

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE FEBBRAIO 2005

numerazione:

5

oggetto dell'elaborato:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DI VARIANTE**

**modificato in seguito al recepimento delle prescrizioni dettate dai competenti
Enti sovraordinati** (Consorzio Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate, A.S.L. della Provincia di
Como, A.R.P.A. della Lombardia, Amministrazione Provinciale di Como)

data	aggiornamenti	scala
01/02/2005	05/04/2008	

I Progettisti:

II Responsabile del Servizio:

I'Assessore:

II Sindaco:

II Segretario Comunale:

Adozione in data: con deliberazione del Consiglio comunale n:

Esame osservazioni ed approvazione in data: con deliberazione di Consiglio Comunale n:

Pubblicazione B.U.R.L. n: in data:

STUDIO DI ARCHITETTURA E DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
STUDIO TECNICO ASSOCIATO
di dott. arch. urb. Francesco Riboldi - dott. arch. Fausto Rosso - dott. arch. Alberto Carabelli
Via Zara,12 -21049 - TRADATE
P. Iva e Cod. Fisc. 01956080129
Tel.: 0331.843021 / 0331811206 - Fax : 0331.81055 E-Mail: info.riberos@virgilio.it

I N D I C E

1. **PREMESSA**

2. **PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE**

3. **DEFINIZIONI E NORME GENERALI COSTRUZIONI MINORI**

3.1. **DEFINIZIONI**

- 3.1.1. Aree di pertinenza degli edifici
- 3.1.2. Artigianato di servizio
- 3.1.3. Attività compatibili con la residenza
- 3.1.4. Edifici Uni o Bi-familiari
- 3.1.5. Funzioni ricettive turistico-alberghiere
- 3.1.6. Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq o mc/ha) - It
- 3.1.7. Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq o mc/ha) - If
- 3.1.8. Indice di utilizzazione territoriale (%) - Ut
- 3.1.9. Indice di sfruttamento (mq/mq) - Isfr
- 3.1.10. Interventi edilizi
- 3.1.11. Percentuale di funzioni ammesse
- 3.1.12. Rapporto di copertura (%) - Rc
- 3.1.13. Servizi per la produzione
- 3.1.14. Superficie territoriale (mq o ha) - St
- 3.1.15. Superficie fondiaria (mq o ha) - Sf
- 3.1.16. Superficie coperta (mq) - Sc
- 3.1.17. Superficie lorda complessiva di pavimento (mq) - S.l.p.
- 3.1.18. Altezza dell'Edificio
- 3.1.19. Superficie di urbanizzazione primaria (mq) - S1
- 3.1.20. Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq) - S2
- 3.1.21. Superficie parcheggio
- 3.1.22. Urbanizzazione primaria
- 3.1.23. Urbanizzazione secondaria
- 3.1.24. Volume (mc) - V
- 3.1.25. Unità funzionale (Ufn)

3.2. **NORME GENERALI COSTRUZIONI MINORI**

- 3.2.1. Cabine di trasformazione dell'energia elettrica, linee elettriche e telefoniche
- 3.2.2. Fabbricati accessori
- 3.2.3. Recinzioni
- 3.2.4. Coperture temporanee e/o stagionali
- 3.2.5. Movimenti di terra

3.3. **MODALITA' DI INTERVENTO ZONA "As"**

3B. **DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI**

- 3B.01. **Generalità**
- 3B.02. **Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso di aree e di edifici**
- 3B.03. **Variazioni del fabbisogno di standard connesse a mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici**
- 3B.04. **Elenco delle destinazioni d'uso**
- 3B.05. **Autorizzazione di attività commerciali al dettaglio**

4. **NORME GENERALI**

- 4.1. **ZONE RESIDENZIALI**
- 4.2. **TIPOLOGIA AMMESSA NELLE ZONE RESIDENZIALI**
- 4.3. **DISTANZE DAL CONFINE, DA FABBRICATI, STRADE, SPAZI PUBBLICI**

5.0. **ZONA A CENTRO STORICO**

- 5.0.1. **DESTINAZIONI AMMESSE**
- 5.0.2. **INTERVENTI CONSENTITI**
- 5.0.3. **INDICI**
- 5.0.4. **NORME PARTICOLARI**
- 5.0.A.. **EDIFICI CON VINCOLO MONUMENTALE**

5. ZONA B1 RESIDENZIALE DI RECUPERO

- 5.1. **DESTINAZIONI FUNZIONALI AMMESSE**
- 5.2. **INTERVENTI CONSENTITI**
- 5.3. **INDICI**
- 5.4. **NORME PARTICOLARI**

6. ZONE B2 RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE

- 6.1. **DESTINAZIONI FUNZIONALI AMMESSE**
- 6.2. **INTERVENTI CONSENTITI**
- 6.3. **INDICI E PRESCRIZIONI**
- 6.4. **NORME PARTICOLARI**
- 6.5. **PROCEDURE**

7. ZONE B3 RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

- 7.1. **DESTINAZIONI FUNZIONALI AMMESSE**
- 7.2. **INTERVENTI CONSENTITI**
- 7.3. **INDICI E PRESCRIZIONI**
- 7.4. **NORME PARTICOLARI**

8. ZONE C D'ESPANSIONE RESIDENZIALE

- 8.1. **CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE C**
- 8.2. **DESTINAZIONI FUNZIONALI AMMESSE**
- 8.3. **TIPI DI INTERVENTO**
- 8.4. **NORME PARTICOLARI PER LE ZONE C1**
- 8.5. **NORME PARTICOLARI PER LE ZONE C2**

9. ZONE D

GENERALITA'

- 9.1. **CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE D**
- 9.2. **DESTINAZIONI FUNZIONALI AMMESSE NELLE ZONE D 1 e D 2**
- 9.3. **TIPI DI INSEDIAMENTO NELLE ZONE D1 E D2**
- 9.4. **MODALITA' DI INTERVENTO**
- 9.5. **REPERIMENTO STANDARDS**
- 9.6. **ZONE D 1**
 - 9.6.1. **Indici**
 - 9.6.2. **Norme particolari**
- 9.7. **ZONE D2**
 - 9.7.1. **Indici**
 - 9.7.2. **Norme particolari**
- 9.8. **ZONE D3**
- 9.9. **ZONE D4**
 - 9.9.1. **Indici**
 - 9.9.2. **Norme particolari**

10. ZONE AGRICOLE E BOSCHIVE

- 10.1. **NORMATIVA GENERALE**
 - 10.1.1. **Destinazioni consentite**
 - 10.1.2. **Recinzioni**
- 10.2. **INTERVENTI AMMESSI**
- 10.3. **INDICI E PRESCRIZIONI**
- 10.4. **NORME PARTICOLARI**
 - 10.4.1. **Zona E1**
 - 10.4.2. **Zona E2**
- 10.5. **EDIFICI IN CONTRASTO DI DESTINAZIONE**

10.B ZONE COMPRESSE NEL PARCO REGIONALE DELLA PINETA DI APPIANO GENTILE E TRADATE

- 10.B.1. **GENERALITA'**
- 10.B.2. **NORME DA OSSERVARE**
 - 10.B.2.1. **ZONA PTC1 DI TUTELA AGROFORESTALE**

10.B.2.2. **ZONA PTC2 AGRICOLA**

10.B.2.3. **ZAMBITI AGRICOLI**

10.B.2.4. **CASCINE STORICHE**

11. ZONE F A STANDARDS

11.1. **ZONE F1**

11.1.1. **Descrizione**

11.1.2. **Destinazioni ammesse**

11.1.3. **Prescrizioni particolari**

11.2. **ZONE F2**

11.2.1. **Descrizione**

11.2.2. **Destinazioni ammesse**

11.3. **ZONA F3**

11.4. **INTERVENTI CONSENTITI NELLE ZONE F**

11.5. **INDICI PER LE ZONE F**

11.6. **SOGGETTI CHE ATTUANO GLI INTERVENTI NELLE ZONE F**

11.7. **NORMA TRANSITORIA PER AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA**

11.8. **ZONE F SOTTOPOSTE A P.P. O A P.L.**

12. ZONE G A VERDE PRIVATO

12.1. **DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE**

12.2. **NORME ED INDICI**

12.3. **NORME PARTICOLARI**

13. ZONA I SPECIALE

14. ZONA L COMMERCIALE

14.1. **DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE**

14.2. **INDICI**

14.3. **NORME PARTICOLARI**

15. ZONA N SPECIALE

16. FASCE DI RISPETTO (STRADALI, FLUVIALI, FERROVIARIE, DI ELETTRODOTTO, CIMITERIALI E CONI OTTICI)

16.1. **DESCRIZIONE**

16.2. **FASCE DI RISPETTO STRADALE**

16.3. **FASCE DI RISPETTO FLUVIALE**

16.4. **FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO**

16.5. **FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE**

16.6. **CONO OTTICO (CANOCCHIALE)**

16.7. **VINCOLI DI ELETTRODOTTO**

16.8. **FASCIA LUNGO I TERRAZZI DEL FIUME OLONA**

16.9. **FASCE DI MITIGAZIONE PAESISTICO-AMBIENTALE DELLE ZONE INDUSTRIALI.**

17. RETICOLO IDRICO

17.01. **Generalità**

17.02. **Reticolo idrico principale**

17.03. **Reticolo idrico minore**

17.04. **Zona A di vulnerabilità idraulica**

18. FATTIBILITA' GEOLOGICA

18.01. **Generalità**

18.02. **Fattibilità degli interventi**

19. RISPETTO DEI POZZI IDRICI PER CONSUMO UMANO

19.01. **Generalità**

19.02. **Fattibilità degli interventi**

20. ZONIZZAZIONE ACUSTICA

20.01. **Generalità**

20.02. **Valutazione di previsione dell'impatto acustico. Valutazione del clima acustico**

20.03. **Norme vigenti**

1. PREMESSA

In tutto il territorio comunale il piano regolatore generale si attua a mezzo di:

- 1) Piani Particolareggiati (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni;
- 2) Piani di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942 n. 1150 e all'art. 36 della legge regionale 15.04.1975, n. 51;
- 3) Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P. o P.Z.) di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni;
- 4) Piani di Recupero (P.R.) del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 28 e seguenti della legge 05.08.1978 n. 457;
- 5) Piani per Insempiamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865;
- 6) Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di cui alla legge 17.02.1992 n. 179 e di cui alla legge regionale 12 aprile 1999, n. 9;
- 7) Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui all'articolo 11 della legge 04.12.1993 n. 493;
- 8) permesso di costruire di cui all'articolo 10 e seguenti del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 o equipollente Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) di cui all'art. 22 e seguenti del medesimo d.P.R.;
- 9) segnalazione;

così come definiti dalla vigente legislazione regionale e nazionale e nel rispetto dei disposti della legislazione stessa nonché del R.E.C.

2. PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi conformi alle scelte del Piano, è subordinato, qualora il Comune decida di dotarsene, all'inserimento dell'area interessata in un Programma Pluriennale d'Attuazione la cui validità va da un minimo di tre anni ad un massimo di cinque anni in ottemperanza a quanto disposto dalla legge 28/1/'77 n. 10 e dalle leggi regionali n. 60 e 14/15.

Non sono subordinati al P.P.A. gli interventi individuali all'art. 9 della legge 28/1/'77 n. 10.

Possono inoltre non essere subordinati al P.P.A. in base a specifici criteri e limiti stabiliti dal programma stesso, i permessi di costruire relativi ad interventi sugli edifici esistenti.

Le modifiche od integrazioni al P.P.A. sono ammesse qualora comportino incremento degli interventi previsti, salvo che si tratti di modifiche rese necessarie dall'introduzione di nuove previsioni urbanistiche, e sono approvate con le procedure previste dall'art. 18 della legge 5/12/'77 n. 60 e dalle sue successive modifiche.

3. DEFINIZIONI E NORME GENERALI COSTRUZIONI MINORI

3.1. DEFINIZIONI

3.1.1. Aree di pertinenza degli edifici

1. Si definiscono aree di pertinenza quelle aree, fondiari e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni delle N.T.A. dei suoi strumenti attuativi, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.
2. Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo a mezzo di atto di identificazione da trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei soggetti interessati. L'assoggettamento dura con il durare degli strumenti al quale si riferiscono.
3. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici.
4. L'area di pertinenza per gli edifici pre-esistenti si calcola tenendo conto degli indici dello strumento urbanistico vigente all'atto del rilascio del permesso di costruire (per gli immobili realizzati prima del 1976, l'area di pertinenza è data dal mappale di appartenenza).
5. Completamenti e/o ampliamenti di fabbricati esistenti per i quali è stata definita l'area di pertinenza come sopra stabilito sono possibili utilizzando la volumetria edificabile, computata secondo l'indice di P.R.G., di pertinenza di aree confinanti con quella ove insiste il fabbricato da ampliare e/o completare. In tal caso l'atto di vincolo identificherà anche la nuova area computata ai fini del completamento dell'edificio esistente.

3.1.2. Artigianato di servizio

Sono definite come tali tutte le attività iscritte ai relativi albi di categoria il cui esercizio è strettamente connesso con la funzione residenziale cui forniscono servizi diretti alle persone, nonché al mantenimento degli edifici e degli interni di essi. Vengono considerate tali, ad esempio: parrucchieri, tappezzieri, arredatori, restauratori, elettricisti ecc. Sono comunque escluse le attività che, pur rientrando nelle categorie su accennate, comportano lavorazioni nocive ed inquinanti e, in ogni caso, tali da comportare alterazioni alle condizioni dell'intorno residenziale.

3.1.3. Attività compatibili con la residenza

Si intendono per tali: commercio al dettaglio, ristorazione, bar, locali di divertimenti (ivi compresi cinema e teatri), sedi di associazioni, Enti, partiti ed attività culturali (sale conferenze, centri congressi, ecc.), artigianato di servizio come precedentemente definito.

Le destinazioni d'uso ammesse o non ammesse in ciascuna zona di P.R.G. sono in ogni caso quelle espressamente a tal fine elencate nelle norme di zona.

3.1.4. Edifici Uni o Bi-familiari

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme sono considerati come edifici uni o bifamiliari anche quelli che - pur ospitando nella loro sagoma più unità immobiliari - sono articolati distributivamente e planivolumetricamente in modo tale da consentire ampliamenti alle singole unità immobiliari in termini di continuità planimetrica e distributiva nonché in termini di unitarietà architettonica e volumetrica.

3.1.5. Funzioni ricettive turistico-alberghiere

Si intendono come tali quelle disciplinate dalla L.R. 8 febbraio 1982, n. 11, aventi come caratteristica precipua la gestione unitaria finalizzata alla stipulazione dei contratti alberghieri a norma della disciplina prevista dal Codice Civile.

Negli edifici destinati ad attività ricettiva turistico-alberghiera sono, in genere, ammesse attività commerciali al dettaglio nella quantità necessaria a soddisfare i bisogni dell'utenza, valutati secondo la classe di appartenenza all'edificio, ai sensi

della sopra citata Legge Regionale.

In sede di adozione del piano esecutivo - ove previsto - o all'atto della presentazione della domanda di *permesso di costruire* deve essere altresì convenzionalmente disciplinarsi quanto sopra: sia in riferimento alle eventuali funzioni ricettive turistico-alberghiere, sia in riferimento alla compatibilità con i fabbisogni in materia di attività commerciali e servizi.

Le destinazioni d'uso ammesse o non ammesse in ciascuna zona di P.R.G. sono in ogni caso quelle espressamente a tal fine elencate nelle norme di zona.

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

E' il volume massimo o minimo costruibile per mq. o per ettaro di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

3.1.7. Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq o mc/ha) - If

E' il volume massimo o minimo costruibile per mq. o per ettaro di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

3.1.8. Indice di utilizzazione territoriale (%) - Ut

E' il rapporto minimo ammesso, misurato in percentuale, tra la superficie fondiaria (Sf) e la superficie territoriale (St).

3.1.9. Indice di sfruttamento (mq/mq) - Isfr

Applicato alle zone D, è la massima superficie lorda di pavimento (S.I.p.) costruibile per ogni metro quadrato di superficie coperta (Sc).

