra richiamate.

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

Per le procedure amministrative relative all'autorizzazione di attività commerciali si fa riferimento alla L.R. n° 14/99 e relativo Regolamento di attuazione e successive modifiche e integrazioni.

Art. 28 - Zone per insediamenti di attività produttiva, commerciale e direzionale

28.1 - Zona D1 per attività produttiva esistente e di completamento

Descrizione

La zona D1, per attività produttiva esistente e di completamento, comprende le parti di territorio comunale sulle quali insistono attività produttive, industriali o artigianali, ove si intende mantenere l'attività suddetta in quanto compatibile con il contesto urbanistico e ambientale circostante.

Edificazione

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

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività di produzione e trasformazione dei beni;

funzioni complementari : attività direzionali, commerciali, di ricerca e di servizio.
E' ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare della azienda nel limite del 25% della SIp destinata all'attività, con un massimo di complessivi 120 mq. per unità insediata.

Sono escluse le medie e grandi strutture di vendita, nonché le funzioni che risultano incompatibili con le funzioni principali ammesse nella zona.

L'attività commerciale ammessa nella zona D1 deve riguardare la commercializzazione dei prodotti connessi alle attività produttive insediate e ad esse complementari; essa non deve superare il 30% della s.i.p. ammessa per ogni insediamento. Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, non rientranti nelle limitazioni suddette.

Per le attività classificate insalubri di 1^a classe si applicano le limitazioni di cui al Regolamento di Igiene.

Indici edificatori

Indice di sfruttamento	Is	= 1,00 mq./mq.
Altezza	H	= 9,00 m., misurata all'intradosso della trave di copertura; = 10,00 m., misurata sul prospetto di edifici di tipo prismatico con pannelli senza gronda; = elevabile a 10,00 m., nel caso di edifici per uffici, e a 15,00 m. nel caso particolari strutture tecnologiche e documentate esigenze produttive, non diversamente realizzabili, compatibilmente con l'ambiente circostante.
Piani fuori terra	Pft	= n° 2 = n° 3 per uffici
Rapporto di copertura	Rc	= 60%
Verde alberato	Va	= 15% dell'area scoperta
Distanze		
- dai confini	Dc	= 5,00 m. o 0,00 m. con convenzione tra confinanti = 8,00 m. dalle zone residenziali - vedasi disposizioni particolari.

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

Tipologia edilizia

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

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

Disposizioni particolari

- a) I singoli progetti dovranno prevedere le necessarie aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primaria, nonché idonei impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni in atmosfera, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni vigenti.

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali, localizzati verso spazi di uso pubblico e lotti residenziali, al fine di ridurre l'impatto e migliorare l'inserimento ambientale dell'insediamento.

Per nuove costruzioni o ampliamenti dovrà essere rispettata una distanza dai confini con le zone residenziali non inferiore a m. 8,00, con obbligo di creare una quinta alberata e arbustata a foglia persistente tra gli edifici e la zona residenziale adiacente.

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

- b)** Per gli insediamenti esistenti, anche se l'indice Isf o Rc non lo consentono, sono comunque ammessi interventi di ampliamento una tantum entro il limite del 10% di slp., quando gli stessi siano finalizzati a dotare l'unità produttiva dei necessari servizi o a garantire condizioni di sicurezza richieste dagli enti competenti;
- c)** Per gli insediamenti esistenti, ove la slp. con destinazione terziaria sia superiore ai parametri ammessi dalla zona, la stessa si intende confermata anche in caso di interventi di ristrutturazione o ampliamento degli edifici;

- d) La verifica dei limiti ammessi per le varie destinazioni d'uso, nel caso di insediamenti costituiti da più unità immobiliari, può essere effettuata sull'intero insediamento e non necessariamente sulle singole unità immobiliari, attraverso apposita convenzione nella quale vengano definite le aree standard e i parcheggi di pertinenza, nel rispetto della dotazione prescritta, verificata sull'intero insediamento;
- e) Zona D1 - via C. Battisti e via Manzoni
Per gli edifici esistenti, ubicati in prossimità delle zone residenziali, in caso di dismissione dell'attività produttiva è ammessa la riconversione a destinazione residenziale attraverso un piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, con allegato lo schema planivolumetrico dell'assetto urbanistico della zona interessata, della viabilità di accesso, delle aree di parcheggio, nonché delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare, con relativo impegno alla loro realizzazione;
- f) Comparto P.A. – a sud della S.P. Novedratese, ad ovest di via Veneto
In sede di piano attuativo dovrà essere definito lo schema di accesso al comparto, utilizzando la viabilità comunale ed escludendo nuovi accessi diretti alla S.P. n° 32. Non è consentita alcuna nuova edificazione nella fascia di rispetto del corso d'acqua ricadente in classe di fattibilità 4.

28.2 - Zona D2 per attività produttive di espansione e ricollocazione

Descrizione

La zona D2, per attività produttive di espansione, comprende le parti di territorio comunale sulle quali insistono attività produttive di recente insediamento, nonché le aree destinate allo sviluppo o al trasferimento delle attività esistenti.

Edificazione

L'edificazione è ammessa mediante atto abilitativo nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.R.G., ovvero a mezzo di preventivo piano attuativo per gli ambiti indicati con P.A. nella tavola di Azzonamento.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività di produzione e trasformazione dei beni;
- funzioni complementari : attività direzionali, commerciali, di ricerca e di servizio.

E' ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare della azienda nel limite del 25% della SIp destinata all'attività, con un massimo di complessivi 120 mq. per unità insediata.

Sono escluse le medie e grandi strutture di vendita, nonché le funzioni che risultano incompatibili con le funzioni principali ammesse nella zona.

L'attività commerciale ammessa nella zona D2 deve riguardare la commercializzazione dei prodotti connessi alle attività produttive insediate e ad esse complementari; essa non deve superare il 30% della s.l.p. ammessa per ogni insediamento. Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, non rientranti nelle limitazioni suddette.

Per le attività classificate insalubri di 1^a classe si applicano le limitazioni di cui al Regolamento di Igiene.

Indici edificatori

Indice di sfruttamento	Ist = 0,60 mq./mq. Isf = 0,80 mq./mq.
Altezza	H = 9,00 m., misurata all'intradosso della trave di copertura; = 10,00 m., misurata sul prospetto di edifici di tipo prismatico con pannelli senza gronda; = elevabile a 15,00 m. nel caso particolari strutture tecnologiche e documentate esigenze produttive, non diversamente realizzabili, compatibilmente con l'ambiente circostante
Piani fuori terra	Pft = n° 2
Rapporto di copertura	Rc = 50%
Verde alberato	Va = 15% dell'area scoperta
Distanze	
- dai confini	Dc = 5,00 m. o 0,00 m. con convenzione tra confinanti = 8,00 m. dalle zone residenziali - vedasi disposizioni particolari.
- tra edifici	De = 10,00 m.
- dal confine stradale	Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m. 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

Tipologia edilizia

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

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

Disposizioni particolari

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

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali, al fine di ridurre l'impatto e migliorare l'inserimento ambientale dell'insediamento.

Per nuove costruzioni o ampliamenti dovrà essere rispettata una distanza dai confini con le zone residenziali non inferiore a m. 8,00, con obbligo di creare una quinta alberata e arbustata a foglia persistente tra gli edifici e la zona residenziale adiacente.

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

Per gli interventi da realizzare nell'ambito di piani di lottizzazione vigenti, valgono le previsioni e prescrizioni contenute negli stessi e nella relativa convenzione.

Alla scadenza del P.A., per gli interventi ancora da attuare, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto degli indici edificatori di zona, purché siano state preventivamente realizzate le opere di urbanizzazione previste dal P.A. stesso; occorre procedere all'approvazione di un nuovo P.A. qualora le opere di urbanizzazione previste dal piano scaduto non risultino realizzate e le relative aree standard non siano state cedute o asservite all'uso pubblico.

28.3 - Zona D3 per attività commerciali e direzionali

Descrizione

La zona D3, per attività commerciali e direzionali, comprende le parti di territorio comunale destinate alla conferma ed allo sviluppo di tali attività.

Edificazione

L'edificazione è ammessa mediante atto abilitativo nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.R.G., ovvero a mezzo di preventivo piano attuativo per gli ambiti indicati nell'Azzonamento.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

funzione principale : attività commerciale in esercizi di vicinato, attività direzionale e servizi, uffici, artigianato di servizio, depositi connessi alle attività suddette.

funzioni complementari : bar, ristoranti, alberghi, residenze turistiche alberghiere, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi e sociali.
E' ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare della azienda nel limite di 120 mq. di slp. per ogni ambito previsto dall'Azzonamento..