3.1.10. Interventi edilizi

1. Essi sono interventi di: demolizione, di nuova costruzione, di ricostruzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione e di manutenzione così come definiti e disciplinati dal vigente Regolamento Edilizio.
2. Ai fini della classificazione degli interventi su edifici, impianti e complessi produttivi, si definiscono attività o lavorazioni nocive ed inquinanti tutte quelle considerate all'art. 216 T.U. Leggi Sanitarie, 27.7.1934, n. 1265 e relativi elenchi.

3.1.11. Percentuale di funzioni ammesse

Le percentuali minime e massime delle funzioni ammesse nelle singole aree di intervento si riferiscono, in genere, alle superfici lorde di pavimento (S.I.p.), salvo ove le Norme Tecniche di attuazione facciano esplicito riferimento alle superfici utili lorde; in particolare:

- a) in caso di pianificazione particolareggiata esecutiva: i rapporti percentuali tra le diverse funzioni ammesse vanno verificati sull'intero ambito di P.P.E. così come delimitato dal P.R.G.;
- b) in caso di interventi assentiti con semplice *permesso di costruire*, i rapporti percentuali tra le diverse funzioni ammesse vanno verificati sulla S.I.p. dell'edificio oggetto dell'intervento.

3.1.12. Rapporto di copertura (%) - Rc

E' il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

3.1.13. Servizi per la produzione

Si intendono per tali le funzioni di carattere anche terziario necessarie per lo sviluppo delle imprese e relative all'amministrazione e gestione, formazione quadri, sviluppo e tecnica. Si definiscono quindi come tali: centri di calcolo e di ricerca; servizi sociali, sedi sindacali e di associazioni di categoria; studi e laboratori grafici - fotografici e simili; uffici per: relazioni pubbliche, consulenze, brevetti e marchi, organizzazione di fiere, mostre etc., paghe, stipendi e contributi, consulenza di direzione e organizzazione aziendale; laboratori di analisi e prove materiali; sportelli bancari; forniture generali per il commercio e le imprese; uffici pubblici finalizzati allo sviluppo produttivo.

Le destinazioni d'uso ammesse o non ammesse in ciascuna zona di P.R.G. sono in ogni caso quelle espressamente a tal fine elencate nelle norme di zona.

3.1.14. Superficie territoriale (mq o ha) - St

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

La superficie territoriale si ottiene dalla superficie totale del lotto o dell'ambito del piano esecutivo detraendo da questa:

- aree e spazi già di uso pubblico;
- strade pubbliche.

3.1.15. Superficie fondiaria (mq o ha) - Sf

E' la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici.

Essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, facenti parte dell'area oggetto dell'intervento, al netto delle future strade.

3.1.16. Superficie coperta (mq) - Sc

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte inferiori a cm. 120 come balconi, sporti di gronda e simili. Tali aggetti superiori a cm. 120 verranno conteggiati per l'eccedenza. In caso di edifici planivolumetricamente articolati si applicano i criteri indicati dal Regolamento Edilizio.

3.1.17. Superficie lorda complessiva di pavimento (mq) - S.I.p.

E' una superficie convenzionale costituita dalla somma di due componenti: la superficie utile lorda, conteggiata al 100% (al netto delle esclusioni sotto indicate), e le superfici lorde effettive non residenziali e accessorie, conteggiate al 50% escluso edifici unifamiliari e bifamiliari.

La superficie utile lorda è costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, scale).

Dal computo della superficie lorda sono esclusi:

- le autorimesse interrato o fuori terra, nella misura prevista per ciascun tipo di intervento dalle presenti Norme;
- i sottotetti con altezza netta media interna inferiore a m. 1,70;
- i porticati e le gallerie, purchè di uso pubblico;
- i portici privati aperti almeno su due lati e le logge rientranti non più di ml. 1,50; le misure eventualmente eccedenti tale rientro verranno computate ai fini del calcolo della superficie lorda;
- i balconi con sbalzo fino a ml 1,20;
- le cabine elettriche, le centrali termiche e di condizionamento, dei locali macchine e vani fine corsa ascensori, degli impianti di depurazione e di ogni altro

impianto tecnico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente;

- gli impianti e le rampe necessari al superamento delle barriere architettoniche in edifici esistenti.

Le superfici non residenziali e accessorie sono conteggiate al 50% (escluso edifici monofamiliari e bifamiliari) della superficie lorda effettiva, purchè abbiano altezza netta inferiore a mt. 2,50 per altezza superiore a mt. 2,50 sono conteggiate al 100% per tutti gli edifici, e sono:

- le cantine, le autorimesse eccedenti la misura prevista dalle presenti Norme, i locali tecnici e di servizio alla residenza interrati o seminterrati che non presentano i requisiti per l'abitabilità;
- i depositi e gli altri spazi accessori interrati funzionali alle attività terziarie e produttive;
- gli spazi e i manufatti accessori alle funzioni residenziali e terziarie fuori terra, anche separati dall'edificio principale;
- i sottotetti la cui altezza media interna sia compresa tra ml. 1,70 e ml 2,40.

I sottotetti con altezza media interna superiore a ml. 2,40 sono conteggiati al 100% per tutti gli edifici ai fini del calcolo della S.I.p.

Ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini residenziali, la S.I.p. degli edifici esistenti è calcolata tenendo conto della superficie dei sottotetti esistenti avente altezza superiore a mt. 1,70.

3.1.18. Altezza dell'Edificio

Negli edifici con copertura non piana: differenza tra la quota del terreno (marciapiede a contatto dell'edificio o livello del terreno a sistemazione avvenuta), e il punto più alto dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Negli edifici con copertura piana: differenza fra la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio e la quota del terreno come definito in seguito.

Negli edifici a gradini la quota si misura dalla posizione sul piano verticale del punto più elevato dell'edificio.

Per quota del terreno si intende il valore medio ponderato calcolato lungo il lato del fronte dell'edificio di cui si valuta l'altezza.

Se la quota del marciapiede pubblico è superiore a quella del terreno sistemato, l'altezza massima va misurata da quest'ultima.

Sono esclusi dal calcolo dell'altezza i corpi tecnici.

3.1.19. Superficie di urbanizzazione primaria (mq) - S1

E' la superficie delle aree destinate all'urbanizzazione primaria.

3.1.20. Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq) - S2

E' la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria, da reperire all'interno dell'area interessata dagli strumenti di pianificazione esecutiva ed è espressa in rapporto alla superficie territoriale (mq/mq).

3.1.21. Superficie parcheggio

E' la superficie complessiva destinata allo stazionamento dei veicoli e risultante dalla somma dell'area effettivamente impegnata dal veicolo fermo (posto macchina) e dall'area necessaria alle manovre di parcheggio. La dotazione minima di posti auto va determinata come segue:

- a) negli edifici a destinazione residenziale:
 - 1 posto auto privato ogni 70 mq. di superficie lorda abitabile o frazione e comunque non meno di un posto auto per ciascuna delle unità immobiliari realizzate;
- b) per gli spazi di uso commerciale:
 - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di superficie lorda
 - 1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni 30 mq. di superficie lorda

- c) per gli edifici a destinazione alberghiera:
 - 1 posto auto privato ogni due posti letto convenzionali dichiarati; almeno un posto auto su due va previsto interrato;
 - 6 posti auto pubblici o di uso pubblico ogni 100 mq. di superficie lorda destinata a bar o ristorante;
- d) per gli edifici a destinazione direzionale:
 - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di superficie lorda
 - 2 posti auto pubblici o di uso pubblico ogni 100 mq. di superficie lorda
- e) per gli edifici a destinazione servizi pubblici e terziario a forte carico urbanistico:
 - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di superficie lorda
 - 5 posti auto pubblici o di uso pubblico ogni 100 mq. di superficie lorda
- f) per gli edifici destinati a spettacolo:
 - 1 posto auto privato ogni 50 mq. di superficie lorda;
 - 1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni due posti a sedere per il pubblico
- g) per gli edifici a destinazione produttiva:
 - 1 posto auto privato ogni 200 mq. di superficie lorda
 - 1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni 100 mq di superficie lorda

Negli edifici a destinazione d'uso mista è ammessa una riduzione fino al 10% dello standard globale calcolato su ciascuna destinazione d'uso.

3.1.22. Urbanizzazione primaria

1. L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere chiaramente preordinate all'edificazione, ai sensi degli art. 28 e 31 della legge 17.8.1942, n. 1150 e sue successive integrazioni e modificazioni.
2. Esse sono, ai sensi dell'art. 4 legge 29 settembre 1964, n. 847:
 - a. sedi viarie:

le strade residenziali, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili;
 - b. spazi di sosta e parcheggio:

gli spazi pubblici necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti, nella misura prevista dalle disposizioni normative vigenti;
 - c. fognature:

i condotti idonei alla raccolta e allo scarico delle acque nere ed eventualmente meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione;
 - d. rete idrica:

le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessori; i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale;
 - e. reti di distribuzione energia elettrica e gas:

le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana;
 - f. pubblica illuminazione:

le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico;
 - g. spazi di verde attrezzato:

le aree pubbliche, in prossimità ed al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

3.1.23. Urbanizzazione secondaria

1. L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica e collettiva degli spazi urbani.
2. Esse sono, oltre alle opere a livello comunale di cui all'art. 44 Legge 22.10.1971, n. 865, le aree di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

3.1.24. Volume (mc) - V

Il volume delle costruzioni è da ricavarsi convenzionalmente, moltiplicando la superficie lorda di pavimento come definito nel presente articolo per un'altezza virtuale dell'interpiano di m. 3,00, indipendentemente dall'altezza effettiva.

Ai fini del computo del volume vengono conteggiati altresì tutti gli spazi non residenziali, ivi compresi box-autorimesse e simili, quando gli stessi superino l'altezza netta interna di m. 2,50, per altezze interne inferiori a mt. 2,50 vanno conteggiati al 50%.

Sono escluse dal computo volumetrico le superfici accessorie con altezza inferiore a mt. 2,50 di case mono - bifamiliari.

3.1.25. Unità funzionale (Ufn):

Si definisce tale un insieme di locali organizzati per un uso unitario, comprese le relative pertinenze. Costituiscono unità funzionale, ad esempio, l'alloggio (con le relative pertinenze), il negozio (con le relative pertinenze), l'ufficio (con le relative pertinenze), il laboratorio (con le relative pertinenze).

3.2. NORME GENERALI COSTRUZIONI MINORI

3.2.1. Cabine di trasformazione dell'energia elettrica, linee elettriche e telefoniche

Il permesso di costruire per la costruzione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciato alle seguenti condizioni 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 sino al confine di proprietà, con deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, ma in tal caso deve comunque essere garantita, rispetto alle costruzioni esistenti, una distanza minima non inferiore a ml. 5,00;
- le nuove costruzioni attigue mantengono, invece, nei confronti del confine di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle presenti n.t.a.;
- è in facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere l'interramento delle cabine per motivi di ordine architettonico o ambientale.

In linea generale, ed ove non in contrasto con particolari prescrizioni tecniche, non è ammessa la realizzazione di nuove linee elettriche e telefoniche su pali, in quanto le stesse dovranno essere poste in opera completamente interrate.

3.2.2. Fabbricati accessori

Per fabbricato accessorio si intende una costruzione non abitabile, di altezza netta interna non superiore a ml. 2,50, destinata al servizio di un altro fabbricato (residenziale, produttivo, commerciale, ecc.) del quale integra e/o completa le funzioni ed al quale può essere, o meno, materialmente congiunta.

Tali edifici, sono consentiti solo se al servizio di fabbricati residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G.

Potranno essere realizzati a confine di proprietà purché l'altezza massima dal terreno naturale, copertura compresa, non superi i ml. 2,50 e purché non fronteggino altro edificio sul fondo limitrofo sito a distanza inferiore a ml. 3,00 dal confine di proprietà.

Diversamente dovranno rispettare una distanza minima di ml. 3,00 dal confine di proprietà.

Nell'ambito della stessa proprietà, se non congiunti all'edificio principale, i fabbricati accessori dovranno rispettare da questi una distanza non inferiore a ml. 3,00.

La distanza minima dei fabbricati accessori, anche se interrati, dai cigli stradali dovrà comunque non essere inferiore a ml.5,00.

La realizzazione di fabbricati accessori è sempre subordinata alla prescrizione di non recare pregiudizio né alla piantumazione esistente né all'architettura del parco o del giardino.

I fabbricati accessori, realizzati nelle zone residenziali, vengono computati ai fini volumetrici per la loro parte fuori terra, con la sola esclusione delle autorimesse, destinate ad uso privato, per la parte non eccedente 1 mq. ogni 10 mc. del volume complessivo dell'edificio principale.

Nelle zone produttive la Slp dei fabbricati accessori, comunque ai fini della verifica degli indici urbanistici, non può superare il 5% della Slp massima ammessa per il lotto considerato.

3.2.3. Recinzioni

Lungo le strade pubbliche, o aperte al pubblico transito, nonché lungo i confini fra proprietà, sono consentite recinzioni aventi altezza massima complessiva non superiore a ml. 2,00 e costituite da elementi trasparenti eventualmente sovrastanti un muretto pieno, di altezza non superiore a cm 50 dal piano naturale di campagna del lotto da recintare.

Le recinzioni di cui sopra devono essere poste lungo gli allineamenti fissati dal P.R.G. e dagli strumenti attuativi, ovvero secondo le prescrizioni dell'U.T.C. in sede di assegnazione dei punti fissi. In ogni caso, lungo tutte le strade (comprese le private aperte al pubblico transito) esterne alle zone A ed aventi sezione inferiore a ml. 6,00, le recinzioni dovranno rispettare la distanza minima di ml. 3,00 dalla mezzeria esistente.

Arretramenti di misura superiore a quella sopra fissata potranno essere imposti solo in presenza di un progetto, anche di massima, ma debitamente approvato dalla Giunta Municipale, relativo agli allineamenti da tenersi sulla strada interessata.

La posizione dei cancelli relativi ad ingressi carrai deve essere arretrata rispetto alla linea fissata per le recinzioni di almeno ml. 1,50; ogni raccordo con la recinzione stessa deve essere effettuato con l'angolazione (di norma pari a 45°) dettata dall'U.T.C.

Eventuali siepi correnti in fregio alle recinzioni dovranno essere contenute nell'altezza massima di ml. 2,00. Una altezza inferiore potrà essere imposta dall'Amministrazione Comunale per esigenze di viabilità e/o panoramiche.

Nelle zone "A" non sono ammesse recinzioni all'interno dei cortili esistenti, ove sono solo consentite eventuali delimitazioni in siepe sempreverde, di altezza non superiore a ml. 1,50. In tali zone, lungo le strade pubbliche o aperte al pubblico transito, le recinzioni devono mantenere l'allineamento esistente salvo diversa prescrizione dettata da eventuali Piani Esecutivi.

Tali prescrizioni valgono anche nella zona di rispetto cimiteriale, con esclusione del cimitero stesso, il cui muro di recinzione è soggetto a propria normativa.

Nelle zone agricole e di parco non è ammesso alcun tipo di recinzione ad eccezione di quelle eventualmente imposte da particolari e inderogabili esigenze di ordine pubblico e/o di sicurezza dei fabbricati esistenti.

Inoltre saranno ammesse recinzioni necessarie all'attività agricola per i coltivatori diretti, iscritti all'Albo degli Imprenditori agricoli L.R.18/74.

Recinzioni diverse da quelle sopra descritte potranno essere ammesse previa presentazione del relativo progetto, che dovrà ottenere il parere favorevole della

Commissione Edilizia e l'approvazione della Giunta Comunale, unicamente quando trattasi:

- di prolungamento e/o di ricostruzione di recinzioni esistenti aventi particolari pregi artistici, architettonici e/o ambientali;
- di recinzioni di impianti pubblici e/o di interesse generale previsti nelle zone "F" nonché di insediamenti produttivi ammessi nelle zone "D".

Le eventuali recinzioni ammesse non dovranno comunque mai impedire l'esercizio di passo pedonale (che sarà disciplinato da parte dell'Amministrazione Comunale) lungo i tracciati esistenti o previsti.

3.2.4. Coperture temporanee e/o stagionali

Su tutto il territorio comunale non è consentita la collocazione di coperture temporanee e/o stagionali, siano esse pressostatiche, geodetiche o di qualsivoglia altro tipo.

Fanno eccezione:

- le zone destinate agli standard comunali o servizi privati, nelle quali è ammessa la copertura, temporanea e/o stagionale, degli impianti sportivi all'aperto;
- le zone utilizzate per gli impianti fieristici, manifestazioni culturali e/o popolari;
- le zone destinate ad attività florovivaistiche ed a culture protette in genere.

Per questi casi è obbligatoria la preventiva autorizzazione del Sindaco, "facendo salvo il disposto della L.R. 93/80, art. 2 comma 6".

3.2.5. Movimenti di terra

Su tutto il territorio comunale sono, di regola, vietati i movimenti di terra, sia di scavo che di riporto, che alterino la morfologia del terreno e che non siano strettamente necessari per attuare l'edificazione e le relative opere di urbanizzazione debitamente permesse.

Sono tuttavia ammessi, a seguito di preventiva autorizzazione del Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia Comunale, contenuti movimenti di terra tendenti ad ottenere una maggiore uniformità con l'ambiente circostante. In tal caso, al fine della determinazione del volume da edificare, si farà riferimento alle nuove quote del terreno così sistemato.

Sono inoltre ammessi, con le medesime modalità di cui sopra, modesti movimenti di terra necessari per la miglior sistemazione del terreno delle zone agricole nonché per il ripristino di eventuali precedenti manomissioni.

3.3. MODALITA' DI INTERVENTO ZONA "As"

Detta area classificata come zona C è soggetta a Piano esecutivo.

La denominazione area speciale è esclusivamente dovuta ad un conforme adeguamento dei parametri urbanistici al P.R.G. '82, come richiesto dalla sentenza TAR.

Pertanto, fermo restando quanto riportato ai punti 8.1 - 8.2 - 8.3 - 8.4 il Piano esecutivo deve rispettare i seguenti indici:

- If = 1,5 mc/mq
- RC = 30%
- H = 3 piani max. 10 mt

3.B DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI

3.B.01 Generalità

- 3.B.01.1 In conformità anche a quanto stabilito nell'articolo 2 della legge regionale 9 maggio 1992, n. 19 «*Disposizioni di attuazione degli articoli 7, 8 e 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni in materia di abusivismo edilizio*», viene definita come "destinazione d'uso" di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal P.R.G.
- 3.B.01.2 Viene definita "principale" la destinazione d'uso che qualifica la zona, mentre vengono definite "compatibili" le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.
- 3.B.01.3 Le norme di ogni singola zona specificano:
- la destinazione d'uso principale. In determinate zone, in considerazione delle caratteristiche specifiche, possono essere previste più destinazioni principali;
 - le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione principale, e pertanto ammissibili;
 - eventualmente la quantità massima ammessa (espressa mc di Volume V o in mq di Superficie lorda abitabile Sla o di Superficie lorda di pavimento Slp) per le destinazioni compatibili (in assoluto o in quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria) e la localizzazione;
 - le destinazioni d'uso non ammesse.
- 3.B.01.4 Conformemente a quanto stabilito nell'articolo 1, comma 2, della legge regionale 15 gennaio 2001, n. 1 «*Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso di immobili e norme per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico*», le destinazioni non escluse sono ammesse.
- 3.B.01.5 Nei casi in cui le norme specifiche di zona stabiliscono per le destinazioni d'uso compatibili una quantità massima ammessa (tanto in assoluto che in quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria), non è consentita:
- la realizzazione di interventi edilizi comportanti l'attivazione (anche mediante mutamento di destinazione d'uso) di destinazioni d'uso compatibili, qualora non preesistano o non vengano contemporaneamente realizzati interventi relativi alla destinazione d'uso principale nella quantità prescritta;
 - il mutamento di destinazione d'uso non comportante l'effettuazione di opere, qualora non preesista o non venga contemporaneamente attivata la destinazione d'uso principale nella quantità prescritta.
- 3.B.01.6 La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve sempre risultare sia dalle tavole di progetto allegata al *permesso di costruire* (o *denuncia di inizio attività*), sia dagli strumenti di pianificazione attuativa.

3.B.02 Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso di aree e di edifici

- 3.B.02.1 I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, o di parti di essi costituenti "unità funzionale", ammissibili secondo il presente P.R.G., se connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire (o denuncia di inizio attività), sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso (o denuncia).
- 3.B.02.2 I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, o di parti di essi costituenti "unità funzionale", se non comportanti la realizzazione di opere edilizie, e purché conformi alle previsioni del presente P.R.G., sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione al comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari o parti di esse la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a centocinquanta metri quadrati, per i quali la comunicazione non è richiesta. Sono fatte salve le disposizioni, in materia di limitazioni alle destinazioni d'uso dei beni culturali, dell'articolo 21 del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 «*Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art. 1 della legge 8 ottobre 1997, n.*

352» e - dalla data di entrata in vigore (attualmente fissata al 1° maggio 2004) - le disposizioni del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*» (G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28).

3.B.03 Variazioni del fabbisogno di standard connesse a mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici

3.B.03.1 Qualsiasi mutamento di destinazione d'uso di aree e di edifici, o di parti di essi costituenti "unità funzionale", ammissibile secondo il presente P.R.G., attuato con opere edilizie, dovrà essere accompagnato dalla determinazione del fabbisogno di standard relativo alla nuova destinazione d'uso, a confronto con la dotazione già in atto per lo stesso immobile o porzione di immobile in rapporto alla precedente destinazione.

3.B.03.2 Fino all'adeguamento del P.R.G. ai contenuti dell'art. 22 della L.R. 15.4.1975 n. 51, come sostituito dall'art. 7 della L.R. 15.1.2001 n. 1, la determinazione del fabbisogno di standard dovrà essere effettuata con riferimento alle seguenti dotazioni unitarie:

a) aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale al servizio degli insediamenti residenziali:

- 26,50 mq/abitante, considerando un abitante pari a 100 mc di volume;

b) aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico funzionali ad insediamenti industriali ed artigianali:

- venti per cento della superficie fondiaria destinata a tale attività;

c) aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico funzionali ad insediamenti direzionali, alberghieri e terziari:

- settantacinque per cento della superficie lorda di pavimento destinata a tali attività, nelle zone A e B;

- cento per cento della superficie lorda di pavimento destinata a tali attività, nelle zone nelle zone C e D.

Di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

d) aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali:

- settantacinque per cento della superficie lorda di pavimento destinata a tali attività, nelle zone A e B;

- cento per cento della superficie lorda di pavimento destinata a tali attività, nelle zone nelle zone C e D;

- le dotazioni minime di cui sopra sono elevate al duecento per cento per le grandi strutture di vendita secondo i disposti dell'articolo 4, comma 5, della legge regionale 23 luglio 1999, n. 14 «*Norme in materia di commercio in attuazione del d.lgs. 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59" e disposizioni attuative del d.lgs. 11 febbraio 1998, n. 32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti, a norma dell'articolo 4, comma 4, lettera e), della legge 15 marzo 1997, n. 59"*»;

Di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

3.B.03.3 Qualora, dal confronto fra il fabbisogno di standard relativo alla nuova destinazione d'uso e la dotazione già in atto per lo stesso immobile (o porzione di immobile) in rapporto alla precedente destinazione, risulti un'insufficiente dotazione, dovranno essere reperiti, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, gli standard aggiuntivi dovuti per la nuova destinazione.

3.B.03.4 In caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale degli standard nell'area o edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, il comune può accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale – purché adiacente o limitrofa - o chiedere che venga corrisposta all'amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, fatto salvo quanto già corrisposto a titolo di contributi per oneri di urbanizzazione.

- 3.B.03.5 Nel caso di mutamento di destinazione d'uso di aree e di edifici (o di parti di essi), ammissibile secondo il presente P.R.G., non comportante la realizzazione di opere edilizie, è obbligatorio il reperimento di cui ai precedenti commi esclusivamente nel caso in cui l'area o l'edificio oggetto del mutamento di destinazione d'uso venga adibito a sede di esercizio commerciale non costituente esercizio di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59).

3.B.04 Elenco delle destinazioni d'uso

Ai fini del presente P.R.G. vengono individuate le destinazioni d'uso di seguito elencate.

1) Residenza

- 1.a **Abitazioni urbane:** costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad uso abitativo.
Vi sono comprese anche le residenze destinate ad appartenenti alle forze dell'ordine, ad appartenenti ad ordini religiosi, a militari, ecc.
- 1.b **Abitazioni di servizio ad insediamenti agricoli:** alloggi dei conduttori dei fondi, degli imprenditori agricoli e dei dipendenti dell'azienda, purché prestino in via prevalente la propria attività nell'ambito della stessa.
Non è consentito l'insediamento della sola destinazione residenziale senza la preesistenza o la contestuale realizzazione di edifici a destinazione agricola produttiva.
- 1.c **Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche** (industriali, artigianali, terziarie): alloggi dei proprietari, dei conduttori o dei dipendenti dell'azienda.
Detti alloggi devono avere superficie lorda di pavimento non eccedente quella eventualmente stabilita nelle norme specifiche di zona. La norma non si applica per gli alloggi esistenti.
Gli alloggi devono essere legati da vincolo di pertinenzialità agli immobili destinati prevalentemente all'attività economica e non potranno essere ceduti separatamente; il vincolo di pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrato e trascritto.
- 1.d **Abitazioni collettive:** collegi, convitti, pensionati, case dello studente, qualora di carattere privato ed esclusivamente residenziali, cioè non assistiti da servizi collettivi di tipo alberghiero o assistenziale.
- 1.e **Accessori alla residenza:** spazi e strutture accessori alla residenza, anche esterni all'edificio residenziale purché legati da vincolo pertinenziale, quali ad esempio autorimesse, centrali termiche, lavanderie, piccoli depositi di uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, campi da tennis, campi da bocce, piscine private, ecc.
- 1.f **Abitazioni difformi dalle destinazioni di zona:** abitazioni esistenti alla data di adozione del P.R.G., ricadenti in zone a destinazione difforme.

2) Attività economiche

- 2.a **Attività agricole**
Conduzione del fondo agricolo, allevamento di animali, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamento.
- 2.a.1 **Edifici e strutture per la conduzione del fondo**, esclusi quelli destinati alla permanenza del bestiame: magazzini, depositi per attrezzi e macchine, officine, locali per la conservazione e la prima lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici, locali per la vendita al dettaglio dei medesimi prodotti, uffici, serbatoi idrici, coperture stagionali destinate a proteggere le colture.
- 2.a.2 **Edifici e strutture per allevamenti zootecnici non intensivi**, intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente al mantenimento dei capi almeno nella misura del 30% e allo smaltimento delle deiezioni almeno nella

misura del 30%: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami.

2.a.3 **Edifici e strutture per allevamenti zootecnici intensivi**, intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) non correlata alla dimensione del fondo (non in grado di garantire il mantenimento dei capi o lo smaltimento delle deiezioni per una misura inferiore al 30%: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami.

2.a.4 **Edifici e strutture per colture orticole o floricole specializzate**: serre, magazzini, autorimesse ed officine, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, uffici connessi.

2.a.5 **Attività agrituristiche**. Si definiscono attività agrituristiche le attività di ricezione e ospitalità e sportivo ricreative esercitate dagli imprenditori agricoli di cui al punto 3 dell'allegato A alla Legge Regionale 7 febbraio 2000, n. 7, siano essi singoli o associati, nonché dai loro familiari attraverso l'utilizzazione della azienda in conduzione, in rapporto di connessione con le attività agricole tradizionali che comunque devono mantenere carattere principale secondo i criteri di cui al punto 2 dell'allegato A alla citata Legge Regionale 7 febbraio 2000, n. 7.

Rientrano inoltre fra le attività agrituristiche, ancorché svolte all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, l'organizzazione di attività ricreative, culturali e didattiche, di pratica sportiva, escursionistiche e di ippoturismo finalizzate ad una migliore fruizione e conoscenza del territorio, nonché la degustazione dei prodotti aziendali.

La normativa di riferimento è la seguente:

- Legge 5 dicembre 1985, n. 730 «*Disciplina dell'Agriturismo*»
- Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 228 «*Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57*» - Articolo 3.
- Legge Regionale 31 gennaio 1992, n. 3 «*Disciplina regionale dell' agriturismo e valorizzazione del territorio rurale*».
- Legge Regionale 7 febbraio 2000, n. 7 «*Norme per gli interventi regionali in agricoltura*» - Allegato A – Punto 7

2.a.6 **Attività agricole difformi dalle destinazioni di zona**. Sono le attività produttive agricole esistenti alla data di adozione del P.R.G., ricadenti in zone a destinazione difforme.

2.b **Attività industriali e artigianali**

Attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte, nonché le attività di demolizione e recupero. Inoltre si considerano compresi nella suddetta destinazione i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì ricomprese le attività di autotrasporto e gli spedizionieri.

Fabbriche e officine (inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi se strettamente connessi all'attività industriale).

2.b.1 **Attività industriali**. Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quali fabbriche, laboratori produttivi, officine.

Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive industriali, quali:

- uffici tecnici, amministrativi, commerciali, spazi per la formazione del personale, sale conferenze;
- laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;
- magazzini e depositi (coperti e scoperti);
- centri di servizio;
- spazi espositivi e di vendita;
- autorimesse e distributori carburanti al servizio dell'azienda;

- attrezzature per l'autotrasporto.
 - 2.b.2 **Attività artigianali.** Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quali laboratori e officine. Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive artigianali, quali:
 - uffici;
 - laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;
 - magazzini e depositi (coperti e scoperti);
 - spazi espositivi e di vendita;
 - autorimesse;
 - attrezzature per l'autotrasporto.
 - 2.b.3 **Depositi a cielo aperto.** Sono essenzialmente costituiti da aree libere con fondo sistemato secondo circostanza o prescrizioni di legge o dell'Azienda Sanitaria, destinate allo stoccaggio di materiali o merci e all'interscambio delle stesse.
 - 2.b.4 **Attività industriali o artigianali difformi dalle destinazioni di zona.** Sono le attività esistenti alla data di adozione del P.R.G., ricadenti in zone a destinazione difforme.
- 2.c **Attività terziarie**
Attività economiche non rivolte alla produzione di beni ma alla fornitura di servizi.
- 2.c.1 **Attività commerciali ed attività assimilabili**
- 2.c.1.1 **Esercizi di vicinato:** esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.
 - 2.c.1.2 **Medie strutture di vendita:** esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 1.500 mq.
 - 2.c.1.3 **Grandi strutture di vendita:** esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq.
 - 2.c.1.4 **Centri commerciali:** una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti.
 - 2.c.1.5 **Autosaloni, mobilifici, esposizioni merceologiche:** esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili), ovvero l'esposizione di merci la cui vendita avviene in altro luogo.
 - 2.c.1.6 **Pubblici esercizi:** ristoranti, trattorie, bar, locali notturni, sale da ballo, sale ricreative (sale biliardo, sale giochi, etc.).
 - 2.c.1.7 **Distributori di carburante:** tutte le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenti di carattere non prevalente, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali, al lavaggio dei veicoli, e di servizio agli utenti.
 - 2.c.1.8 **Artigianato di servizio:** comprende le attività artigianali, iscritte ai relativi albi di categoria, che si qualificano:
 - per la stretta correlazione con la funzione residenziale cui forniscono servizi diretti alle persone, nonché al mantenimento degli edifici e degli interni di essi;

- per il carattere ristretto del proprio mercato e del relativo bacino d'utenza;
 - per l'assenza di nocività o molestia – per emanazioni di qualunque tipo - nei confronti degli insediamenti residenziali adiacenti o vicini;
 - per il fatto di non richiedere strutture edilizie aventi tipologia specifica (“capannoni” e simili), incompatibili con le caratteristiche dell'ambiente urbano in cui sono inserite.
- Vengono considerate tali, ad esempio: parrucchieri, tappezzeri, arredatori, restauratori, elettricisti ecc.
- 2.c.1.9 **Commercio all'ingrosso.**
- 2.c.1.10 **Attività commerciali difformi dalle destinazioni di zona.**
Sono le attività esistenti alla data di adozione del P.R.G., ricadenti in zone a destinazione difforme.
- 2.c.2 **Attività direzionali**
- 2.c.2.1 **Uffici.**
- 2.c.2.2 **Studi professionali.**
- 2.c.2.3 **Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie.**
- 2.c.2.4 **Centri di ricerca.**
- 2.c.2.5 **Attività direzionali difformi dalle destinazioni di zona.**
Sono le attività esistenti alla data di adozione del P.R.G., ricadenti in zone a destinazione difforme.
- 2.c.3 **Attività alberghiere**
- 2.c.3.1 **Alberghi.** Comprende anche tutto ciò che è assimilabile, come pensioni, bread and breakfast, ecc.
- 2.c.3.2 **Motels.**
- 2.c.3.3 **Campeggi.**
- 2.c.3.4 **Convivenze assistenziali-residenziali:**
collegi, convitti, case di riposo, pensionati, qualora di carattere privato ed assistiti da servizi collettivi di tipo alberghiero (ma non di tipo assistenziale o sanitario-assistenziale).
- 2.c.3.5 **Residences/case albergo**
- 2.c.3.6 **Attività alberghiere difformi dalle destinazioni di zona.** Sono le attività esistenti alla data di adozione del P.R.G., ricadenti in zone a destinazione difforme.
- 2.c.4 **Servizi privati**
- 2.c.4.1 **Attrezzature private culturali e per lo spettacolo.**
Sono attività a forte richiamo di pubblico quali cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze, allocati in edifici autonomi o in parte di organismi edilizi plurifunzionali. Sono compresi i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uso attrezzati.
- 2.c.4.2 **Parcheggi privati a pagamento,** al coperto (anche in sottosuolo) o allo scoperto.
- 2.c.4.3 **Attrezzature sportive private a pagamento non spettacolari.** Comprendono i campi di gioco sportivo all'aperto o negli edifici ed i relativi spazi di servizio. La presenza di spettatori ha carattere meramente eventuale e non costituisce aspetto essenziale degli impianti.
- 2.c.4.4 **Attrezzature sportive private a pagamento spettacolari.** Comprendono le attrezzature sportive a grande richiamo di pubblico dotate di specifiche e rilevanti strutture per la sistemazione degli spettatori.
- 2.c.4.5 **Attrezzature private per la salute.** Sono le strutture private destinate alla diagnosi e alla cura della salute, quali: case di cura, cliniche, laboratori analisi, beauty-farm, centri di riabilitazione, palestre fisioterapiche.