E' inoltre ammessa l'attività commerciale in medie strutture di vendita MS1; l'attività commerciale in medie strutture di vendita MS2 è ammessa unicamente nell'ambito della zona D3 di via V. Veneto; non sono ammesse grandi strutture di vendita o centri commerciali.

Le attività commerciali devono essere conformi alle disposizioni vigenti in materia, richiamate al precedente art. 27.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con le funzioni principali ammesse nella zona, quali, in particolare, le attività produttive, fatte salve quelle esistenti connesse all'attività commerciale.

Indici edificatori

Indice di sfruttamento Isf = 0,70 mq./mq.
 Ist = 0,50 mq./mq.

Altezza H = 9,00 m.

Piani fuori terra Pft = n° 3

Rapporto di copertura Rc = 60%

Verde alberato Va = 30% dell'area scoperta

Distanze

- dai confini $D_c = 5,00$ m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti
 - tra edifici $D_e = 10,00$ m.
- dal confine stradale $D_s = 5,00$ m. per strade con larghezza fino a 7 m.
7,50 m. per strade con larghezza oltre 7 m.
e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

Tipologia edilizia

Edifici isolati, a schiera.

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

Disposizioni particolari

Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti sono specificamente indicate sulla tavola dell'Azzonamento, ovvero al successivo art. 33.

E' consentita la prosecuzione delle attività di produzione negli edifici aventi tale destinazione alla data di adozione del P.R.G., anche se in contrasto con la destinazione di zona, a condizione che le stesse non risultino incompatibili con le funzioni principali della zona e vi sia assenza di elementi inquinanti o molesti.

Per tali edifici è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché l'adeguamento igienico e tecnologico.

La compatibilità delle attività suddette e delle destinazioni d'uso complementari consentite deve comunque essere preventivamente dimostrata, con riferimento alle emissioni in atmosfera ed al rumore ambientale, con presentazione di idonea documentazione di previsione di impatto acustico nei casi e con le modalità previste dall'art. 8 della legge n° 447/95 e successive modifiche e integrazioni.

In ogni caso deve essere verificata la conformità con la normativa del Regolamento edilizio e del Regolamento di igiene.

Art. 29 - Zone E per l'attività agricola e boschiva

Le zone E sono costituite dalle parti di territorio interessate da aree agricole, dalle coltivazioni specializzate florovivaistiche, dalle aree boschive.

Tali aree sono finalizzate anche alla tutela dell' habitat e del paesaggio rurale, oltre che dell'equilibrio ecologico e naturale.

29.1 - Zona E1 per attività agricola

La **zona E1** è costituita dalla parte di territorio destinato all'attività agricola, con relative attrezzature e residenza connessa.

Edificazione - Destinazione d'uso

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.R.G., è ammessa esclusivamente l'edificazione, ai sensi della L.R. n° 93/80, di opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo e destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici locali, nonché alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, in quanto strettamente funzionali all'esercizio della stessa, secondo i criteri e modalità di seguito specificati.

La edificazione della residenza è ammessa solo in ambiti nei quali è presente l'attività dell'impresa agricola e le relative attrezzature agricole, con strutture aventi una superficie coperta di almeno 1.000 mq., oppure serre fisse non stagionali di almeno 500 mq.; la dimensione di superficie coperta di cui sopra è ridotta a 500 mq. nel caso di strutture agricole di allevamenti di animali di piccole dimensioni.

E' vietata ogni nuova edificazione nonché interventi di ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici aventi destinazione extragricola, ad eccezione degli interventi previsti per gli edifici esistenti, di cui alle successive disposizioni particolari.

E' vietata la attivazione di allevamenti industriali di qualsiasi tipo e natura, nonché di impianti di macellazione; gli allevamenti esistenti sono suscettibili solo di interventi di manutenzione o diretti ad eliminare o ridurre l'inquinamento ed il disturbo.

E' ammessa la realizzazione di reti idriche, elettriche, fognarie, telecomunicative, distribuzione gas metano, con le necessarie precauzioni per la tutela ambientale e paesaggistica dei luoghi.

Indici edificatori per la residenza

Densità edilizia	Df = 0,03 mc./mq. con slp. massima pari a 120 mq.
Altezza	H = 6,50 m.
Piani fuori terra	Pft = n° 2
Rapporto di copertura	Rc = 10%
Distanze	
- dai confini	Dc = 5,00 m.
- tra edifici	De = 10,00 m.
- dal confine stradale	Ds = 10,00 m.

fatti salvi maggiori arretramenti indicati nella tavola dell'Azzonamento o prescritti dal D.M. 1.4.1968, modificato con D.P.R. 16.12.1992 n° 495.

Indici edificatori per le attrezzature agricole

Le attrezzature e infrastrutture agricole produttive non sono sottoposte a limiti volumetrici, bensì alla verifica dei seguenti indici :

Altezza	H = 6,00 m. salvo maggiori altezze per strutture tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante.
Piani fuori terra	Pft = n° 2
Rapporto di copertura	Rc = 10% per edifici rurali Rc = 40% per serre
Distanze	
- dai confini	Dc = 10,00 m.
- tra edifici	De = 10,00 m.
- dal confine stradale	Ds = 10,00 m.

fatti salvi maggiori arretramenti indicati nella tavola dell'Azzonamento o prescritti dal D.M. 1.4.1968, modificato con D.P.R. 16.12.1992 n° 495.

La edificazione ammessa potrà essere ubicata solo su aree agricole, al di fuori delle aree boscate.

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

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

La distanza delle nuove stalle, nonché degli allevamenti di animali di nuovo insediamento, dalle zone edificabili (residenziali, servizi collettivi, insediamenti commerciali e produttivi) previste dall'Azzonamento del P.R.G., non deve essere inferiore a 300 m., fatte salve disposizioni più restrittive previste dalle vigenti norme in materia igienico-sanitaria; detta distanza è ridotta a 30,00 m. per gli edifici relativi alle altre attrezzature agricole.

Tipologie edilizie

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

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

Titoli abilitativi

I titoli abilitativi per la realizzazione di interventi edilizi in zona agricola competono esclusivamente:

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

I titoli abilitativi sono subordinati a:

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

Nei provvedimenti abilitativi deve essere fatta specifica menzione dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui sopra.

Per quanto non specificato valgono le norme di cui alla L.R. 7.6.1980 n. 93. e alle altre disposizioni in materia.

Disposizioni particolari

- Serre e strutture florovivaistiche

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

altezza massima al colmo non superiore a 3,50 m.;

struttura leggera amovibile e superficie trasparente;

distanze come sopra specificato.

- Salvaguardia ambientale e paesaggistica

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

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

- Edifici esistenti non adibiti ad attività agricola

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

Gli interventi suddetti devono avvenire nel rispetto degli indici di densità edilizia, altezza e distanze previsti per la zona C2.

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

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

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

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

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

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

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

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

29.2 - Zona E2 boschiva

Descrizione

La zona E2 boschiva comprende la parte del territorio comunale, caratterizzata dalla presenza di aree boschive, la quale presenta caratteri e valori ambientali e naturalistici che si ritiene utile ed opportuno tutelare da interventi che possano alterarle.

Il P.R.G. persegue la salvaguardia e riqualificazione degli ambiti boscati come ecosistema ambientale e forestale.

Destinazione d'uso

La zona è destinata alla coltura del bosco ceduo o perenne e alla coltivazione produttiva del legno.

Interventi ammessi

Sono ammessi gli interventi di forestazione, le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle specifiche normative di settore.

Sono inoltre ammesse le attività escursionistiche del tempo libero, compatibili con la finalità di tutela naturalistica e paesaggistica, nonché la realizzazione di percorsi vita realizzati con elementi precari ed amovibili, privi di superficie coperta e ingombro volumetrico.

E' ammessa la realizzazione di reti idriche, elettriche, fognarie, telecomunicative, distribuzione gas metano, con le necessarie precauzioni per la tutela ambientale e paesaggistica dei luoghi.

Sono esclusi gli allevamenti di animali.
Non è ammessa alcuna nuova edificazione.

E' permessa la manutenzione, il restauro, il risanamento, l'adeguamento igienico-sanitario e funzionale degli edifici esistenti, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti.

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

E' vietata la chiusura dei sentieri e strade campestri esistenti.

Disposizioni particolari

E' vietato il mutamento di destinazione delle aree con riduzione della superficie boscata, salvo casi motivati e previa autorizzazione al cambio d'uso da parte dell'autorità competente.

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

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

29.3 - Zona E2r boschiva di rispetto della riserva naturale

La zona E2r comprende le aree boschive di rispetto della riserva naturale della Fontana del Guercio, così come definite al successivo art. 31.1.