- 2.c.4.6 **Servizi privati difformi dalle destinazioni di zona.**
Sono le attività esistenti alla data di adozione del P.R.G.,
ricadenti in zone a destinazione difforme.

3) **Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale**

3.a **Attrezzature computabili ai fini della dotazione di “aree standard”**

3.a.1 **Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:**

- servizi pubblici realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti all'amministrazione nell'ambito di piani attuativi;
- servizi privati di interesse pubblico o generale, regolati da apposito atto di asservimento o da convenzione o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.

3.a.1.1 **Parcheggi e spazi di sosta.**

3.a.1.2 **Verde pubblico:** parchi, giardini, verde attrezzato

3.a.1.3 **Strutture scolastiche:** scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori

3.a.1.4 **Strutture per il gioco e lo sport,** comprese le aree ricreative per il tempo libero.

3.a.1.5 **Strutture per attività assistenziali:** centri sociali, case di riposo, strutture ricreative per anziani, ecc.

3.a.1.6 **Strutture sanitarie e terapeutiche:** ospedali, cliniche e case di cura, ambulatori, centri diagnostici, terapeutici, riabilitativi, ecc.

3.a.1.7 **Strutture per attività culturali:** biblioteche, musei, teatri, centri culturali, centri per conferenze e congressi, ecc.

3.a.1.8 **Strutture per attività sociali e ricreative:** centri ricreativi, centri sociali, centri di inserimento e avviamento professionale, centri di inserimento sociale per extracomunitari, ecc.

3.a.1.9 **Strutture per servizi amministrativi.**

3.a.2 **Attrezzature per servizi religiosi:** come stabilito con L.R. 09.05.1992 n. 20 «*Norme per la realizzazione di edifici di culto e attrezzature destinate a servizi religiosi*», trattasi delle attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi, da effettuarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti in materia di culto, della Chiesa cattolica, e delle altre confessioni religiose.

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro.

3.b **Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di “aree standard”**

3.b.1 **Opere di urbanizzazione: mobilità.** Sono le opere destinate alla mobilità, quali:

- strade e relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di manovra e di sosta, aiuole spartitraffico, fasce verdi laterali, ecc.);
- spazi di sosta e parcheggio laterali alle strade situati nella sede o piattaforma stradale;
- piste ciclabili;

3.b.2 **Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche.** Sono i servizi pubblici a rete, quali:

- condotte per smaltimento acque meteoriche e liquami di rifiuto con i relativi manufatti accessori (camerette di ispezione, pozzetti a caditoia, manufatti di sfioro, ecc.);

- condotte per erogazione acqua potabile, i relativi impianti di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo ed opere accessorie;
- rete distribuzione energia elettrica e relative cabine secondarie di trasformazione;
- rete distribuzione gas con relative cabine locali di decompressione;
- rete pubblica illuminazione con i relativi impianti e manufatti;
- rete distribuzione telefonica e telematica con relativi manufatti;
- relativi impianti tecnologici, quali:
 - impianti per l'acqua potabile: di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo;
 - cabine trasformazione energia elettrica,
 - piccole centrali telefoniche,
 - cabine decompressione gas.

3.b.3 **Impianti ecologici:** vasche volano di liquami di rifiuto, impianti di depurazione, attrezzature per la raccolta, la classificazione e lo smaltimento dei rifiuti solidi.

3.b.4 **Attrezzature cimiteriali**

3.b.5 **Caserme**

3.b.6 **Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.**

3.B.05 Autorizzazione di attività commerciali al dettaglio

3.B.05.1 Per le attività commerciali al dettaglio appartenenti alle tipologie distributive delle "medie strutture di vendita", delle "grandi strutture di vendita" e dei "centri commerciali", l'assenso alla realizzazione dell'immobile (o complesso di immobili) e l'autorizzazione all'esercizio dell'attività sono subordinati all'avvenuta integrazione del P.R.G. con l'"Indagine conoscitiva di carattere urbanistico-territoriale e commerciale", nonché con le localizzazioni e la specifica disciplina di cui all'articolo 5 e seguenti del Regolamento regionale 21 luglio 2000, n. 3 "Regolamento di attuazione della L.R. 23 luglio 1999, n. 14 per il settore del commercio" e s.m.i.

3.B.06 Categorie funzionali di rilevanza sovracomunale

3.B.06.1 L'avvio di attività – connesso o meno alla realizzazione di opere edilizie – rientranti nelle seguenti destinazioni d'uso (come definite al precedente paragrafo 3.B.04) è subordinato alla promozione (e positiva conclusione) di "*accordi di pianificazione*" in coerenza con l'art. 8 delle N.T.A. del vigente P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) nel caso in cui tali attività si configurino, in ragione della loro consistenza, come "*funzioni di rilevanza sovracomunale*":

- 2.c.4.4 Attrezzature sportive private a pagamento spettacolari;
- 3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali;
- 3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche.

4. NORME GENERALI

4.1. ZONE RESIDENZIALI

Nel Comune sono state individuate le seguenti zone residenziali:

Zona A	centro storico
Zona B1	residenziale di recupero
Zona B2	residenziali di ristrutturazione
Zona B3	residenziali di completamento
Zona C1	di espansione residenziale a bassa densità di edificazione
Zona C2	di espansione residenziale ad alta densità di edificazione

Sono inoltre consentite edificazioni per la residenza anche nelle seguenti zone:

D1, D2, D3 e D4	per insediamenti produttivi e terziari
E1 e E2	destinate all'agricoltura ed alle fasce boschive
F1, F2, F3	destinate a standards e cimiteriali
G / I / L / N	nei limiti indicati dalle norme specifiche.

Nelle tavole del P.R.G. sono definite le zone sottoposte a piano esecutivo.

4.2. TIPOLOGIA AMMESSA NELLE ZONE RESIDENZIALI

E' ammessa la seguente tipologia:

edificazione isolata, in aderenza, a schiera, a corte aperta almeno su di un lato (che dovrà essere quello verso lo spazio pubblico).

Gli alloggi potranno essere su uno o più piani.

Oltre al rispetto delle presenti norme e a quello del R.E.C., ogni progetto dovrà rispettare le norme di buon gusto che saranno stabilite e verificate dalla C.E.

4.3. DISTANZE DAL CONFINE, DA FABBRICATI, STRADE, SPAZI PUBBLICI

Sono ammesse costruzioni a confine, se concordate fra proprietari confinanti, in modo da evitare pareti nude di frontespizio (costruzioni in aderenza).

L'accordo dovrà risultare da atto da regolamentare e da produrre in copia autenticata registrata all'Uff. Registro alla richiesta di conc.

Negli altri casi la distanza dai confini deve essere pari almeno a $1/2H$ con un minimo di ml. 5,00.

La distanza potrà essere minore (con un minimo di ml. 1,50) quando si concordi tra i confinanti che l'arretramento minore del minimo prescritto dall'uno corrisponda ad un maggior arretramento dell'altro. L'accordo dovrà risultare da un atto regolamentare da produrre in copia autentica registrata all'Ufficio del Registro alla richiesta del *permesso di costruire* e sarà vincolante sino all'esistenza del fabbricato a distanza dal confine inferiore al minimo sopra prescritto.

Nel caso di distanze da edifici preesistenti si applica la sentenza della Corte di Cassazione, Sezione II, n. 47 del 7/1/78, la quale prevede che quando tra due fondi appartenenti a diversi proprietari esista uno spazio intermedio di larghezza inferiore ai 3 m. (o al distacco globale tra fabbricati prescritto da specifica norma), il prevenuto non può essere costretto ad arretrare la sua costruzione a più di metà del prescritto distacco rispetto alla mezzeria di detto spazio.

Le disposizioni contenute nei commi precedenti non si applicano nel caso di box, di ripostigli e di cantinati che possono essere costruiti in ogni caso a confine purchè non superino la quota volumetrica di 50 mc e l'altezza all'estradosso di ml. 2,50 e comunque posizionati rispetto al piano di campagna fatti salvi indici di zona e norme di Codice Civile rispetto a edifici preesistenti.

Ai sensi del D.M. 2/4/1968 art. 9 devono essere rispettate le seguenti distanze minime fissate per edifici prospettanti su strade pubbliche interne al centro edificato:

- ml 5 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml 7,5 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7 e 15;
- ml 10 per lato per strade di larghezza superiore a ml 15.

Esternamente al perimetro del centro edificato valgono i disposti del D.M. 1/4/1968 art. 4.

Tali rispetti sono superati da eventuali arretramenti maggiori previsti dalle tavole di azionamento del P.R.G.

Distanze inferiori sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di P.P., P.R. o P.L. convenzionato con previsioni planivolumetriche precise o, comunque, su edifici esistenti a distanze minori per le parti non prospettanti gli spazi vincolati.

La distanza da spazi pubblici deve essere calcolata in modo tale che la superficie di proiezione di facciata sia pari allo spazio libero antistante ivi comprendendovi eventuali fasce di rispetto.

La distanza minima tra i fabbricati è quella maggiore tra le due seguenti misure: ml 10,0 oppure la misura corrispondente all'altezza del fabbricato più alto.

Per tutte le distanze sopra citate si possono ammettere valori inferiori o uguali ai preesistenti in strumenti urbanistici attuativi, compresi i Piani di Recupero fino al limite delle eventuali fasce di rispetto comunque non occupabili.

5.0. ZONA A CENTRO STORICO

La zona A di interesse storico/ambientale comprende quelle parti di territorio ove esistono edifici che, con le aree circostanti ad essi pertinenti, rivestono carattere storico/artistico e/o ambientale.

Su tutte queste zone è possibile operare solo mediante strumenti urbanistici attuativi di dettaglio (P.P., P.R., P.L.) già individuati o da individuarsi.

5.0.1. DESTINAZIONI AMMESSE

Nella zona sono ammesse la destinazione d'uso "principale" e quelle "compatibili" indicate nel prospetto riportato alla fine del presente articolo.

Il medesimo prospetto indica le destinazioni d'uso non ammesse.

Le destinazioni d'uso "compatibili" non potranno comportare, nel loro insieme, l'utilizzo di una quota superiore al cinquanta per cento della sommatoria delle superfici utili; in caso di piano attuativo, la verifica potrà essere riferita al complesso delle superfici lorde di pavimento dell'intero piano attuativo.

5.0.2. INTERVENTI CONSENTITI

Senza P.P., P.R. o P.L.:

- a) interventi di consolidamento edilizio;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) opere di demolizione per parti fatiscenti prive di effettivo interesse o carattere storico-ambientale;
- d) manutenzione ordinaria e straordinaria.

Detti interventi devono avvenire con particolare cura ed attenzione affinché siano rispettati tutti gli originali caratteri architettonici ed ambientali senza alterazione alcuna, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca recente o di carattere provvisorio prive di valore storico-ambientale.

Con P.P., P.R. o P.L.

- a) opere di demolizione o demolizione con ricostruzione integrale;
- b) eventuali completamenti
- c) nuove costruzioni;
- d) ristrutturazioni con possibilità di demolizione per parti fatiscenti prive di effettivo interesse o carattere storico o ambientale.

Nel caso di demolizione e ricostruzione è obbligatorio un piano urbanistico attuativo (P.L., P.P., P.R., P.Z.).

Detti interventi devono avvenire con particolare cura ed attenzione affinché siano rispettati tutti gli originali caratteri architettonici ed ambientali senza alterazione alcuna, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca recente o di carattere provvisorio privo di valore storico-ambientale.

5.0.3. INDICI:

- If = pari all'esistente con esclusione delle sovrastrutture di epoca recente prive di interesse storico-ambientale e comunque inferiore a 5 mc/mq. Gli strumenti urbanistici attuativi nel caso prevedessero costruzioni di completamento dovranno tenere l'indice fondiario medio esistente nel lotto oggetto di piano con un massimo di 5 mc/mq. Sono ammesse costruzioni a filo strada (ove già esistenti) e costruzioni a confine (ove già esistenti).
- h. max. = quella degli edifici contigui esistenti
- Rc. = 70%

- box = ammessi solo se interrati senza limiti quantitativi.
- Recinzioni = h. max. 2 mt.

Le recinzioni devono essere trasparenti nel caso di nuova edificazione.

Le recinzioni oggetto di restauro e/o ripristino, interne alle corti o lungo le strade, possono essere realizzate con materiali tradizionali secondo l'esistente e a giudizio della C.E. (ciottoli a vista, mattoni intonacati, .).

5.0.4. NORME PARTICOLARI:

L'A.C. si riserva di adottare specifiche norme relative alle finiture architettoniche degli edifici ed al disegno urbano.

5.0.A. EDIFICI CON VINCOLO MONUMENTALE

Si distinguono con tale denominazione gli edifici di pregio storico-artistico, vincolati dalla Sovrintendenza o comunque individuati da apposito simbolo sulla tavola di azionamento del P.R.G.

Su tali edifici sono consentiti interventi di restauro, risanamento igienico/sanitario, manutenzione ordinaria e straordinaria alle seguenti condizioni:

- 1) che non si modifichi la destinazione d'uso principale;
- 2) che non si alteri la scatola muraria e la struttura portante principale;
- 3) che eventuali nuove aperture siano eseguite:
 - a) sulle facciate interne;
 - b) con elementi uguali ai preesistenti o con elementi propri del centro antico di Locate Varesino;
 - c) senza modificare le caratteristiche compositive dei prospetti;
- 4) che i materiali di facciata e di copertura siano identici ai preesistenti o comunque a quelli tradizionali del centro antico;
- 5) che non si alterino le principali caratteristiche tipologiche;
- 6) che esista sul progetto il parere favorevole espresso dall'organo preposto alla tutela del vincolo.

Prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona A centro storico

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
1) RESIDENZA					
1.a Abitazioni urbane	X				
1.b Abitazioni di servizio all'agricoltura			X		
1.c Abitazioni di servizio ad altre attività			X		
1.d Abitazioni collettive		X			
1.e Accessori alla residenza		X			
1.f Abitazioni difformi					
2) ATTIVITA' ECONOMICHE					
2.a Attività agricole					
2.a.1 Edifici e strutture per la conduzione del fondo			X		
2.a.2 Edifici e strutture per zootecnia non intensiva			X		
2.a.3 Edifici e strutture per zootecnia intensiva			X		
2.a.4 Edifici e strutture per orticoltura/floricoltura			X		
2.a.5 Attività agrituristiche			X		
2.a.6 Attività agricole difformi					Permangono fino a cessazione dell'attività
2.b Attività industriali e artigianali					
2.b.1 Attività industriali			X		
2.b.2 Attività artigianali			X		
2.b.3 Depositi a cielo aperto			X		
2.b.4 Attività industriali o artigianali difformi					Permangono fino a cessazione dell'attività
2.c Attività terziarie					
2.c.1 Attività commerciali ed affini					
2.c.1.1 Esercizi di vicinato		X			
2.c.1.2 Medie strutture di vendita			X		
2.c.1.3 Grandi strutture di vendita			X		
2.c.1.4 Centri commerciali			X		
2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni			X		
2.c.1.6 Pubblici esercizi		X			150 mq di superficie di somministrazione per esercizio
2.c.1.7 Distributori di carburante			X		
2.c.1.8 Artigianato di servizio		X			150 mq di superficie utile per esercizio
2.c.1.9 Commercio all'ingrosso			X		
2.c.1.10 Attività commerciali difformi					Permangono fino a cessazione dell'attività
2.c.2 Attività direzionali					
2.c.2.1 Uffici		X			250 mq di superficie utile
2.c.2.2 Studi professionali		X			250 mq di superficie utile
2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie		X			400 mq di superficie utile
2.c.2.4 Centri di ricerca			X		
2.c.2.5 Attività direzionali difformi					Permangono fino a cessazione dell'attività

Segue prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona A centro storico

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
2.c.3 Attività alberghiere					
2.c.3.1 Alberghi		X			
2.c.3.2 Motels			X		
2.c.3.3 Campeggi			X		
2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali			X		
2.c.3.5 Residences/case albergo			X		
2.c.3.6 Attività alberghiere difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c.4 Servizi privati di interesse pubblico:					
2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo		X			
2.c.4.2 Parcheggi privati di uso pubblico		X			
2.c.4.3 Attrezzature sportive private non spettacolari			X		
2.c.4.4 Attrezzature sportive private spettacolari			X		
2.c.4.5 Attrezzature private per la salute		X			
2.c.4.6 Servizi privati di interesse pubblico difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE					
3.a Attrezzature computabili per dotazione di "aree standard"					
3.a.1 Servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale					
3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta		X			
3.a.1.2 Verde pubblico		X			
3.a.1.3 Strutture scolastiche		X			
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport			X		
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali		X			
3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche		X			
3.a.1.7 Strutture per attività culturali		X			
3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative		X			
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi		X			
3.a.1.10 Strutture per attività di servizio alle imprese			X		
3.a.2 Attrezzature per servizi religiosi		X			
3.b Attrezzature non computabili per dotazione di "aree standard"					
3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità		X			
3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche		X			
3.b.3 Impianti ecologici			X		
3.b.4 Attrezzature cimiteriali			X		
3.b.5 Caserme			X		
3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.		X			

NOTE:

5. ZONA B1 RESIDENZIALE DI RECUPERO

Comprende parte degli isolati di più antica formazione che contribuiscono a caratterizzare il centro di Locate Varesino; tuttavia lo stato degli edifici esistenti è in parte fatiscente e molti locali d'abitazione sono scarsamente dotati dei requisiti igienici richiesti per una corretta condizione di abitabilità, per cui si rende necessario provvedere al risanamento degli isolati attraverso ristrutturazioni mediante P.R. anche su iniziativa privata. Dette zone di P.R. possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

5.1. DESTINAZIONI FUNZIONALI AMMESSE

Nella zona sono ammesse la destinazione d'uso "principale" e quelle "compatibili" indicate nel prospetto riportato alla fine del presente articolo.

Il medesimo prospetto indica le destinazioni d'uso non ammesse.

Le destinazioni d'uso "compatibili" non potranno comportare, nel loro insieme, l'utilizzo di una quota superiore al cinquanta per cento della sommatoria delle superfici utili; in caso di piano attuativo, la verifica potrà essere riferita al complesso delle superfici utili dell'intero piano attuativo.

5.2. INTERVENTI CONSENTITI

All'interno delle zone B1 di recupero sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- a) restauro e risanamento conservativo;
- b) ristrutturazione, adeguamento tecnologico ed igienico/sanitario;
- c) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- d) cambio della destinazione d'uso a favore delle destinazioni ammesse;
- e) nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti previo P.R. o singolarmente se previsto da progetti di P.P. vigenti.

5.3. INDICI

Per le zone B1 valgono gli stessi indici medi esistenti e nel caso di demolizioni e ricostruzioni o di nuove costruzioni l'indice fondiario massimo sarà uguale al preesistente in misura comunque non superiore ai 5 mc/mq.

Fino alla scadenza del periodo di validità temporanea legislativa sono fatte salve tutte le operazioni previste da progetti di P.P. approvati.

5.4. NORME PARTICOLARI

- 5.4.1. Tutte le operazioni sopra espresse saranno attuabili previa cessione delle aree o delle fasce previste come pubbliche o di pubblico passaggio dal P.R.G. e/o dai P.P. in vigore alla approvazione dello stesso P.R.G.
- 5.4.2. Gli edifici ricadenti all'interno del perimetro di P.P. in vigore alla data di adozione del P.R.G. sui quali lo strumento di attuazione preveda operazioni di ristrutturazione, potranno essere oggetto, qualora ciò comporti significativi vantaggi, di completa demolizione semprechè la successiva ricostruzione venga garantita nell'identico sedime della costruzione originaria e facendo salve tutte le ulteriori previsioni del P.P. stesso.

Prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona B1 residenziale di recupero del centro antico

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
1) RESIDENZA					
1.a Abitazioni urbane	X				
1.b Abitazioni di servizio all'agricoltura			X		
1.c Abitazioni di servizio ad altre attività			X		
1.d Abitazioni collettive		X			
1.e Accessori alla residenza		X			
1.f Abitazioni difformi					
2) ATTIVITA' ECONOMICHE					
2.a Attività agricole					
2.a.1 Edifici e strutture per la conduzione del fondo			X		
2.a.2 Edifici e strutture per zootecnia non intensiva			X		
2.a.3 Edifici e strutture per zootecnia intensiva			X		
2.a.4 Edifici e strutture per orticoltura/floricoltura			X		
2.a.5 Attività agrituristiche			X		
2.a.6 Attività agricole difformi					Permangono fino a cessazione dell'attività
2.b Attività industriali e artigianali					
2.b.1 Attività industriali			X		
2.b.2 Attività artigianali			X		
2.b.3 Depositi a cielo aperto			X		
2.b.4 Attività industriali o artigianali difformi					Permangono fino a cessazione dell'attività
2.c Attività terziarie					
2.c.1 Attività commerciali ed affini					
2.c.1.1 Esercizi di vicinato		X		30% della sommatoria delle superfici utili	
2.c.1.2 Medie strutture di vendita			X		
2.c.1.3 Grandi strutture di vendita			X		
2.c.1.4 Centri commerciali			X		
2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni			X		
2.c.1.6 Pubblici esercizi		X		30% della sommatoria delle superfici utili	150 mq di superficie di somministrazione per esercizio
2.c.1.7 Distributori di carburante			X		
2.c.1.8 Artigianato di servizio		X			Ove già presente
2.c.1.9 Commercio all'ingrosso			X		
2.c.1.10 Attività commerciali difformi					Permangono fino a cessazione dell'attività
2.c.2 Attività direzionali					
2.c.2.1 Uffici		X		30% della sommatoria delle superfici utili	
2.c.2.2 Studi professionali		X		30% della sommatoria delle superfici utili	
2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie		X		30% della sommatoria delle superfici utili	
2.c.2.4 Centri di ricerca			X		
2.c.2.5 Attività direzionali difformi					Permangono fino a cessazione dell'attività

Segue prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona B1 residenziale di recupero del centro antico

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
2.c.3 Attività alberghiere					
2.c.3.1 Alberghi		X		Ove già presente	
2.c.3.2 Motels			X		
2.c.3.3 Campeggi			X		
2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali					
2.c.3.5 Residences/case albergo			X		
2.c.3.6 Attività alberghiere difformi					Permangono fino a cessazione dell'attività
2.c.4 Servizi privati di interesse pubblico:					
2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo		X			
2.c.4.2 Parcheggi privati di uso pubblico		X			
2.c.4.3 Attrezzature sportive private non spettacolari			X		
2.c.4.4 Attrezzature sportive private spettacolari			X		
2.c.4.5 Attrezzature private per la salute		X			
2.c.4.6 Servizi privati di interesse pubblico difformi					Permangono fino a cessazione dell'attività
3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE					
3.a Attrezzature computabili per dotazione di "aree standard"					
3.a.1 Servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale					
3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta		X			
3.a.1.2 Verde pubblico		X			
3.a.1.3 Strutture scolastiche		X			
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport			X		
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali		X			
3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche		X			
3.a.1.7 Strutture per attività culturali		X			
3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative		X			
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi		X			
3.a.1.10 Strutture per attività di servizio alle imprese			X		
3.a.2 Attrezzature per servizi religiosi			X		
3.b Attrezzature non computabili per dotazione di "aree standard"					
3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità		X			
3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche		X			
3.b.3 Impianti ecologici			X		
3.b.4 Attrezzature cimiteriali			X		
3.b.5 Caserme			X		
3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.		X			

NOTE:

6. ZONE B2 RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE

Sono zone del territorio totalmente edificate nelle quali non sono previste sostanziali modifiche dello stato di fatto. Normalmente, quindi, vi si opera per singolo *permesso di costruire*.

6.1. DESTINAZIONI FUNZIONALI AMMESSE

Nella zona sono ammesse la destinazione d'uso "principale" e quelle "compatibili" indicate nel prospetto riportato alla fine del presente articolo.

Il medesimo prospetto indica le destinazioni d'uso non ammesse.

Le destinazioni d'uso "compatibili" non potranno comportare, nel loro insieme, l'utilizzo di una quota superiore al cinquanta per cento della sommatoria delle superfici utili; in caso di piano attuativo, la verifica potrà essere riferita al complesso delle superfici utili dell'intero piano attuativo. Sono ammesse quantità maggiori solo ove già esistenti.

Negli edifici esistenti adibiti ad attività incompatibili per le quali è da prevedere il trasferimento in zona con destinazione ammessa, saranno consentiti, fino al trasferimento dell'attività svolta, i seguenti interventi:

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzioni atte a garantire la sicurezza statica e l'adeguamento igienico degli stessi.

Una volta trasferita l'attività incompatibile, detti edifici dovranno essere adibiti ad usi compatibili con la normativa di zona.

6.2. INTERVENTI CONSENTITI

Sono consentite le seguenti operazioni:

- a) demolizione e ricostruzione;
- b) ampliamenti e sopralzi fino alla saturazione degli indici previsti dalle normative di zona;
- c) restauro e risanamento igienico/conservativo;
- d) ristrutturazione (anche con mutamento di destinazione) ed adeguamento tecnologico;
- e) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- f) completamenti di eventuali lotti liberi con nuove costruzioni.

6.3. INDICI E PRESCRIZIONI

- a) $I_f = 1.5 \text{ mc/mq}$
per eventuali lotti liberi interclusi. I lotti, coi frazionamenti in atto alla data di adozione del P.R.G., edificati con un I_f maggiore a 1.5 mc/mq , potranno ottenere una sola volta un ampliamento pari al 20% del volume esistente e per un massimo di 250 mc solo in caso di edifici mono/bifamiliari mentre i lotti edificati con I_f minore di 1.5 mc/mq saranno ampliabili o fino alla saturazione dell'indice o, solo per tipologie mono/bifamiliari, una sola volta per una quota volumetrica pari al 20% di quella esistente e con un massimo di mc 250.
- b) $R_c = 30\%$
- c) $H = 3$ piani con un massimo di ml. 10,00;
- d) in caso di previsione di percorsi pedonali la connessione è, a richiesta dell'A.C., subordinata alla cessione delle aree destinate a tale uso. Tali aree saranno comunque computate agli effetti del calcolo della volumetria edificabile semprechè ricadenti in zona B di ristrutturazione;
- e) le recinzioni che fiancheggiano i percorsi pedonali e che non siano dei semplici marciapiedi a lato strada, devono prevedere ogni 100 ml un incavo per una panchina verso lo spazio pubblico a partire, se tecnicamente possibile, dall'incrocio più prossimo del percorso pedonale con la viabilità veicolare.

6.4. NORME PARTICOLARI

- 6.4.1. Le recinzioni devono avere un'altezza massima di ml. 2.00 con la parte cieca non superiore al 20% della superficie totale.
- 6.4.2. Sono ammessi:
- seminterrati per attività artigianali, terziarie, commerciali ed inoltre cucine e servizi igienici funzionali alla residenza;
 - interrati, per cantine, piccoli magazzini, garages e posti auto nei limiti fissati dal R.E.;
 - i movimenti di terra rispetto alla quota media del piano di campagna del lotto o alla quota stradale, sono ammessi entro ml. 1.00;
- 6.4.3. Per gli edifici vincolati dalla Soprintendenza ai monumenti valgono le norme fissate al precedente punto 5.4.2.
- 6.4.4. I comparti perimetrali e identificati con apposita simbologia nelle tavole di azionamento del P.R.G. hanno un indice fondiario massimo pari a 1.0 mc/mq. perché interessano ex P.L. convenzionati con tale indice. Sulle tipologie edilizie mono e bifamiliare a schiera ricadenti negli stessi comparti non è singolarmente permesso l'ampliamento previsto dalla lettera A del precedente punto 6.3.

6.5. PROCEDURE

Si opera per singolo *permesso di costruire*, comunicazione, autorizzazione.

Prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona B2 residenziale di ristrutturazione

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
1) RESIDENZA					
1.a Abitazioni urbane	X				
1.b Abitazioni di servizio all'agricoltura			X		
1.c Abitazioni di servizio ad altre attività			X		
1.d Abitazioni collettive		X			
1.e Accessori alla residenza		X			
1.f Abitazioni difformi					
2) ATTIVITA' ECONOMICHE					
2.a Attività agricole					
2.a.1 Edifici e strutture per la conduzione del fondo			X		
2.a.2 Edifici e strutture per zootecnia non intensiva			X		
2.a.3 Edifici e strutture per zootecnia intensiva			X		
2.a.4 Edifici e strutture per orticoltura/floricoltura			X		
2.a.5 Attività agrituristiche			X		
2.a.6 Attività agricole difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.b Attività industriali e artigianali					
2.b.1 Attività industriali			X		
2.b.2 Attività artigianali		X		30% della sommatoria delle superfici utili	mq 200 di superficie utile, purché non nocivo o molesto
2.b.3 Depositi a cielo aperto			X		
2.b.4 Attività industriali o artigianali difformi				Le attività esistenti sono ampliabili, purché non nocive o moleste per la residenza, fino a mq 200 di Slp e, oltre detto limite, per un massimo di ulteriori mq 80 una tantum per completare la funzionalità.	
2.c Attività terziarie					
2.c.1 Attività commerciali ed affini					
2.c.1.1 Esercizi di vicinato		X		35% della sommatoria delle superfici utili	
2.c.1.2 Medie strutture di vendita			X		
2.c.1.3 Grandi strutture di vendita			X		
2.c.1.4 Centri commerciali			X		
2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni			X		
2.c.1.6 Pubblici esercizi		X		30% della sommatoria delle superfici utili	200 mq di superficie di somministrazione per esercizio
2.c.1.7 Distributori di carburante			X		
2.c.1.8 Artigianato di servizio		X		30% della sommatoria delle superfici utili	200 mq di superficie utile per esercizio
2.c.1.9 Commercio all'ingrosso			X		
2.c.1.10 Attività commerciali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c.2 Attività direzionali					
2.c.2.1 Uffici		X		30% della sommatoria delle superfici utili	300 mq di superficie utile
2.c.2.2 Studi professionali		X		30% della sommatoria delle superfici utili	300 mq di superficie utile
2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie		X		30% della sommatoria delle superfici utili	300 mq di superficie utile
2.c.2.4 Centri di ricerca			X		
2.c.2.5 Attività direzionali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	

Segue prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona B2 residenziale di ristrutturazione

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
2.c.3 Attività alberghiere					
2.c.3.1 Alberghi		X		30% della sommatoria delle superfici utili	300 mq di superficie utile
2.c.3.2 Motels			X		
2.c.3.3 Campeggi			X		
2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali					
2.c.3.5 Residences/case albergo			X		
2.c.3.6 Attività alberghiere difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c.4 Servizi privati di interesse pubblico:					
2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo		X			
2.c.4.2 Parcheggi privati di uso pubblico		X			
2.c.4.3 Attrezzature sportive private non spettacolari		X			
2.c.4.4 Attrezzature sportive private spettacolari			X		
2.c.4.5 Attrezzature private per la salute		X			
2.c.4.6 Servizi privati di interesse pubblico difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE					
3.a Attrezzature computabili per dotazione di "aree standard"					
3.a.1 Servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale					
3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta		X			
3.a.1.2 Verde pubblico		X			
3.a.1.3 Strutture scolastiche		X			
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport			X		
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali		X			
3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche		X			
3.a.1.7 Strutture per attività culturali		X			
3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative		X			
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi		X			
3.a.1.10 Strutture per attività di servizio alle imprese			X		
3.a.2 Attrezzature per servizi religiosi			X		
3.b Attrezzature non computabili per dotazione di "aree standard"					
3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità		X			
3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche		X			
3.b.3 Impianti ecologici			X		
3.b.4 Attrezzature cimiteriali			X		
3.b.5 Caserme			X		
3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.		X			

NOTE:

7. ZONE B3 RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Sono zone del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali non sono previste sostanziali modifiche dello stato di fatto.