Alla zona E2r si applicano le norme della zona E2; inoltre, gli interventi dovranno essere compatibili con gli obiettivi e indirizzi di tutela della zona F2 adiacente.

Art. 30 - Zona F1 ferroviaria

La zona F1 comprende le aree interessate dalla linea ferroviaria Milano – Canzo – Asso delle Ferrovie Nord Milano e relative pertinenze.

Tali aree sono riservate alle strutture ed attrezzature connesse all'esercizio della linea ferroviaria, secondo i progetti e programmi definiti dagli Enti competenti.

Art. 31 - Ambiti di tutela ambientale e naturalistica

31.1 - zona F2 - Riserva naturale “ Fontana del Guercio” e relativa area di rispetto e ambiti di completamento

La zona F2 riguarda l'ambito della Riserva naturale di interesse regionale “Fontana del Guercio”, comprendente i confini della riserva naturale così come istituita ai sensi dell'art. 37 della L.R. n° 86/83, il cui regime è fissato dalla delibera C.R. n° III/1801 del 15.11.1984.

La riserva naturale ha la finalità di :

tutelare le caratteristiche naturali e paesaggistiche delle sorgenti;
disciplinare e controllare la fruizione del territorio ai fini scientifici e didattico-ricreativi.

In adiacenza all'ambito della Riserva naturale sono previste **aree di rispetto** così articolate :

ambito boscato classificato in zona E2 boschiva, di cui al precedente art. 29.2;

ambito boscato classificato in zona E2r boschiva di rispetto della riserva naturale, disciplinato di cui al precedente art. 29.3.

Inoltre, all'esterno dell'area di rispetto della Riserva naturale, sono previsti tre ambiti per l'ampliamento della Riserva, proposti dal Piano di gestione della stessa.

Nella riserva naturale e nelle relative aree di rispetto si applicano le disposizioni di cui alla suddetta delibera C.R. n° III/1801, oltre a quanto previsto dal piano di gestione.

31.2 - Ambito parco della Brughiera

Parte del territorio comunale è interessato dalla proposta di istituzione del Parco della Brughiera, la cui perimetrazione è individuata sulla tavola di Azzonamento.

In attesa di specifiche norme per tale ambito, a seguito della formale istituzione del parco, all'interno del perimetro dello stesso si applicano le seguenti norme di salvaguardia, fatte salve eccezioni o prescrizioni previste dalle norme di zona :

Non è consentito costruire recinzioni all'interno dei boschi, così come definiti dalla vigente normativa forestale; sul restante territorio sono ammesse solo staccionate aperte o siepi di specie autoctone, di altezza massima m. 0,8 con le seguenti eccezioni :

nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali sono ammesse recinzioni permanenti di tipo trasparente, in cui le parti aperte devono avere una superficie minima del 50% del totale, con altezza massima di 1,5 m.;

a protezione delle aree di nuova piantagione di boschi o legnose agrarie, delle colture di particolare valore economico o degli allevamenti, lungo le strade provinciali e comunali carrozzabili, sono ammesse recinzioni temporanee, da eliminarsi una volta cessato l'utilizzo, con altezza massima di 1,50 m., da realizzarsi con pali in legno e/o rete a maglie larghe.

In tutto il territorio del parco è vietato :

utilizzare i terreni compresi in zone con destinazione agricola per usi e attività non agricole, salvo quanto puntualmente autorizzato dal Comune;

chiudere i sentieri esistenti, ovvero limitare il transito ciclo pedonale, salvo che per esigenze di tutela ambientale definite dal Comune, nonché alterare le tipologie di materiali di valore storico – testimoniale dei sentieri e dei manufatti;

ammassare, anche temporaneamente, materiali di qualsiasi natura all'esterno delle aree di pertinenza degli insediamenti produttivi o dei cantieri nei quali tali materiali vengono utilizzati, fatta eccezione per l'ammasso di cataste di legna e stallatico o di altri prodotti aziendali connessi con la normale pratica agronomica;

posizionare nuovi cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura o scopo, fatta salva la segnaletica a servizio del parco, quella viaria, turistica e indicativa; eventuali segnaletiche provvisorie per gare podistiche, ciclistiche e di equitazione devono essere rimosse a cura del soggetto organizzatore della manifestazione al termine della medesima; i cartelli e i manufatti pubblicitari dovranno essere rimossi entro 12 mesi dalla data di approvazione della presente norma di salvaguardia, salvo specifiche autorizzazioni da parte del Comune;

livellare terrazzamenti e ronchi, anche se non più coltivati, o alterare morfologicamente i declivi, fatta salva la normale sistemazione idraulica ed irrigua dei campi;

transitare con mezzi motorizzati fuori dalle strade provinciali e comunali e dalle strade vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti alle attività agricole e forestale;

allestire e mantenere impianti fissi, percorsi e tracciati per le attività sportive da effettuare con mezzi motorizzati, nonché le attività di aeromodellismo e di tiro al piattello;

- distruggere o alterare le zone umide, quali paludi, torbiere, stagni, fontanili, fasce marginali dei corsi d'acqua, ivi compresi i prati stabili ed i boschi inondabili lungo le rive;
- alterare i terreni cespugliati e di brughiera;
- immettere fauna selvatica appartenente a specie non autoctone del territorio del parco;
- introdurre specie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio; tale divieto non si estende alla coltivazione di specie vegetali nelle zone agricole, né si applica nei giardini privati;
- aprire nuove cave;
- attivare nuove discariche di qualsiasi tipo, salvo quanto connesso al recupero delle aree degradate ed al ripristino ambientale, mediante il conferimento di inerti provenienti dalle attività edili o da quelle di scavo, a seguito di specifiche autorizzazioni comunali e provinciali;
- realizzare impianti di ammasso e trattamento di carcasse di veicoli e di rottami di qualunque genere; tale divieto non si applica alla realizzazione di piazzuole per la raccolta differenziata dei rifiuti nell'ambito delle zone edificate e urbane e agli impianti di compostaggio di livello locale;
- transitare con biciclette e cavalli al di fuori dei sentieri esistenti;
- impiantare nuovi allevamenti zootecnici di tipo industriale, cioè caratterizzati dall'assenza di rapporto funzionale o trofico con i fondi.

Nelle zone con destinazione agricola, ai soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa in materia di edificazione, è consentita la realizzazione di strutture per la trasformazione e la vendita di prodotti derivanti dalle attività di coltivazione dei fondi, purchè le materie prime trasformate o vendute provengano per almeno il 50% dai fondi condotti.

Per finalità di tutela ambientale sono vietati il transito e il pascolo di ovini e caprini nelle aree di maggior tutela naturalistica.

Per gli interventi edilizi nelle aree interne al perimetro del Parco continuano ad applicarsi le procedure previste dalle norme tecniche di attuazione delle relative zone urbanistiche di appartenenza.

31.3 - Ambiti di interesse paesaggistico

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

In tali ambiti non sono ammessi interventi edificatori, nè coltivazioni o messa a dimora di alberature che possano compromettere la percezione del paesaggio.

Art. 32 - Zona F3 - Zona per impianti tecnologici di interesse generale

Descrizione e destinazione d'uso

La zona F3 è costituita dalle parti del territorio occupate o destinate ad impianti tecnologici di interesse generale (serbatoi e acquedotti, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali telefoniche, raccolta differenziata rifiuti urbani, ecc.).

Modalità di intervento

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

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

Indici edificatori

Altezza $H = 5.00 \text{ m.}$

Rapporto di copertura $R_c = 30\%$

Art. 33 - Zona Sc per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale - standard comunali

Descrizione

La zona Sc comprende gli spazi riservati alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in conformità a quanto prescritto all'art. 3 del D.M. 2.4.1968, art. 22 L.R. n° 51/1975, come modificato dall'art. 7 L.R. n° 1/2001.

Destinazione d'uso

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali:

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

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

Le suddette destinazioni sono specificate, per gruppi di funzioni, nelle singole aree con apposita simbologia riportata nella tavola dell'Azzonamento; sono inoltre individuate, con apposita simbologia AR, le aree destinate alle attrezzature di interesse comune per servizi religiosi, ai sensi della L.R. 9.5.1992 n° 20.

Edificazione

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

Indici edificatori

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

Altezza H = 10,50 m.
salvo speciali attrezzature tecnologiche,
compatibilmente con l'ambiente circostante.

Piani fuori terra Pft = max n° 3

Rapporto di copertura Rc = 40%

Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m.
- tra edifici De = 10,00 m.
- dal confine stradale Ds = 5,00 m.

fatti salvi maggiori arretramenti indicati nella tavola dell'Azzonamento o prescritti dal D.M. 1.4.1968, modificato con D.P.R. 16.12.1992 n° 495.