Normalmente vi si opera quindi per singolo *permesso di costruire*.

7.1. DESTINAZIONI FUNZIONALI AMMESSE

Nella zona sono ammesse la destinazione d'uso "principale" e quelle "compatibili" indicate nel prospetto riportato alla fine del presente articolo.

Il medesimo prospetto indica le destinazioni d'uso non ammesse.

Le destinazioni d'uso "compatibili" non potranno comportare, nel loro insieme, l'utilizzo di una quota superiore al cinquanta per cento della sommatoria delle superfici utili; in caso di piano attuativo, la verifica potrà essere riferita al complesso delle superfici utili dell'intero piano attuativo. Sono ammesse quantità maggiori solo ove già esistenti.

Negli edifici esistenti adibiti ad attività incompatibili per le quali è da prevedere il trasferimento in zona con destinazione ammessa, saranno consentiti, fino al trasferimento dell'attività svolta, i seguenti interventi:

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzioni atte a garantire la sicurezza statica e l'adeguamento igienico degli stessi.

Una volta trasferita l'attività incompatibile, detti edifici dovranno essere adibiti ad usi compatibili con la normativa di zona.

7.2. INTERVENTI CONSENTITI

Sono consentite le seguenti operazioni:

- a) nuove edificazioni, nel rispetto degli indici previsti della normativa di zona;
- b) demolizioni e ricostruzioni nel rispetto degli indici di zona;
- c) ampliamenti e completamenti fino alla saturazione degli indici previsti dalla normativa di zona e oltre gli stessi nei limiti di cui al precedente punto 7.1. lettera b);
- d) restauro e risanamento conservativo;
- e) ristrutturazione (anche con mutamento di destinazione), adeguamento tecnologico ed igienico/sanitario;
- f) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- g) formazione di percorsi viari e ciclo/pedonali.

7.3. INDICI E PRESCRIZIONI

- a) $I_f = 1.0 \text{ mc/mq}$
per i lotti liberi interclusi. I lotti edificati, secondo il frazionamento in atto alla data d'adozione del P.R.G., con un I_f maggiore a 1.0 mc/mq potranno ottenere un ampliamento pari al 20% del volume esistente solo nel caso di tipologia mono o bifamiliare e comunque per un massimo di $\text{mc } 250$ mentre i lotti edificati con I_f inferiore a 1.0 mc/mq potranno o sfruttare la residua capacità volumetrica o, solo in caso di tipologie mono/bifamiliari, essere un oggetto di un ampliamento pari al 20% della volumetria esistente da richiedere una sola volta e comunque per un massimo di $\text{mc } 250$.
- b) $R_c = 30\%$.
- c) altezze massime, numero dei piani, percorsi pedonali e recinzioni come da precedente punto 6.4.

7.4. NORME PARTICOLARI

- 7.4.1. Valgono le normative particolari previste ai precedenti punti 6.5.1., 6.5.2. e 6.5.3.
- 7.4.2. I comparti perimetrali e identificati con apposita simbologia nelle tavole di azionamento del P.R.G. hanno un indice fondiario massimo pari a $1,5 \text{ mc/mq}$. perché riguardano P.L. convenzionati con tale indice e non ancora completamente edificati.

- 7.4.3 Sulle tipologie edilizie mono e bifamiliari a schiera ricadenti in zona B di compl. non è singolarmente permesso l'ampliamento previsto dalla lettera a) del precedente punto 7.4.
- 7.5. Procedure.
Come da precedente punto 6.5.

Prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona B3 residenziale di completamento

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
1) RESIDENZA					
1.a Abitazioni urbane	X				
1.b Abitazioni di servizio all'agricoltura			X		
1.c Abitazioni di servizio ad altre attività			X		
1.d Abitazioni collettive		X			
1.e Accessori alla residenza		X			
1.f Abitazioni difformi					
2) ATTIVITA' ECONOMICHE					
2.a Attività agricole					
2.a.1 Edifici e strutture per la conduzione del fondo			X		
2.a.2 Edifici e strutture per zootecnia non intensiva			X		
2.a.3 Edifici e strutture per zootecnia intensiva			X		
2.a.4 Edifici e strutture per orticoltura/floricoltura			X		
2.a.5 Attività agrituristiche			X		
2.a.6 Attività agricole difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.b Attività industriali e artigianali					
2.b.1 Attività industriali			X		
2.b.2 Attività artigianali		X		35% della sommatoria delle superfici utili	mq 300 di superficie utile, purché non nocivo e molesto
2.b.3 Depositi a cielo aperto			X		
2.b.4 Attività industriali o artigianali difformi				Le attività esistenti sono ampliabili, purché non nocive o moleste per la residenza, fino a mq 300 di superficie utile e, oltre detto limite, per un massimo di ulteriori mq 80 una tantum per completare la funzionalità dell'insediamento esistente.	
2.c Attività terziarie					
2.c.1 Attività commerciali ed affini					
2.c.1.1 Esercizi di vicinato		X		35% della sommatoria delle superfici utili	
2.c.1.2 Medie strutture di vendita			X		
2.c.1.3 Grandi strutture di vendita			X		
2.c.1.4 Centri commerciali			X		
2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni			X		
2.c.1.6 Pubblici esercizi		X		35% della sommatoria delle superfici utili	300 mq di superficie di somministrazione per esercizio
2.c.1.7 Distributori di carburante			X		
2.c.1.8 Artigianato di servizio		X		35% della sommatoria delle superfici utili	300 mq di superficie utile per esercizio
2.c.1.9 Commercio all'ingrosso			X		
2.c.1.10 Attività commerciali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c.2 Attività direzionali					
2.c.2.1 Uffici		X		30% della sommatoria delle superfici utili	300 mq di superficie utile
2.c.2.2 Studi professionali		X		30% della sommatoria delle superfici utili	300 mq di superficie utile
2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie		X		30% della sommatoria delle superfici utili	300 mq di superficie utile
2.c.2.4 Centri di ricerca			X		
2.c.2.5 Attività direzionali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	

Segue prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona B3 residenziale di completamento

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
2.c.3 Attività alberghiere					
2.c.3.1 Alberghi		X		35% della sommatoria delle superfici utili	300 mq di superficie utile
2.c.3.2 Motels			X		
2.c.3.3 Campeggi			X		
2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali					
2.c.3.5 Residences/case albergo			X		
2.c.3.6 Attività alberghiere difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c.4 Servizi privati di interesse pubblico:					
2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo		X			
2.c.4.2 Parcheggi privati di uso pubblico		X			
2.c.4.3 Attrezzature sportive private non spettacolari		X			
2.c.4.4 Attrezzature sportive private spettacolari			X		
2.c.4.5 Attrezzature private per la salute		X			
2.c.4.6 Servizi privati di interesse pubblico difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE					
3.a Attrezzature computabili per dotazione di "aree standard"					
3.a.1 Servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale					
3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta		X			
3.a.1.2 Verde pubblico		X			
3.a.1.3 Strutture scolastiche		X			
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport			X		
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali		X			
3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche		X			
3.a.1.7 Strutture per attività culturali		X			
3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative		X			
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi		X			
3.a.1.10 Strutture per attività di servizio alle imprese			X		
3.a.2 Attrezzature per servizi religiosi			X		
3.b Attrezzature non computabili per dotazione di "aree standard"					
3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità		X			
3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche		X			
3.b.3 Impianti ecologici			X		
3.b.4 Attrezzature cimiteriali			X		
3.b.5 Caserme			X		
3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.		X			

NOTE:

8. ZONE C DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

8.1. CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE C

Sono zone del territorio destinate ad insediamenti residenziali nelle quali il *permesso di costruire* dovrà essere subordinato alla redazione di piani esecutivi (P.P., P.L., P.E.E.P.).

Si individuano due tipi di zona C e precisamente:

C1 a bassa densità di edificazione

C2 ad alta densità di edificazione

8.2. DESTINAZIONI FUNZIONALI AMMESSE

Nelle zone C1 e C2 sono ammesse la destinazione d'uso "principale" e quelle "compatibili" indicate nel prospetto riportato alla fine del presente articolo.

Il medesimo prospetto indica le destinazioni d'uso non ammesse.

Le destinazioni d'uso "compatibili" non potranno comportare, nel loro insieme, l'utilizzo di una quota superiore al cinquanta per cento della sommatoria delle superficie utili; in caso di piano attuativo, la verifica potrà essere riferita al complesso delle superficie utili dell'intero piano attuativo. Sono ammesse quantità maggiori solo ove già esistenti.

8.3. TIPI DI INTERVENTO

Sono consentite le seguenti operazioni edilizie:

- a) nuove edificazioni, nel rispetto degli indici previsti dalla normativa di zona
- b) edilizia sperimentale
- c) recinzioni.

Inoltre su edifici eventualmente già esistenti non in contrasto con le destinazioni funzionali ammesse, sono consentite le seguenti operazioni:

- d) demolizioni e ricostruzioni
- e) ampliamenti e completamenti fino alla saturazione degli indici previsti dalla normativa di zona
- f) restauro e intervento conservativo
- g) ristrutturazione, adeguamento tecnologico e igienico sanitario
- h) manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le lettere g) e h) sono permesse in attesa di trasferimento, anche sugli edifici industriali per i quali è previsto l'allontanamento dal centro edificato.

Le aree cedute per i percorsi pedonali saranno comunque computate agli effetti del calcolo della volumetria edificabile semprechè azzonate in zona omogenea C.

Le recinzioni non devono superare l'altezza di ml 2,00. con la parte cieca che non potrà essere di altezza maggiore di ml 0.70. Le recinzioni che fiancheggiano i percorsi pedonali, che non siano semplici marciapiedi ai lati della strada, devono prevedere ogni 50 ml a partire, se tecnicamente possibile, dall'incrocio più prossimo del percorso pedonale con la viabilità veicolare, un incavo per una panchina;

Le alterazioni alla conformazione naturale del terreno sono ammissibili per i livellamenti necessari alla costruzione o alla formazione di terrazzi, rimanendo inalterate le quote perimetrali dei lotti.

Ampliamenti di edifici eventualmente già esistenti non sono tenuti al rispetto dell'indice minimo citato per le singole sottozone.

In caso i percorsi pedonali siano previsti dal P.R.G. all'interno di strumenti di attuazione, lo stesso dovrà rispettare tali previsioni pur essendo ammessi spostamenti all'interno della zona compresa nel piano tali, però, da non compromettere l'utilità dei percorsi stessi.

8.4. NORME PARTICOLARI PER LE ZONE C1.

Sono previsti interventi sottoposti a piano esecutivo, nel rispetto dei seguenti indici:

It = 1.2 mc/mq max e 1.0 mc/mq minimo

Rc = 25%

H = 3 piani con un massimo di ml 10.0.

8.5. NORME PARTICOLARI PER LE ZONE C2.

Le zone C2 sono destinate all'edilizia economica popolare e a quella residenziale sperimentale di iniziativa comunale. Per le aree ricadenti in zona C2 varranno i seguenti indici:

It = 1.5 mc/mq max e 1.2 mc/mq minimo

Rc = 35%

H = 3 piani con un massimo di ml 10.00.

Prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona C1 residenziale di espansione estensiva

Zona C2 residenziale di espansione intensiva

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
1) RESIDENZA					
1.a Abitazioni urbane	X				
1.b Abitazioni di servizio all'agricoltura			X		
1.c Abitazioni di servizio ad altre attività			X		
1.d Abitazioni collettive		X			
1.e Accessori alla residenza		X			
1.f Abitazioni difformi					
2) ATTIVITA' ECONOMICHE					
2.a Attività agricole					
2.a.1 Edifici e strutture per la conduzione del fondo			X		
2.a.2 Edifici e strutture per zootecnia non intensiva			X		
2.a.3 Edifici e strutture per zootecnia intensiva			X		
2.a.4 Edifici e strutture per orticoltura/floricoltura			X		
2.a.5 Attività agrituristiche			X		
2.a.6 Attività agricole difformi					Le attività agricole esistenti potranno essere svolte fino alla data di approvazione dei piani esecutivi.
2.b Attività industriali e artigianali					
2.b.1 Attività industriali			X		
2.b.2 Attività artigianali		X			mq 300 di superficie utile per unità edilizia, purché non nociva o molesta
2.b.3 Depositi a cielo aperto			X		
2.b.4 Attività industriali o artigianali difformi					Permangono fino a cessazione dell'attività
2.c Attività terziarie					
2.c.1 Attività commerciali ed affini					
2.c.1.1 Esercizi di vicinato		X			
2.c.1.2 Medie strutture di vendita		X			
2.c.1.3 Grandi strutture di vendita			X		
2.c.1.4 Centri commerciali			X		
2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni			X		
2.c.1.6 Pubblici esercizi			X		
2.c.1.7 Distributori di carburante			X		
2.c.1.8 Artigianato di servizio		X		5% della sommatoria delle superfici utili	mq 200 di superficie utile per unità edilizia, purché non nociva o molesta
2.c.1.9 Commercio all'ingrosso			X		
2.c.1.10 Attività commerciali difformi					Permangono fino a cessazione dell'attività
2.c.2 Attività direzionali					
2.c.2.1 Uffici		X		15% della sommatoria delle superfici utili	500 mq di superficie utile
2.c.2.2 Studi professionali		X		15% della sommatoria delle superfici utili	500 mq di superficie utile
2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie		X		15% della sommatoria delle superfici utili	500 mq di superficie utile
2.c.2.4 Centri di ricerca			X		
2.c.2.5 Attività direzionali difformi					Permangono fino a cessazione dell'attività

Segue prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona C1 residenziale di espansione estensiva

Zona C2 residenziale di espansione intensiva

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
2.c.3 Attività alberghiere					
2.c.3.1 Alberghi			X	Ove già presente	
2.c.3.2 Motels			X		
2.c.3.3 Campeggi			X		
2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali			X		
2.c.3.5 Residences/case albergo			X		
2.c.3.6 Attività alberghiere difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c.4 Servizi privati di interesse pubblico:					
2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo		X			
2.c.4.2 Parcheggi privati di uso pubblico		X			
2.c.4.3 Attrezzature sportive private non spettacolari		X			
2.c.4.4 Attrezzature sportive private spettacolari			X		
2.c.4.5 Attrezzature private per la salute		X			
2.c.4.6 Servizi privati di interesse pubblico difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE					
3.a Attrezzature computabili per dotazione di "aree standard"					
3.a.1 Servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale					
3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta		X			
3.a.1.2 Verde pubblico		X			
3.a.1.3 Strutture scolastiche		X			
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport		X			
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali		X			
3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche		X			
3.a.1.7 Strutture per attività culturali		X			
3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative		X			
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi		X			
3.a.1.10 Strutture per attività di servizio alle imprese			X		
3.a.2 Attrezzature per servizi religiosi			X		
3.b Attrezzature non computabili per dotazione di "aree standard"					
3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità		X			
3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche		X			
3.b.3 Impianti ecologici			X		
3.b.4 Attrezzature cimiteriali			X		
3.b.5 Caserme		X			
3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.		X			

NOTE:

9. ZONE D

GENERALITA'

9.1. CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE D

Sono zone del territorio già occupate o da occupare con attività di tipo produttivo artigianale, industriale, terziarie compatibili con la residenza, come previsto dalle norme di zona.