Sono fatti salvi gli indici edificatori esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia relativi ad edifici ed attrezzature esistenti.

Tipologie edilizie

Tipologie coerenti con le specifiche destinazioni, con forme, materiali, finiture e colori che garantiscano un valido e armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

1. Qualificazione e consistenza degli standard

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

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

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

2. Aree per parcheggio

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

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

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

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

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

3. Aree standard nei piani attuativi

Il parametro da utilizzare, nei piani attuativi o per gli atti abilitativi convenzionati, per il calcolo della dotazione di aree standard di competenza degli insediamenti residenziali è pari a 26,5 mq./abitante, dei quali una quota minima pari a 6 mq./abitante per verde e parcheggi deve essere localizzata all'interno del piano stesso, fatte salve eventuali specifiche indicazioni del P.R.G. per aree standard di maggiori dimensioni.

I parametri da utilizzare nel caso di funzioni commerciali, direzionali o produttive sono quelli prescritti dall'art. 22 della L.R. 15.4.1975 n° 51, come modificato dalla L.R. n° 1/2001.

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

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

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

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

4. Attrezzature religiose AR

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

5. Concessioni in diritto di superficie

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

6. Edificazione esistente

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

7. Impianti per telecomunicazione

L'installazione ed esercizio di impianti di telecomunicazione e radiotelevisione è ammessa nell'ambito individuato con l'apposito piano per la localizzazione degli impianti, nel rispetto delle norme vigenti.

8. Ambito zona Sc a sud-ovest di via Grandi (località Incasate)

Nell'ambito di zona Sc previsto a sud-ovest di via Grandi, evidenziato nell'azzoneamento con apposita simbologia grafica (lettera a), è vietata l'edificazione al fine di salvaguardare l'attuale assetto morfologico e la vegetazione che conferiscono alla zona caratteri di pregio ambientale con caratteristiche tipiche delle pendici collinari della Brianza.

Eventuale realizzazione di opere di interesse pubblico potrà essere ubicata nella parte nord, in prossimità dell'abitato di cascina Incasate.

Art. 34-Zona G di ristrutturazione e recupero urbanistico per servizi terziari e residenza

Descrizione

La zona G, di ristrutturazione e recupero urbanistico, comprende le parti del territorio comunale completamente edificate, per le quali il piano prevede la trasformazione delle funzioni produttive in atto verso un assetto edilizio più adeguato al contesto residenziale circostante, con funzioni residenziali, direzionali e di servizio, attività artigianali di servizio compatibili con il contesto.

Edificazione

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso o ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di piano attuativo.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

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

La destinazione residenziale è consentita nel limite del 80% della volumetria complessiva ammessa.

Nella zona sono ammesse le medie strutture di vendita MS1 per il settore non alimentare.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive e le medie strutture di vendita MS2.

Indici edificatori

Densità edilizia $D = 2,5 \text{ mc./mq.}$

Altezza $H = 13,00 \text{ m.}$

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

Distanze

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

- tra edifici $De = 10,00 \text{ m.}$
oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti o per situazioni di preesistente edificazione a confine.

- dal confine stradale $Ds = 5,00 \text{ m.}$ per strade con larghezza fino a 7,00 m.
7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.
e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

Tipologie edilizie

Edifici a cortina, isolati, a schiera.

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

Disposizioni particolari

L'attuazione di interventi di sostituzione edilizia e di trasformazione dell'assetto edilizio e delle funzioni insediate è subordinata all'approvazione di piano attuativo finalizzato alla definizione del nuovo assetto del comparto, con le relative urbanizzazioni, spazi di parcheggio pubblici e privati, oltre ad arredo verde, al fine di perseguire la miglior qualificazione ambientale e funzionale della zona.

Le aree standard di competenza dell'intervento dovranno essere ubicate all'interno del comparto, ovvero in aree limitrofe allo stesso, definite d'intesa con l'Amministrazione comunale.

- Comparto viale Brianza (P.A. 11)

Nel comparto sito in viale Brianza è individuato, con apposita simbologia grafica sulla tavola di azionamento, un edificio meritevole di conservazione, per il quale è ammesso il recupero mediante intervento di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia, senza demolizione.

La densità edilizia massima ammessa è pari a 3,00 mc./mq.

- Comparto via Cadorna – via Manzoni (P.A. 10) e via Magenta (P.A. 12)

Per i comparti siti tra la via Cadorna e la via Manzoni e a sud di via Magenta è previsto un intervento di ristrutturazione urbanistica, finalizzato a riqualificare la zona in modo più coerente con il contesto urbanistico e ambientale in cui si colloca, previa approvazione di piano attuativo.

La densità edilizia massima ammessa è pari a 3,00 mc./mq.

Per il P.A. di via Magenta è prescritto il reperimento di aree standard non inferiore a n° 100 posti auto per parcheggio pubblico al servizio della zona, interessata dalla presenza della stazione ferroviaria F.N.M.

- Comparto via Marconi (P.A. 13)

Nel comparto sito in via Marconi è individuato, con apposita simbologia grafica sulla tavola di azionamento, un edificio industriale di interesse tipologico, per il quale è prescritto il recupero mediante intervento conservativo dei caratteri architettonici originari.

La densità edilizia massima ammessa è pari a 3,00 mc./mq.

Art. 35 - Zone di rispetto, di tutela e filtro ambientale

Nell'Azzonamento sono indicate con apposito retino le zone di rispetto ambientale, cimiteriale, stradale, ferroviario, di filtro ambientale e di rispetto dei corsi d'acqua.

E' inoltre indicata con apposita simbologia grafica la zona di rispetto dei punti di captazione dell'acqua potabile.

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

Altri elementi di tutela derivano direttamente dalle norme vigenti, ancorchè non esplicitati nell'Azzonamento, quali le fasce di rispetto degli elettrodotti di alta tensione e le zone di tutela idrogeologica.

35.1 - zona R1 di rispetto ambientale

Le zone R1 di rispetto ambientale riguardano prevalentemente le fasce libere da edificazione lungo le balze poste ad est di via Turati e a nord di via Garibaldi, che il piano intende tutelare per la loro rilevanza ambientale.

In tali aree non è ammessa alcuna edificazione o modifica morfologica; è ammessa l'attività agroforestale tesa alla salvaguardia ambientale.

35.2 - zona R2 di rispetto cimiteriale

La zona cimiteriale riguarda la struttura cimiteriale esistente e relativo ampliamento; attorno alla stessa è individuata la relativa zona di rispetto dimensionata in conformità all'apposito provvedimento approvato dall' Autorità Sanitaria.

In esse è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione; sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento conservativo, adeguamento igienico e funzionale e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, senza ampliamento volumetrico, oltre alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

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

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

Nelle zone di rispetto cimiteriale, ove non contrastino con il rispetto dei servizi cimiteriali, può essere consentita la realizzazione di attrezzature di interesse generale, quali parcheggi pubblici, arredo verde, chioschi per la vendita dei fiori, purchè realizzati in materiale leggero e facilmente amovibile, imponendo in ogni caso il vincolo di precarietà.

35.3 - zona R2 di rispetto stradale e ferroviario

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

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

Lungo la linea ferroviaria è indicata la relativa fascia di rispetto di ampiezza pari a 30 m., misurata dal binario all'interno della quale devono essere osservate le disposizioni del D.P.R. 11.7.1980 n° 753.

In casi motivati, è ammessa la deroga ai sensi e con le procedure previste dal suddetto D.P.R. n° 753/1980, art. 60.

35.4 - zona R3 filtro ambientale

Le zone R2 di filtro ambientale riguardano le aree interposte tra gli insediamenti produttivi e quelli residenziali, al fine di evitare o limitare problemi di incompatibilità tra le rispettive destinazioni d'uso.

In tali aree non è ammessa alcuna nuova edificazione; sono consentiti gli interventi di manutenzione e restauro degli edifici esistenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e servizi interrati, nonché i parcheggi per autovetture private, adeguatamente intervallati da idonea alberatura di alto fusto per la mitigazione ambientale delle costruzioni.

E' ammesso computare la superficie di tali aree al fine della verifica dei parametri edificatori.

35.5 - Zone di rispetto dei punti di captazione dell'acqua potabile

Alle aree circostanti i punti di captazione dell'acqua potabile si applicano le specifiche norme di cui all'art. 21, comma 5 e 6 del D. Lgs. n° 152/1999, come modificato dal D. Lgs. n° 258/2000, nonché alle delibere G.R. n° 15137 del 27.06.1996 e G.R. n° 7 /12693 del 10.04.2003 e successive modifiche e integrazioni.

E' considerata zona di tutela assoluta l'area compresa nel raggio di 10 m. dal punto di captazione, alla quale è attribuita la classe 4 di fattibilità geologica; essa deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e alle infrastrutture di servizio.

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

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

35.6 - Zone di rispetto dei corsi d'acqua pubblici

Le competenze sui corsi d'acqua sono determinate dalle leggi vigenti in materia; in particolare, per il reticolo idrico minore valgono le disposizioni della D.G.R. 25.01.2002 n° 7/7868 e successive integrazioni, nonché i relativi provvedimenti comunali di attuazione.

I corsi d'acqua presenti sul territorio comunale appartengono al reticolo idrico minore :

Roggia Borromea;
Valle di Brenna – Roggia Vecchia;
Valle Capriolo;
Valle Gattedo;
Valle della Vignazza
Valle del Laghetto;
Valle Pissavacca

ad essi si applicano le disposizioni dell'apposito provvedimento comunale in attuazione della D.G.R. n° 7/7868 del 25.01.2002.

Per quanto non previsto nelle disposizioni sopra richiamate, si applicano le seguenti norme.

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

entro la fascia di m. 10 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muratura che si elevino oltre la quota del piano campagna;

entro la fascia di m. 4 dai limiti come sopra definiti, le piantagioni e lo smovimento di terreno.

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

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

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

35.7 - zona di rispetto degli elettrodotti

Le zone di rispetto degli elettrodotti sono disciplinati dal successivo art. 38.

35.8 - zona di tutela idrogeologica

Il P.R.G. è corredato dallo Studio geologico relativo al territorio comunale, ai sensi della L.R. 24.11.1997, n° 41, che costituisce parte integrante del piano.

L'attività edilizia e le trasformazioni del territorio sono subordinate al rispetto delle prescrizioni derivanti dallo Studio geologico relativo al territorio comunale, ai sensi della L.R. 24.11.1997, n° 41.

Le specifiche norme tecniche relative alle classi di fattibilità geologica sono riportate nel seguente allegato A.

Art. 36 - Viabilità

Il P.R.G. e il piano viario definiscono le strutture esistenti ed in progetto al servizio della mobilità sul territorio.

Sulle aree interessate da tali strutture è vietata qualsiasi edificazione o trasformazione che possa compromettere la attuazione del P.R.G.

36.1 - Aree per la viabilità

Le aree interessate alla viabilità comprendono:
le sedi stradali e relative pertinenze;
i nodi stradali.

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

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

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

Inoltre, si intendono qui richiamare le disposizioni della L. 28.6.1991 n° 208 relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali, nonché le disposizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

36.2 - Caratteristiche delle strade

Oltre alle indicazioni riportate sulle tavole dell'Azzonamento, le caratteristiche della rete stradale sono definite dalla tavola specifica, che può definirsi Piano Viario, elaborata in relazione a quanto definito dall'apposito studio denominato *"Piano di riorganizzazione del sistema della viabilità e della sosta"*.

Il Piano Viario individua in primo luogo:
la classificazione funzionale delle strade
le 'zone 30'
le 'isole ambientali'
i principali percorsi di collegamento tra dette zone destinati alla mobilità 'dolce' e protetta.
le tipologie di intervento per la riorganizzazione dei 'nodi' viari e delle intersezioni.

Classificazione funzionale e caratteristiche geometriche delle strade

In base a quanto stabilito dal D.M. 5.11.2001 "*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade*" che attua l'art.13 del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, ovvero il Codice della Strada, sono definite le seguenti categorie:

Strade extraurbane (categoria C – extraurbane secondarie):

soddisfano le relazioni e i movimenti di scambio con origine e destinazione esterni al centro abitato, collegano quartieri anche di comuni limitrofi.

La larghezza prevista per ciascuna corsia di marcia va da un minimo di m 3.50 a un massimo di m 3.75 con larghezza di banchine di m 1.50.

A questa categoria sono state attribuite la S.P. n. 40 Arosio-Canzo e la S.P. n.32 'Novedratese'.

Strade urbane principali (categoria E – urbane di quartiere):

distribuiscono il traffico dalla rete extraurbana all'interno del centro abitato del Comune. Velocità di progetto prevista dal D.M. 5.11.2001 min 40 max 60 Km/h.

Si prevede un calibro complessivo di max m 7.00 comprese cunette di m 0.50.

Le soluzioni progettuali possono essere di due tipi, entrambi a doppio senso di marcia:

2.a larghezza di carreggiata max m 7.00 (due corsie di m 3.00 con cunette di m 0.50) e marciapiedi laterali di minimo m 1.50;

2.b larghezza di carreggiata max m 7.00 con stalli per parcheggi laterali di m 2.00 e marciapiedi di minimo m 1.50 su almeno un lato.

2.c larghezza di carreggiata max m 7.00 (due corsie di m 3.00 con cunette di m 0.50) e marciapiede di minimo m 1.50 da un lato, percorso ciclopeditonale (fascia polivalente a raso) di minimo m 2.00 dall'altro.

In caso di calibri consistenti di strade esistenti potranno essere previste fasce polivalenti a raso, in mezzzeria, finalizzate a favorire l'attraversamento pedonale in due tempi.

I tre assi principali attribuiti a questa categoria sono quelli di connessione diretta con la rete tangenziale (SP Novedratese), via Garibaldi (tratto nord), via Rimembranze-Addolorata, via Veneto (campo sportivo). Alla stessa categoria sono stati assegnati i brevi tratti di collegamento con i comuni limitrofi (via Battisti con Giussano, via Cadorna con Mariano Comense).

Per questi tratti la velocità di progetto è quella minima di 40 km/h.

Strade urbane secondarie (categoria F - locali):

collegano localmente zone limitrofe interne al Comune.

Velocità di progetto prevista dal D.M. 5.11.2001 min 25 max 60 km/h.

Si prevede un calibro complessivo di max m 6.00 comprese cunette di m 0.50.

Le soluzioni progettuali possono essere di due tipi, per il doppio senso di marcia:

3.a larghezza di carreggiata max m 5.00 (due corsie di m 2.50 con cunette di m 0.50) con marciapiedi di minimo m 1.50 su almeno un lato;

3.b larghezza di carreggiata max m 5.00 con stalli per parcheggi laterali di m 2.00 e marciapiedi di minimo m 1.50 su almeno un lato.

3.c larghezza di carreggiata max m 5.00 con stalli per parcheggi laterali di m 2.00, marciapiede di minimo m 1.50 su di un lato, fascia polivalente a raso ciclopedonale min m 2.00 sull'altro lato.

3.a.1 Per le strade a senso unico appartenenti a questa categoria la carreggiata dovrà essere pari a max m 3.00.

Sono state classificate come tali via Cadorna, via Garibaldi, via Veneto, via Verdi, via Toti, via Cavour, viale Brianza, via Roggia Vecchia, via per Gattedo e via Piave.

Per questa categoria la velocità di progetto è di 40 km/h, salvo i tratti compresi nelle 'zone 30'.

Strade locali/residenziali:

la restante rete di strade, per lo più residenziali, a carattere strettamente locale.

Comprese all'interno delle 'zone 30' o delle isole ambientali prevedono una velocità massima di 30 km/h e, secondo le diverse situazioni, velocità minori o regolamentazioni particolari.

Si prevede un calibro complessivo di max m 5.00 comprese cunette di m 0.50.

Le soluzioni progettuali possono essere di due tipi, per il doppio senso di marcia:

4.a larghezza di carreggiata max m 4.00 (due corsie di m 2.00 con cunette di m 0.50) con marciapiedi di minimo m 1.50 su almeno un lato;

4.b larghezza di carreggiata max m 4.00 con stalli per parcheggi laterali di m 2.00 e marciapiedi di minimo m 1.50 su almeno un lato;

4.a.1 per le strade a senso unico appartenenti a questa categoria la carreggiata dovrà 4b.1 essere pari a max m 3,00.

4c le strade di centro storico di calibro ridotto dovranno garantire ove possibile percorsi laterali a raso, definiti da materiali congrui con il contesto e possibilmente diversi in pezzatura o colore, di larghezza minima m 0,90.

Altre indicazioni particolari, alberature

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

Le nuove strade, fatto salvo quanto stabilito dal Piano Viario, o da appositi progetti, dovranno riferirsi in primo luogo alla classificazione funzionale e quindi definire i calibri e le tipologie di intervento relative.

Per strade esistenti in situazioni urbanistiche consolidate valgono i calibri stradali esistenti, fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di predisporre appositi progetti di riqualificazione o di moderazione del traffico finalizzati a garantire migliori condizioni di sicurezza e vivibilità.

In carenza di tali specifiche indicazioni valgono le seguenti prescrizioni.