Si individuano 4 tipi di zone D e precisamente:

D1 industriale esistente o per trasformazione industrie chiuse esistenti e per trasferimento industrie giacenti nel centro edificato;

D2 artigianale e di piccola industria, esistente e di completamento;

D3 per attività di macellazione;

D4 per attività produttive e terziarie.

9.2. DESTINAZIONI FUNZIONALI AMMESSE NELLE ZONE D1, D2 e D4.

Nelle zone D1, D2 e D4 sono ammesse la destinazione d'uso "principale" e quelle "compatibili" indicate nei rispettivi prospetti riportati alla fine del presente articolo.

I medesimi prospetti indicano le destinazioni d'uso non ammesse.

Nelle zone D le unità produttive inquinanti o moleste devono dotarsi di sistemi di depurazione fino alla riduzione degli scarichi, nei limiti consentiti dalla vigente legislazione nazionale e regionale (o da quelle di futura approvazione).

Non è ammesso l'insediamento di attività che effettuino lavorazioni su materiali esplosivi e radioattivi. L'eventuale frazionamento degli insediamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G., in quanto assimilabile a lottizzazione, dovrà essere preceduto dall'approvazione di un piano esecutivo anche ove le tavole del P.R.G. non lo prevedano puntualmente semprechè la superficie coperta dell'immobile da frazionare sia maggiore di 3000 mq e/o il numero di unità derivanti sia superiore al raddoppio delle esistenti.

9.3. TIPI DI INSEDIAMENTO DELLE ZONE D1, D2 E D4.

Sono consentite le seguenti operazioni edilizie:

- a) nuove edificazioni nel rispetto degli indici previsti dalla normativa particolare di zona;
- b) edilizia sperimentale;
- c) demolizione e ricostruzione. Nelle zone sottoposte a piano esecutivo non sono ammesse le ricostruzioni se non dopo l'approvazione dello strumento attuativo stesso;
- d) ampliamenti e completamenti fino alla saturazione degli indici previsti dalla normativa particolare di zona;
- e) risanamento conservativo;
- f) ristrutturazione, adeguamento tecnologico, igienico/sanitario, adeguamento alle disposizioni relative alla sicurezza ed alla igienicità del lavoro;
- g) manutenzione straordinaria ed ordinaria;
- h) trasformazione d'uso di edifici esistenti nel rispetto delle destinazioni funzionali ammesse e degli indici di zona fissati.

9.4. MODALITA' DI INTERVENTO

In queste zone si opera per piano esecutivo o per singolo *permesso di costruire*.

Si interviene obbligatoriamente con piano esecutivo ove previsto dal P.R.G.

Ai sensi della L.U. n° 1150 art. 28 penultimo comma, la A.C. può procedere alla formazione di P.L. compilati d'ufficio. Fino alla approvazione degli eventuali piani esecutivi ove obbligatori sono consentiti unicamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, quelli atti a tutelare la sicurezza nel lavoro, e quelli relativi ad ordinanze comunali per opere di urgenza all'adeguamento dei servizi e delle attrezzature comuni. In caso siano previsti dal P.R.G. o dagli strumenti attuativi percorsi pedonali, il *permesso di costruire* è subordinato all'obbligo di cessione delle aree destinate a tal uso. Tali aree saranno comunque computate agli effetti del calcolo della edificabilità semprechè ricadenti in zona omogenea D.

9.5. REPERIMENTO STANDARDS

In caso di piano esecutivo o di semplice *permesso di costruire*, i minimi per le attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi di cui all'art. 22 sub. 2 della L.U.R. n° 51/75, devono essere di massima ricavati all'interno delle aree a ciò appositamente destinate dal P.R.G. o monetizzati all'A.C..

Le attrezzature previste, potranno essere costituite accorpando quote provenienti da diverse proprietà anche in caso di interventi soggetti a singolo *permesso di costruire*.

Le aree di proprietà prospicienti spazi pubblici e viari debbono essere sistemate a giardino e piantumate in ragione di una pianta ogni 40 mq. di giardino o frazione escludendo le zone relative alla percorrenza e alla sosta dei veicoli.

La costruzione di impianti di depurazione è soggetta a semplice autorizzazione da rilasciare entro 30 giorni (art. 2 comma 5° Legge 650/79).

9.6. ZONA D 1

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 9.2.

9.6.1. Indici:

I.sfr. = 2.0 mq/mq
Rc. = 60%
H = ml 11 esclusi i volumi tecnici di cui alla C.M. n. 2474 del 31/1/1973
Ds. = come da D.M. e con un minimo di ml 5.00 anche per planivolumetrici convenzionati
Dc. = come da precedente punto 4.3.
Df. = pari all'altezza della facciata più alta prospettante.
Sono ammesse costruzioni in aderenza (come da precedente punto 4.3.)

9.6.2. Norme particolari

Le recinzioni non devono superare l'altezza massima di ml 2.50; la parte cieca non dovrà superare il 30% della superficie totale. E' proibito concentrare sul lato prospiciente lo spazio pubblico la quota parte derivante dagli altri tre lati.

Gli interventi di asportazione del bosco necessari per l'ampliamento della zona industriale di Via Resegone e via Monviso (soggetto a P.I.P.) dovranno essere compensati – previa predisposizione di specifico progetto – mediante l'attuazione di interventi di riqualificazione forestale a scopo naturalistico nelle aree boscate adiacenti, appositamente perimetrate nella tavola dell'azzonamento in scala 1:2.000, in particolare attraverso il diradamento delle robinie e la messa a dimora di arbusti autoctoni certificati e di giovani esemplari di farnia.

In corrispondenza del tratto di strada destinato a collegare il predetto ampliamento della zona industriale di Via Resegone e via Monviso con la zona industriale di Tradate posta più a nord, oltre il confine comunale, dovrà essere predisposto un'idoneo sottopasso per la fauna.

Per il suddetto ampliamento della zona industriale di Via Resegone e via Monviso, si precisa che le indicazioni grafiche contenute nella tavola dell'azzonamento di P.R.G.

relative alla viabilità in progetto (e relativi spazi di sosta e parcheggio) devono considerarsi non vincolanti e suscettibili di modifiche in sede di pianificazione attuativa.

9.7. ZONE D2

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 9.2, ma entro il limite massimo di mq 3.000 per ciascuna attività insediata.

9.7.1. Indici

Restano valide tutte le prescrizioni di zona D e D1 nel rispetto dei seguenti indici:

I.sfr. = 1,5 mq/mq

Rc. = 50%

H = 8 ml

Ds = Come da D.M. col minimo di ml. 5.00 anche per planivolumetrici convenzionati.

Dc. = Come da precedente punto 4.3.

Df. = Pari all'altezza massima delle facciate prospicienti ma sono ammesse costruzioni in aderenza.

9.7.2. Norme particolari

Le industrie già esistenti in zona omogenea D2 sono ampliabili nei limiti fissati dal precedente punto 9.7.1. mentre quelle di nuovo insediamento non potranno comunque superare il tetto di 3.000 mq. di superficie coperta totale (cfr. 9.7).

9.8. ZONE D3

Sono aree del territorio comunale in cui si prevede il trasferimento delle attività di macellazione già presenti sul territorio edificato. Esse sono destinate, in via preliminare e preferenziale, alle attività esistenti ed agli edifici accessori connessi (stalla, servizi, etc. ...). Vi è permessa un'unità residenziale per ogni attività di superficie totale non superiore a mq. 150. Per le sopracitate destinazioni d'uso è d'obbligo contenere il Rc. nel 30% della superficie territoriale, l'I.sfr. in 0,8 mq/mq. e l'altezza massima in ml. 8. Il rilascio del *permesso di costruire* è subordinato al favorevole parere dell'A.S.L.

E' vietata ogni destinazione d'uso diversa da quella sopra indicata.

Le distanze minime sono le medesime citate al precedente punto 9.6.1. (cfr.).

Si opera mediante preventivo P.L.

9.9. ZONE D4.

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 9.2.

9.9.1 Indici:

I.sfr. = 2.0 mq/mq

Rc. = 60%

H = ml 11 esclusi i volumi tecnici di cui alla C.M. n. 2474 del 31/1/1973

Ds. = come da D.M. e con un minimo di ml 5.00 anche per planivolumetrici convenzionati

Dc. = come da precedente punto 4.3.

Df. = pari all'altezza della facciata più alta prospettante.

Sono ammesse costruzioni in aderenza (come da precedente punto 4.3.)

9.9.2 Norme particolari

Le recinzioni non devono superare l'altezza massima di ml 2.50; la parte cieca non dovrà superare il 30% della superficie totale. E' proibito concentrare sul lato prospiciente lo spazio pubblico la quota parte derivante dagli altri tre lati.

Prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona D1 produttiva prevalentemente industriale

Zona D2 produttiva prevalentemente artigianale

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
1) RESIDENZA					
1.a Abitazioni urbane			X		
1.b Abitazioni di servizio all'agricoltura			X		
1.c Abitazioni di servizio ad altre attività		X		20% della Superficie coperta - Vedi altre precisazioni in calce alla presente tabella	150 mq di superficie utile
1.d Abitazioni collettive			X		
1.e Accessori alla residenza		X		Devono rientrare nel limite sopra indicato	Devono rientrare nel limite sopra indicato
1.f Abitazioni difformi				Possono permanere, senza possibilità di ampliamento	
2) ATTIVITA' ECONOMICHE					
2.a Attività agricole					
2.a.1 Edifici e strutture per la conduzione del fondo			X		
2.a.2 Edifici e strutture per zootecnia non intensiva			X		
2.a.3 Edifici e strutture per zootecnia intensiva			X		
2.a.4 Edifici e strutture per orticoltura/floricoltura			X		
2.a.5 Attività agrituristiche			X		
2.a.6 Attività agricole difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.b Attività industriali e artigianali					
2.b.1 Attività industriali	X				
2.b.2 Attività artigianali	X				
2.b.3 Depositi a cielo aperto		X		Con obbligo di adeguate cortine alberate di mitigazione	
2.b.4 Attività industriali o artigianali difformi (per tipo di attività svolta)				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c Attività terziarie					
2.c.1 Attività commerciali ed affini					
2.c.1.1 Esercizi di vicinato		X			
2.c.1.2 Medie strutture di vendita		X			
2.c.1.3 Grandi strutture di vendita			X		
2.c.1.4 Centri commerciali			X		
2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni		X			
2.c.1.6 Pubblici esercizi		X			
2.c.1.7 Distributori di carburante		X			
2.c.1.8 Artigianato di servizio		X			
2.c.1.9 Commercio all'ingrosso		X			
2.c.1.10 Attività commerciali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c.2 Attività direzionali					
2.c.2.1 Uffici		X			
2.c.2.2 Studi professionali			X		
2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie		X			
2.c.2.4 Centri di ricerca		X			
2.c.2.5 Attività direzionali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	

Segue prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona D1 produttiva prevalentemente industriale

Zona D2 produttiva prevalentemente artigianale

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
2.c.3 Attività alberghiere					
2.c.3.1 Alberghi			X		
2.c.3.2 Motels			X		
2.c.3.3 Campeggi			X		
2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali			X		
2.c.3.5 Residences/case albergo			X		
2.c.3.6 Attività alberghiere difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c.4 Servizi privati di interesse pubblico:				Solo se connesse alle attività economiche svolte dall'azienda	
2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo		X			
2.c.4.2 Parcheggi privati di uso pubblico		X			
2.c.4.3 Attrezzature sportive private non spettacolari		X			
2.c.4.4 Attrezzature sportive private spettacolari			X		
2.c.4.5 Attrezzature private per la salute		X		Solo se connesse alle attività economiche svolte dall'azienda	
2.c.4.6 Servizi privati di interesse pubblico difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE					
3.a Attrezzature computabili per dotazione di "aree standard"					
3.a.1 Servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale					
3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta		X			
3.a.1.2 Verde pubblico		X			
3.a.1.3 Strutture scolastiche			X		
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport		X			
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali		X		Solo se connesse alle attività economiche svolte nella zona	
3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche		X		Solo se connesse alle attività economiche svolte nella zona	
3.a.1.7 Strutture per attività culturali		X		Solo se connesse alle attività economiche svolte nella zona	
3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative		X		Solo se connesse alle attività economiche svolte nella zona	
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi.			X		
3.a.1.10 Strutture per attività di servizio alle imprese		X			
3.a.2 Attrezzature per servizi religiosi					
3.b Attrezzature non computabili per dotazione di "aree standard"					
3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità		X			
3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche		X			
3.b.3 Impianti ecologici			X		
3.b.4 Attrezzature cimiteriali			X		
3.b.5 Caserme			X		
3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.		X		Solo se destinate ai dipendenti delle aziende insediate	

NOTE:

E' ammessa una sola unità residenziale per ogni unità produttiva, nei limiti sopra indicati, da destinare al proprietario o al custode degli impianti.

Prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona D4 per attività produttive e terziarie

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
1) RESIDENZA					
1.a Abitazioni urbane			X		
1.b Abitazioni di servizio all'agricoltura			X		
1.c Abitazioni di servizio ad altre attività		X		20% della Superficie coperta - Vedi altre precisazioni in calce alla presente tabella	150 mq di superficie utile
1.d Abitazioni collettive			X		
1.e Accessori alla residenza		X		Devono rientrare nel limite sopra indicato	Devono rientrare nel limite sopra indicato
1.f Abitazioni difformi				Possono permanere, senza possibilità di ampliamento	
2) ATTIVITA' ECONOMICHE					
2.a Attività agricole					
2.a.1 Edifici e strutture per la conduzione del fondo			X		
2.a.2 Edifici e strutture per zootecnia non intensiva			X		
2.a.3 Edifici e strutture per zootecnia intensiva			X		
2.a.4 Edifici e strutture per orticoltura/floricoltura			X		
2.a.5 Attività agrituristiche			X		
2.a.6 Attività agricole difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.b Attività industriali e artigianali					
2.b.1 Attività industriali	X				con Sc non superiore a 3.000 mq
2.b.2 Attività artigianali	X				
2.b.3 Depositi a cielo aperto			X	Con obbligo di adeguate cortine alberate di mitigazione	
2.b.4 Attività industriali o artigianali difformi (per tipo di attività svolta)				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c Attività terziarie					
2.c.1 Attività commerciali ed affini					
2.c.1.1 Esercizi di vicinato		X			
2.c.1.2 Medie strutture di vendita		X			
2.c.1.3 Grandi strutture di vendita			X		
2.c.1.4 Centri commerciali			X		
2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni		X			
2.c.1.6 Pubblici esercizi		X			
2.c.1.7 Distributori di carburante		X			
2.c.1.8 Artigianato di servizio		X			
2.c.1.9 Commercio all'ingrosso		X			
2.c.1.10 Attività commerciali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c.2 Attività direzionali					
2.c.2.1 Uffici		X		Non più del 30% della superficie utile destinata all'attività principale.	
2.c.2.2 Studi professionali			X		
2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie		X			
2.c.2.4 Centri di ricerca		X			
2.c.2.5 Attività direzionali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	

Segue prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona D4 per attività produttive e terziarie

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
2.c.3 Attività alberghiere					
2.c.3.1 Alberghi			X		
2.c.3.2 Motels			X		
2.c.3.3 Campeggi			X		
2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali					
2.c.3.5 Residences/case albergo			X		
2.c.3.6 Attività alberghiere difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c.4 Servizi privati di interesse pubblico:					
2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo		X		Solo se connesse alle attività economiche svolte dall'azienda	
2.c.4.2 Parcheggi privati di uso pubblico		X			
2.c.4.3 Attrezzature sportive private non spettacolari		X			
2.c.4.4 Attrezzature sportive private spettacolari			X		
2.c.4.5 Attrezzature private per la salute		X		Solo se connesse alle attività economiche svolte dall'azienda	
2.c.4.6 Servizi privati di interesse pubblico difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE					
3.a Attrezzature computabili per dotazione di "aree standard"					
3.a.1 Servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale					
3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta		X			
3.a.1.2 Verde pubblico		X			
3.a.1.3 Strutture scolastiche			X		
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport		X			
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali		X		Solo se connesse alle attività economiche svolte nella zona	
3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche		X		Solo se connesse alle attività economiche svolte nella zona	
3.a.1.7 Strutture per attività culturali		X		Solo se connesse alle attività economiche svolte nella zona	
3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative		X		Solo se connesse alle attività economiche svolte nella zona	
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi.			X		
3.a.1.10 Strutture per attività di servizio alle imprese		X			
3.a.2 Attrezzature per servizi religiosi			X		
3.b Attrezzature non computabili per dotazione di "aree standard"					
3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità		X			
3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche		X			
3.b.3 Impianti ecologici			X		
3.b.4 Attrezzature cimiteriali			X		
3.b.5 Caserme			X		
3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.		X		Solo se destinate ai dipendenti delle aziende insediate	

NOTE:

E' ammessa una sola unità residenziale per ogni unità produttiva, nei limiti sopra indicati, da destinare al proprietario o al custode degli impianti.