Per le strade di uso pubblico a fondo cieco è prescritta la realizzazione di una rotonda terminale con raggio minimo pari a m 7.00, per l'inversione di marcia degli autoveicoli.

L'indicazione grafica per strade, piazze, rotonde urbane, ha valore di massima fino alla redazione del relativo progetto dell'opera.

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

Al fine della qualità urbana e del paesaggio, è prevista la tutela delle alberature esistenti lungo alcuni percorsi stradali, nonché lo sviluppo delle stesse secondo appositi progetti da definirsi nell'ambito di qualsiasi intervento di riqualificazione urbana che coinvolga la rete stradale.

Le nuove infrastrutture stradali, ove le condizioni geometriche e morfologiche del terreno lo consentano, dovranno prevedere l'inserimento di alberature anche su entrambi i lati.

36.3 - Fasce di rispetto della viabilità - linee di arretramento

Le fasce di rispetto laterali alla maglia della mobilità sono definite secondo le prescrizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. 16.12.1992 n° 495, oltre che dalle indicazioni grafiche nella tavola di Azionamento, indicate come linee di arretramento dell'edificazione.

La linea di arretramento, costituisce il limite entro il quale non è ammesso edificare nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e ampliamenti fronteggianti le strade, che riducano la distanza dalle stesse rispetto agli allineamenti esistenti.

In tali fasce non sono consentite nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e ampliamenti fronteggianti le strade; è ammessa la realizzazione delle recinzioni, delle opere di urbanizzazione primaria ed eventuali attrezzature ad essi connesse, nonché recinzioni, pensiline per i pubblici servizi di trasporto, nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente.

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

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

Stante la situazione della edificazione e le caratteristiche ambientali del territorio lungo la viabilità, non è ammessa la installazione di impianti per la distribuzione di carburanti ed attrezzature annesse, fatto salvo l'esistente.

Art. 37 - Spazi per il parcheggio

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

La dotazione di cui sopra è richiesta anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti che comportino aumento delle unità immobiliari.

Una parte degli spazi suddetti deve essere ubicata all'esterno della recinzione in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa, salvo i casi in cui la conformazione del lotto e la sua ubicazione rispetto alla viabilità di accesso non lo rendano possibile; detti spazi devono essere in misura non inferiore a n° 1 posto auto per ogni unità residenziale.

Ai fini del dimensionamento degli spazi di cui al comma precedente, il volume è calcolato come indicato all'art. 3; per le attività produttive e/o terziarie, aventi altezza utile interna superiore a 3,50 m., il volume suddetto potrà essere calcolato moltiplicando la superficie lorda di pavimento per l'altezza virtuale pari a 3,50 m.

Per la realizzazione degli spazi a parcheggio si applicano le disposizioni di cui alla legge 24.3.1989 n° 122 e della L.R. 19.11.1999 n° 22 e successive modifiche e integrazioni.

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

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

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

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

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

- edifici per attività direzionali, banche: 25% della slp.
- edifici per attività produttive: 20% della slp., con minimo di 5 posti auto;
- edifici per attività ricettiva o sanitaria, alberghi, cliniche e simili: 20% della slp.;
- attrezzature ricreative, sportive, sale cinematografiche, discoteche e simili: 200% della slp.

Per le attività commerciali vedansi le prescrizioni di cui all'art. 27.

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

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

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

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

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

Art. 38 - Norme speciali per elettrodotti, impianti e cabine di trasformazione dell'energia elettrica

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

il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;

la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;

le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a ml. 3,50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta;

le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, salvo rispettare arretramenti indispensabili per la sicurezza della circolazione.

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

In particolare, dovranno essere indicati negli elaborati dei piani attuativi anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, previ accordi con l'ente competente in merito alla loro dislocazione.

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

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto ogni intervento o edificazione deve essere conforme alle norme vigenti in materia di elettrodotti e di esposizione ai campi elettrici e magnetici, come da D.P.C.M. in data 08.07.2003 e successive modifiche e integrazioni, nonché da relative disposizioni regionali.

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

Art. 39 - Zonizzazione acustica

Per quanto riguarda la zonizzazione acustica del territorio comunale si fa riferimento all'apposito piano di zonizzazione, nonché al D.P.C.M. 1.3.1991, L. 26.10.1995 n° 447, L.R. 10.08.2001 n° 13 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 40 - Deroghe

Possono essere ammesse deroghe alle disposizioni e prescrizioni stabilite dalle presenti norme esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nei limiti e nelle forme previste dall'art. 14 del T.U. D.P.R. n° 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 41- Norme finali

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

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

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

Per gli edifici legittimamente esistenti, posti a distanza dal confine stradale inferiore a quella stabilita dal P.R.G. o dalle leggi vigenti, è consentita la demolizione e ricostruzione in arretramento, con il recupero del volume preesistente.

Gli atti abilitativi per interventi che contemplano l'utilizzo di volumi e/o superfici ammessi "una tantum" devono essere trascritte su apposito Registro da conservare agli atti comunali; specifica annotazione dovrà essere riportata anche sul relativo atto di concessione.

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

Per quanto non espressamente normato, si intendono qui recepite le disposizioni della vigente legislazione statale e regionale, con particolare riferimento alla legge urbanistica 17.8.1942 n° 1150, L.R. 15.4.1975 n° 51, L.R. 15.1.2001 n° 1 e successive modifiche e integrazioni.

ALLEGATO A - prescrizioni geologico – tecniche

CLASSE DI FATTIBILITÀ 1

FATTORI DI RISCHIO: non vi sono controindicazioni o particolari limitazioni di carattere geologico per eventuali variazioni di destinazione d'uso.

Le opere sono tutte consentite previa redazione della sola Relazione Geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/88 per la determinazione delle caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione e per determinare la stabilità di eventuali scavi con $h > 2.0$ m o a confine con proprietà/edifici di terzi.

CLASSE DI FATTIBILITÀ 2

FATTORI DI RISCHIO: presenza di orizzonti superficiali con modeste o variabili qualità geotecniche alla scala del cantiere, locale ridotta capacità di infiltrazione idrica con possibili ristagni superficiali, erosione superficiale per locali deflussi idrici superficiali non adeguatamente intercettati dai sistemi di smaltimento in occasione di elevati e concentrati apporti meteorici.

PRESCRIZIONI E APPROFONDIMENTI DI INDAGINE

Nuove edificazioni

Sono consentite previa redazione di Relazione Geologica e Relazione Geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/88 che puntualizzi, mediante rilievi e indagini *in situ*, la definizione dell'assetto idrogeologico generale dei luoghi analizzando dettagliatamente le problematiche geologiche dell'area in relazione alla tipologia costruttiva dell'opera e con particolare riferimento ai motivi per i quali la zona è stata attribuita a tale classe di fattibilità geologica. Sono ammessi senza integrazioni di tipo geologico gli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'art. 31 della L 457/78.

A titolo indicativo si riportano gli aspetti principali da evidenziare nelle Relazioni Geologiche e Geotecniche di accompagnamento ai progetti e/o nei progetti medesimi:

- saranno sempre da determinare il grado di addensamento dei depositi di copertura e da accertare le caratteristiche geotecniche (con stima della permeabilità) dei terreni di fondazione al fine individuare la profondità dell'orizzonte resistente oltre ad eventuali interferenze con la falda, e quindi procedere al calcolo della capacità portante e alla stima dei cedimenti indotti per giungere al corretto dimensionamento delle opere di fondazione;
- qualora sia prevista la realizzazione di scavi i progetti dovranno comprendere la verifica delle condizioni di stabilità dei fronti di scavo e del sistema opera-pendio o opera-edifici a confine, nonché delle eventuali opere di sostegno e consolidamento degli scavi, con adeguato margine di sicurezza come da normativa vigente;

- dove ritenuto opportuno andranno prescritti il dimensionamento di eventuali opere di drenaggio, raccolta e smaltimento delle acque superficiali, di interventi antierosivi e/o di consolidamento in corrispondenza di aree sottostanti potenzialmente coinvolgibili da attive dinamiche erosive provocate dalle acque lì convogliate.

Ampliamento edifici esistenti

Per ampliamenti di superfici residenziali, produttive o ricettive, valgono le prescrizioni indicate per le nuove edificazioni.

Recupero del patrimonio edilizio esistente

Sono ammessi senza integrazioni di tipo geologico gli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'art. 31 della L 457/78. Per gli interventi di cui alle lettere d), e) dell'art. 31 della L 457/78 valgono, per ogni sottoclasse, le prescrizioni indicate per le nuove edificazioni.

Opere varie

Per la realizzazione delle opere di vario tipo quali opere di interesse pubblico, strade, opere di urbanizzazione e reti tecnologiche, opere di sistemazione idrogeologica dei versanti e dei corsi d'acqua che comportino sensibili modifiche all'assetto idrogeologico dei luoghi valgono le prescrizioni indicate per le nuove edificazioni.

CLASSE DI FATTIBILITA' 3

FATTORI DI RISCHIO: aree di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile e di protezione dell'acquifero e dei fontanili; in queste aree non si potranno realizzare discariche, impianti industriali, distributori di carburanti, opere disperdenti, inoltre gli impianti di fognatura dovranno garantire la sicurezza ridondante nei confronti di eventuali perdite (tubazioni a doppia camicia, ecc)

Inoltre, nella porzione collinare, aree ad acclività moderata in materiale sciolto e scarpate a ridotto sviluppo verticale, residuo fronte di cava. Possibili problemi di stabilità degli scavi e di regimentazione/drenaggio delle acque scolanti, presenza di consistenti spessori di terreni argillosi coesivi (Ferretto)

Nella piana, area con presenza di riporti e/o orizzonti superficiali con modeste qualità geotecniche, area storicamente allagata con modesti valori di velocità ed altezze d'acqua e/o con possibile di formazione di falde sospese legate a piccoli paleoalvei all'interno di terreni eterogenei.

PRESCRIZIONI E APPROFONDIMENTI DI INDAGINE

Nuove edificazioni

Sono consentite con limitazioni previa redazione di Relazione Geologica preliminare e Relazione Geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/88 che puntualizzi, mediante rilievi e indagini *in situ*, la definizione dell'assetto idrogeologico generale dei luoghi analizzando dettagliatamente le

problematiche geologiche dell'area in relazione alla tipologia costruttiva dell'opera e con particolare riferimento ai motivi per i quali la zona è stata attribuita a tale classe di fattibilità geologica.

A titolo indicativo si riportano alcune prescrizioni e gli aspetti principali da evidenziare nelle Relazioni Geologiche e Geotecniche di accompagnamento ai progetti e/o nei progetti medesimi:

- saranno sempre da accertare eventuali interferenze delle fondazioni con la falda e le caratteristiche geotecniche mediante l'esecuzione di indagini geognostiche puntuali, al fine di determinare il grado di addensamento dei depositi di copertura e individuare la profondità dell'orizzonte resistente, e quindi procedere al calcolo della capacità portante e dei cedimenti indotti e al corretto dimensionamento delle opere di fondazione e degli eventuali interventi volti a migliorare le caratteristiche dei terreni di appoggio delle opere di fondazione;
- qualora sia prevista la realizzazione di scavi, i progetti dovranno comprendere la verifica delle condizioni di stabilità dei fronti di scavo e del sistema opera-pendio, nonché delle eventuali opere di sostegno e consolidamento degli scavi; dovranno inoltre essere fornite indicazioni in merito alle modalità esecutive degli scavi necessarie per raggiungere in sicurezza il piano di posa o di fondo scavo previsto;
- nel caso di interventi su tratti di pendio con acclività superiore a 20° se in terreno o a 30° se sul Ceppo, o della realizzazione di terrapieni o riporti su versante e sul ciglio di pendii naturali, i progetti dovranno comprendere la verifica delle condizioni di stabilità globale del pendio e del sistema opera-pendio in relazione ai sovraccarichi indotti; qualora si renda necessario intervenire sui versanti mediante opere di sostegno (muri, diaframmi, paratie, gabbionate di contenimento, muri cellulari, terre armate ecc.) i progetti dovranno comprendere la verifica delle condizioni di stabilità delle stesse e del sistema opera-pendio, con adeguato margine di sicurezza come da normativa;
- in aree con problemi di ristagni idrici superficiali i progetti dovranno contenere indicazioni in merito al dimensionamento delle opere di drenaggio e smaltimento delle acque e/o dei sistemi di impermeabilizzazione degli interventi in progetto garantendo la sicurezza dello stato dei luoghi a valle;
- nel caso di interventi nella zona storicamente allagata con modesti valori di velocità ed altezze d'acqua i progetti dovranno tenere conto della possibilità che le opere vengano interessate da lame d'acqua. In queste zone non sarà quindi concessa l'abitabilità ai vani interrati, inoltre non si potranno realizzare installazioni il cui eventuale allagamento comporti un sensibile rischio di inquinamento (ad esempio discariche, impianti industriali o aree di deposito che comportino l'utilizzo o al produzione di prodotti o scarti di lavorazione pericolosi o inquinanti quali acidi, idrocarburi, solventi, vernici, detersivi, prodotti farmaceutici ecc.).

Oltre alle limitazioni d'uso del territorio stabilite nel regolamento di polizia idraulica per questa zona, a titolo di esempio e senza pretesa di esaustività, si elencano alcuni dei possibili accorgimenti che dovranno essere presi in considerazione per la mitigazione del rischio per allagamento ed evitare il danneggiamento delle strutture al fine di garantire la compatibilità dei futuri interventi di trasformazione territoriale:

A) Misure per evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture:

- A1) realizzare le superfici abitabili, le aree sede dei processi industriali, degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiali sopraelevate rispetto al livello della piena di riferimento (attualmente individuabile in carta con la quota del limite esterno dell'area 3b al traverso del terreno in oggetto), evitando in particolare la realizzazione di nuovi piani interrati.
- A2) realizzare le eventuali aperture degli edifici situate al di sotto del livello di piena di riferimento a tenuta stagna; disporre gli ingressi in modo che non siano perpendicolari al flusso principale della corrente localmente prevedibile.
- A3) progettare la viabilità minore interna e la disposizione dei fabbricati così da limitare allineamenti di grande lunghezza nel senso dello scorrimento delle acque, che potrebbero indurre la creazione di canali di scorrimento a forte velocità;
- A4) progettare la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente principale;
- A5) favorire in generale il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione e il loro rientro in alveo, evitando interventi che ne comportino l'accumulo (depressioni, sbarramenti, ecc).

B) Misure atte a garantire la stabilità delle fondazioni:

- B1) opere drenanti per evitare le sottopressioni idrostatiche nei terreni di fondazione;
- B2) opere di difesa per evitare i fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali;
- B3) eventuali fondazioni profonde per limitare i fenomeni di cedimento o di rigonfiamento nel caso di terreni coesivi;

C) Misure per facilitare l'evacuazione di persone e beni in caso di inondazione:

- C1) uscite di sicurezza situate sopra il livello della piena di riferimento aventi dimensioni sufficienti per l'evacuazione di persone e beni verso l'esterno o verso i piani superiori;
- C2) vie di evacuazione situate sopra il livello di piena;

D) Utilizzo di materiali e tecnologie costruttive che permettano alle strutture di resistere alle pressioni idrodinamiche.

E) Utilizzo di materiali per costruzione poco danneggiabili al contatto con l'acqua.

Ampliamento edifici esistenti

Per ampliamenti di superfici residenziali, produttive o ricettive, sia mediante sopraelevazioni sia mediante realizzazione di nuovi corpi di fabbrica valgono le prescrizioni indicate per le nuove edificazioni.

Recupero del patrimonio edilizio esistente

Sono ammessi senza integrazioni di tipo geologico gli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'art. 31 della L 457/78. Per gli interventi di cui alle lettere d), e) dell'art. 31 della L 457/78 e comunque per interventi che comportano cambiamenti di destinazioni d'uso con ampliamenti di superfici residenziali, produttive o ricettive valgono, per ogni sottoclasse, le prescrizioni indicate per le nuove edificazioni.

Opere varie

Per la realizzazione delle opere di vario tipo quali opere di interesse pubblico, strade, opere di urbanizzazione e reti tecnologiche, opere di sistemazione idrogeologica dei versanti e dei corsi d'acqua che comportino modifiche all'assetto idrogeologico dei luoghi valgono le prescrizioni indicate per le nuove edificazioni.

CLASSE DI FATTIBILITA' 4

FATTORI DI RISCHIO: aree con dinamiche di dissesto gravitativo in atto e/o potenzialmente riattivabili, conoidi torrentizie con segni di attività, fasce corrispondenti agli alvei attuali dei corsi d'acqua, zone direttamente interessate dalle dinamiche torrentizie quali erosioni ed esondazioni, fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

PRESCRIZIONI E APPROFONDIMENTI DI INDAGINE

Nuove edificazioni

L'alto rischio presente comporta gravi limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso delle particelle di terreno. Sono consentite solo opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei luoghi, quali interventi atti a contenere il rischio di erosione ed instabilità dei versanti, opere idrauliche di regimazione o riprofilatura degli alvei per limitare gli effetti dell'azione erosiva esercitata dalle acque incanalate e il verificarsi di esondazioni.

Sono quindi vietate le realizzazioni di nuove costruzioni di qualsiasi tipo che comportino la riduzione della capacità di smaltimento dei deflussi idrici di massima piena lungo i corsi d'acqua o che in ogni caso comportino un peggioramento delle condizioni di deflusso. Sono inoltre vietate le costruzioni di qualsiasi tipo (recinzioni, muri ecc.) e movimenti di terra che ostacolino la possibilità di accedere ai corsi d'acqua per le periodiche operazioni di pulizia o svasso.

Ampliamento edifici esistenti

Non è ammesso alcun ampliamento di edifici esistenti.

Recupero del patrimonio edilizio esistente

Sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'art. 31 della L 457/78.

Opere varie

La realizzazione di eventuali opere di interesse pubblico, dovranno essere valutate puntualmente e dovranno essere corredate da apposita Relazione Geologica preliminare e Geotecnica che attesti la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico caratterizzante l'area in oggetto. Dovranno quindi essere fornite tutte le prescrizioni relative alle modalità esecutive degli interventi stessi necessarie per garantire la sicurezza degli operatori.

NORMATIVA PER LE ZONE DI SALVAGUARDIA DELLE RISORSE IDROPOTABILI

Le norme che regolano l'utilizzo del suolo all'interno delle zone di salvaguardia delle risorse idropotabili sono stabilite rispettivamente dal D.P.R. del 24.5.1988 n.236 "Attuazione della direttive CEE n.80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano" successivamente modificato in parte dal D.Lgs. del 11.5.1999 n.152 "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati da fonti agricole".

In base alla normativa vigente le aree di salvaguardia delle sorgenti sono porzioni del territorio circostanti la captazione nelle quali vengono imposti vincoli e limitazioni d'uso del territorio atti a tutelare le acque e proteggere le captazioni. Tali aree sono suddivise in zona di tutela assoluta, zona di rispetto e zona di protezione.

Zona di tutela assoluta (Classe 4)

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni; essa deve avere una estensione, in caso di acque sotterranee, di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

Zona di rispetto (Classe 3a)

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zone di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto vige la disciplina indicata nella D.G.R. n. 7/12693 del 10/4/2003 di seguito integralmente riportata:

a) Realizzazione di fognature

Ai fini dell'applicazione del presente atto, per fognature s'intendono i collettori di acque bianche, di acque nere e di acque miste, nonché le opere d'arte connesse, sia pubbliche sia private.

I nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto devono:

- costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;
- essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento.

Ai fini della tenuta, tali tratti potranno in particolare essere realizzati con tubazioni in cunicolo interrato dotato di pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto, e corredato di pozzetti rompitratta i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili, oggetto di possibili manutenzioni e con idonea capacità di trattenimento.

In alternativa, la tenuta deve essere garantita con l'impiego di manufatti in materiale idoneo e valutando le prestazioni nelle peggiori condizioni di esercizio, riferite nel caso specifico alla situazione di livello liquido all'intradosso dei chiusini delle opere d'arte.

Nella zona di rispetto di una captazione da acquifero non protetto:

- non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
- è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.

Per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella zona di rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

I progetti e la realizzazione delle fognature devono essere conformi alle condizioni evidenziate e la messa in esercizio delle opere interessate è subordinata all'esito favorevole del collaudo.

b) Realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione

Al fine di proteggere le risorse idriche captate i Comuni, nei propri strumenti di pianificazione urbanistica, favoriscono la destinazione delle zone di rispetto dei pozzi destinati all'approvvigionamento potabile a "verde pubblico", ad aree agricole o ad usi residenziali a bassa densità abitativa.

Nelle zone di rispetto:

- per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguite perforazioni o indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata, in particolare dovranno avere una distanza non inferiore a 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

In tali zone non è inoltre consentito:

- la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo (stoccaggio di sostanze chimiche pericolose ai sensi dell'articolo 21, comma 5, lettera i) del d.lgs. 152/99);
- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, a meno di non utilizzare sostanze antiparassitarie che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

c) Realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando il rispetto delle prescrizioni di seguito specificate.

Le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda, prevedendo allo scopo un manto stradale o un cassonetto di base impermeabili e un sistema per l'allontanamento delle acque di dilavamento che convogli gli scarichi al di fuori della zona indicata o nella fognatura realizzata in ottemperanza alle condizioni in precedenza riportate.

Lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose.

Lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

È vietato, nei tratti viari o ferroviari che attraversano la zona di rispetto, il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato, in particolare dovrà essere mantenuta una distanza di almeno 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

E opportuno favorire la costruzione di cunicoli multiuso per il posizionamento di varie infrastrutture anche in tempi successivi, in modo da ricorrere solo in casi eccezionali ad operazioni di scavo all'interno della zona di rispetto.

d) Pratiche agricole

Nelle zone di rispetto sono consigliate coltivazioni biologiche, nonché bosco o prato stabile, quale ulteriore contributo alla fitodepurazione.

E vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, come previsto dal Regolamento Attuativo della legge regionale n. 37 del 15 dicembre 1993 "Norme per il trattamento la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici".

Per i nuovi insediamenti e per quelle aziende che necessitano di adeguamenti delle strutture di stoccaggio, tali strutture non potranno essere realizzate all'interno delle aree di rispetto, così come dettato dall'art. 9 punto 7 del Regolamento Attuativo della legge regionale n. 37 del 15 dicembre 1993 "Norme per il trattamento la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici".

L'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi residui di origine urbana o industriale è comunque vietato. Inoltre l'utilizzo di antiparassitari è limitato a sostanze che presentino una ridotta mobilità all'interno dei suoli.

All'Amministrazione spetta il compito di censire tutte le attività e le strutture che risultino incompatibili con le limitazioni individuate dalla legge ed ordinarne l'adeguamento oppure lo spostamento; la presenza di impianti fognari, nell'impossibilità di procedere ad un loro allontanamento, dovrà essere resa igienicamente tollerabile, effettuando un controllo degli impianti stessi per escludere la presenza di perdite.

Si propone, inoltre, che qualsiasi intervento che comporti un mutamento dello stato attuale di uso del suolo possa essere autorizzato solo dopo che si sia accertato, in base ad indagine idrogeologica adeguatamente approfondita, che l'intervento stesso non comporterà compromissione della funzionalità delle opere di captazione e della qualità delle acque captate.

Zona di protezione (Classe 3a):

La zona di protezione, che comprende le due precedenti, corrisponde orientativamente alle aree di ricarica della falda ed ai bacini di alimentazione delle captazioni. In tali zone possono essere adottate limitazioni e prescrizioni relative all'uso del territorio e attuate speciali misure di controllo finalizzate alla protezione del patrimonio idrico.

Per la zona di protezione si propongono i seguenti indirizzi:

- censimento delle attività esistenti (produttive o di altro tipo) che, per le loro caratteristiche potrebbero dare origine ad episodi di inquinamento e mantenimento di un catasto aggiornato; in futuro tali attività dovrebbero preferibilmente essere situate al di fuori della zona di protezione, nel contesto, tuttavia, di adeguate valutazioni di pianificazione territoriale;
- divieto di immissione in corpi d'acqua superficiale disperdenti o in falda (anche attraverso pozzi perdenti) di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;
- controllo e sistemazione delle reti igieniche;
- convogliamento in reti e allontanamento di acque o altri fluidi provenienti dal dilavamento di piazzali, strade ed altre superfici o che dovessero scorrere, anche accidentalmente, su queste ultime; per le superfici non impermeabilizzate o che non si reputa opportuno impermeabilizzare controllare, limitare o impedire il transito di mezzi trasportanti sostanze suscettibili di inquinare l'acqua;

- adozione di metodi di coltivazione a basse o nulle potenzialità inquinanti; sono consigliate coltivazioni biologiche, nonché bosco o prato stabile, quale ulteriore contributo alla fitodepurazione.
- è da vietare lo spandimento di liquami e la stabulazione, come previsto dal Regolamento Attuativo della legge regionale n. 37 del 15 dicembre 1993 "Norme per il trattamento la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici".
- è vietata la realizzazione di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo (stoccaggio di sostanze chimiche pericolose ai sensi dell'articolo 21, comma 5, lettera i) del d.lgs. 152/99);
- è raccomandato il censimento, la valutazione e il recupero di eventuali aree dismesse con potenzialità inquinanti.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.A.I.

Di seguito si riportano le "limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico" indicate dall'art. 9 del P.A.I. relative alle problematiche di dissesto individuate nel territorio comunale di Carugo con riferimento alla Tav. 9 (commi 6_{bis}, 7):

- 6_{bis}) Nelle **aree Em** compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.
- 7) Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle **aree Ca** sono esclusivamente consentiti:
- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
 - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
 - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
 - i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
 - gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.