10. ZONE AGRICOLE E BOSCHIVE

Si riconoscono due tipi di zone E, e precisamente:

E1 comprendente aree per uso agricolo, allevamenti industriali e attività di trasformazione dei prodotti agricoli;

E2 comprendente aree ad esclusivo uso boschivo e agricolo

10.1. NORMATIVA GENERALE

10.1.1. Destinazioni consentite:

10.1.1.1 Zona E1 agricola

Nella zona E1 sono ammesse la destinazione d'uso "principale" e quelle "compatibili" indicate nel prospetto riportato alla fine del presente articolo.

Il medesimo prospetto indica le destinazioni d'uso non ammesse.

10.1.1.1 Zona E2 boschiva

Nella zona E1 sono ammesse la destinazione d'uso "principale" e quelle "compatibili" indicate nel prospetto riportato alla fine del presente articolo.

Il medesimo prospetto indica le destinazioni d'uso non ammesse.

10.1.2. Recinzioni

Sono ammesse le recinzioni nei seguenti casi:

- aree per colture speciali e in serra;
- lotti di pertinenza degli edifici per residenza, per rustici e per accessori;
- allevamenti di animali e/o recinti di stalle.

Dovranno essere realizzate in materiale trasparente o in vivo (reti metalliche e plastiche, siepi, ecc.) e potranno avere un'altezza massima di ml. 2.00.

Sono esenti dal rispetto delle quantificazioni sopra e sotto riportate le recinzioni di allevamenti animali che saranno vagliate caso per caso dalla A.C. tenendo anche conto delle necessarie misure di sicurezza che si dovessero imporre.

Ai fini della recinzione, per lotto di pertinenza, si intende quello con lati regolari che contenga gli edifici, di superficie in mq. pari a quella che si ottiene effettuando la seguente operazione:

$$\frac{\text{volumetria realizzata (o da realizzarsi) mc}}{2}$$

I lati dei lotti da recintare potranno comunque essere tali da prevedere una distanza di ml. 10 dagli edifici.

10.2. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse le seguenti operazioni:

- a) opere di restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, recinzioni, ampliamenti e nuove costruzioni nei limiti degli indici di zona e coerenti con le destinazioni d'uso consentite.

Nel caso di demolizione e ricostruzione quest'ultima dovrà avvenire sullo stesso lotto;

- b) trasformazione di edifici accessori in residenza per gli addetti all'agricoltura in ragione delle quote fissate dalla L.R. 93;

- c) ampliamento del 20% da richiedere una sola volta e per un massimo di 250 mc., su edifici mono/bifamiliari.

In alternativa è permessa la trasformazione di edifici accessori esistenti in residenza per un pari valore volumetrico.

I nuovi edifici o porzioni di essi ad uso residenziale sono destinati esclusivamente ai soggetti previsti dalla L.R. n° 93 e cioè:

- agli imprenditori agricoli singoli o associati iscritti all'albo di cui alla L.R. n° 18/1974;
- al titolare e al legale rappresentante dell'impresa agricola;
- limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla L.R. n° 51/1976, ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 8 della L. n° 352/1976 e all'art. 8 punto 4 della L.R. sopraccitata.

Per essere considerati fra le categorie di cui sopra bisognerà dimostrare di essere iscritti all'albo degli imprenditori agricoli secondi i disposti della L.R. N° 18 del 13/4/1974.

Il *permesso di costruire* sarà a titolo gratuito nei casi previsti dalla L. n° 10/1977 all'art. 9 lettera a)

- d) strade agricole di nuova formazione con larghezza della sede viaria uguale a ml 4. Eventuali terrapieni non potranno superare l'altezza di ml 1.00 dal piano di campagna. Qualora la realizzazione di nuovi tratti viari rendesse inutili tratti della viabilità esistente se ne dovrà prevedere la chiusura ed il conseguente riutilizzo dei terreni a scopo agricolo.

Il *permesso di costruire* è subordinato alla presentazione e agli accertamenti previsti dalla L.R. n. 93 e cioè:

- a) alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del *permesso di costruire* sui registri della proprietà immobiliare;
- b) all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla seconda voce del precedente comma, alla presentazione al Sindaco, contestualmente alla richiesta di *permesso di costruire*, di specifica certificazione disposta dal servizio provinciale agricoltura, foreste e alimentazione competente sul territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo dovrà essere fatta specifica menzione nel provvedimento relativo al *permesso di costruire*.

Il Sindaco deve rilasciare, contestualmente al *permesso di costruire*, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di "non edificazione" di cui al successivo punto 10.3.

Sono inoltre consentiti:

- a) adeguamenti tecnologico/sanitari;
- b) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- c) consolidamenti.

Non sono invece ammesse le seguenti operazioni:

- a) trasformazione di edifici agricoli o accessori dell'attività agricola in residenza per i non addetti all'agricoltura;
- b) apertura di nuove cave.

10.3. INDICI E PRESCRIZIONI

Nelle zone E1 e E2 (salvo le piantumazioni d'alto fusto esistenti) sono ammesse strutture per attività vivaistica con i seguenti indici:

Rc. = 40%

H = ml. 4.50

Distanza fra serre ed edifici residenziali che non facciano parte dell'azienda ml. 5.00.

Le serre mobili con struttura leggera e teli, aventi un'altezza massima al colmo inferiore a ml. 3.00, potranno essere installate senza obbligo di *permesso di costruire* se non eccedenti mq. 50.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- a) mc. 0,06 per mq. su terreni a coltura orticola o floricola specializzata;
- b) mc. 0,01 per mq. per un massimo di 500 mc. per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o prato/pascolo permanente;
- c) mc. 0.03 per mq. sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al primo comma dell'art. 2 della L.R. n° 93/1980, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie come già affermato in precedenza.

Ai fini di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

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

I silos sono considerati impianti tecnici ma, per la loro conformazione e per la dimensione che spesso li caratterizza, essi seguono la seguente particolare normativa:

- sono esclusi dal calcolo volumetrico e dall'indice di sfruttamento;
- sono esclusi dal computo del rapporto di copertura;
- sono esentati dal rispetto delle altezze massime fissate per ciascuna zona omogenea;
- sono tenuti al rispetto delle distanze minime previste dai confini di proprietà e dalle strade;
- sono tenuti al rispetto delle distanze minime previste da altri edifici ricadenti in diverse proprietà;
- non sono tenuti al rispetto delle distanze minime previste fra edifici ricadenti all'interno della stessa proprietà.

Sono esentati dal rispetto della normativa sopra riportata solo i silos esistenti all'entrata in vigore del P.R.G.

Gli edifici in contrasto di destinazione sono evidenziati nella tav. 8 del P.R.G., ai sensi dell'art. 1 sub. C) della L.R. 93/1980, con progressione letterale.

Su di essi sono ammesse le seguenti operazioni:

- a) ampliamento del 20% da richiedere una sola volta e fino ad un massimo di mc. 250 per edifici mono/bifamiliari, destinati alla residenza di non addetti all'agricoltura.
In alternativa all'ampliamento è permessa la trasformazione di edifici accessori esistenti in residenza per un pari valore volumetrico;
- b) ampliamento del 10% della superficie utile di pavimento esistente, alla data di adozione del P.R.G., nel rispetto dei limiti di distanza da confini, strade, edifici, per edifici adibiti allo svolgimento di servizi connessi con la circolazione stradale o col turismo (stazioni di servizio, autofficine, concessionarie auto, esercizi per il ristoro e la ricezione);
- c) cambio di destinazione d'uso se in favore di quelle specifiche della zona E1-E2;
- d) recinzioni del lotto di pertinenza come definito al punto 10.1.
Le aree incluse nel perimetro recintato dovranno risultare di proprietà alla data di adozione del P.R.G.
I proprietari sono tenuti a produrre apposita documentazione attestante la rispondenza del titolo di proprietà al requisito temporale sopra espresso;
- e) installazione pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici e/o di cicli produttivi fuori sagoma esistente.
I proprietari dovranno produrre apposita documentazione attestante lo stato di necessità che impone l'occupazione di ulteriori spazi per la realizzazione di nuovi impianti e pertinenze;
- f) consolidamento statico;
- g) demolizioni totali, con ripristino del terreno colturale.

Tutte le operazioni consentite saranno soggette all'esplicito rilascio di *permesso di costruire*.

Le operazioni su edifici con destinazione artigianale saranno ammesse a condizione che:

- le attività non siano inquinanti o moleste;
- il rapporto massimo di copertura sia pari al 10% dell'area di proprietà alla data di adozione del P.R.G.

Gli insediamenti industriali eventualmente presenti e quelli destinati ad artigianato inquinante o molesto dovranno invece essere trasferiti nell'area prevista a P.I.P., o comunque in zona dove la specifica destinazione sia ammessa, così come quelli aventi un R.C. superiore al previsto 10%.

Per tutti gli edifici esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso sono inoltre ammesse, previa autorizzazione:

- adeguamento e/o risanamento igienico;
- manutenzione straordinaria.

Le opere di manutenzione ordinaria sono ammesse con semplice segnalazione.

10.4. NORME PARTICOLARI

10.4.1. Zona E1

E' quella ad uso agricolo con ammissione di allevamenti industriali ed attività di trasformazione.

Nella zona E1 sono vigenti le norme generali delle zone E ed inoltre sono ammessi, previa formazione di piano esecutivo:

- a) allevamenti zootecnici a carattere industriale.
Le attrezzature edilizie per tali allevamenti sono consentite in ragione di mq/ha= 400.
L'altezza massima per tali edifici è uguale a ml. 5.
La distanza dalle strade (se non esistono fasce di rispetto) e dai confini di proprietà 10 ml., dai confini di zona da stabilirsi in base al tipo di allevamento e al numero dei capi ma con un minimo di ml. 100.
Distanza dai confini di proprietà uguale a ml. 10.
Distanza tra edifici con medesima destinazione uguale all'altezza dell'edificio più alto.
Distanza degli edifici ad uso agricolo dalle residenze uguale a ml. 10.
- b) Industrie di trasformazione dei prodotti agricoli o di allevamento e loro derivati con vincolo di destinazione d'uso.
L'indice di edificabilità è stabilito in ragione di mq./ha = 1.000 ivi compresa un'unica unità residenziale per il titolare o il custode.
L'altezza massima per gli edifici, anche residenziali, sarà uguale a ml. 5 (con esclusione degli impianti tecnici).
Distanze come da precedente punto a).
L'unità produttiva dovrà essere dotata di parcheggi e di verde in ragione di 1/5 della superficie dell'area di pertinenza. La superficie a verde alberato sarà da localizzare lungo i confini almeno a titolo preferenziale.
La distanza tra tali localizzazioni ed edifici adibiti a residenza (anche agricoli ma estranei all'unità produttiva stessa) dovrà essere almeno di ml. 200.
Gli allevamenti e le industrie di trasformazione sono autorizzate previa approvazione di piano esecutivo.
- c) Nuovi edifici residenziali (per le categorie sopra descritte) nel rispetto dei seguenti indici:
If. = 0.03 mc/mq
H = 2 piani e con un'altezza massima di metri 7.
Distanza dalle strade = metri 10 (se non esistono fasce di rispetto).
Qualora l'impresa agricola sia caratterizzata da particolare frammentazione della proprietà fondiaria, la volumetria edificabile per attrezzature, allevamenti industriali ecc... compresa la residenza, potrà essere calcolata sommando quelle derivanti da lotti anche non contigui anche se situati fuori del Comune ma in medesima zona omogenea, intestati ad un'unica proprietà.

La scelta del lotto dovrà avvenire in accordo con l'A.C. che potrà stabilire, anche in contrasto con il richiedente, quale lotto destinare alla edificazione.

L'impegnativa volumetrica e di destinazione d'uso di tali aree sarà registrata a spese del richiedente alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e dovrà risultare in apposita cartografia comunale depositata presso l'U.T.C.

L'abitabilità degli edifici di cui al presente punto c) è consentita alle categorie individuate ai precedenti paragrafi.

- d) Per i soli edifici residenziali esistenti con tipologia mono o bifamiliare è consentito un ampliamento massimo del 20% della volumetria residenziale esistente con un massimo di mc 250 (cfr. 10.2. lettera a). Sono ammessi il mantenimento/creazione di impianti sportivi di pertinenza di residenze esistenti.

Nelle zone E1 sono trasferibili le volumetrie maturate in zona E2.

10.4.2. Zone E2

Sono zone a bosco attualmente già occupate da fasce boschive che si intendono conservare e potenziare ai sensi della legge 431/1985.

Non vi è ammesso alcun tipo di costruzione né di intervento su costruzioni esistenti ad eccezione della manutenzione ordinaria, straordinaria e dell'adeguamento tecnico e igienico salvo autorizzazione dell'organo preposto alla tutela del vincolo. Tali aree potranno rimanere private con l'obbligo di aprirvi eventuali percorsi pedonali previsti dal P.R.G. Il taglio delle piante, che in caso di morte dovranno essere sostituite con essenze d'alto fusto anche diverse dalle piante morte purchè tipiche del luogo, è soggetto alla normativa dettata dalle vigenti leggi forestali.

La volumetria di competenza delle zone E2 (cfr. 10.3. lettera b) potrà essere trasferita in caso di proprietà localizzate anche in zona E1, su lotti edificandi in zona E1.

Le sole residenze a tipologia mono o bifamiliare esistenti alla data di adozione del P.R.G. potranno essere ampliate una sola volta per un massimo del 20% dell'esistente volumetria residenziale e comunque per un totale non superiore a mc. 250.

E' fatto salvo quanto previsto in coda al punto 10.4. lettera d).

10.5. EDIFICI IN CONTRASTO DI DESTINAZIONE

E' ammessa la permanenza in zona E2 degli edifici con destinazione diversa da quella agricola individuati nella tav. 8 del P.R.G., per i quali valgono le norme di cui al paragrafo 10.3. ultimi commi.

Prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona E1 agricola

Zona E2 boschiva

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
1) RESIDENZA					
1.a Abitazioni urbane			X		
1.b Abitazioni di servizio all'agricoltura		X		Non sono ammesse nella zona E2 boschiva	
1.c Abitazioni di servizio ad altre attività			X		
1.d Abitazioni collettive			X		
1.e Accessori alla residenza			X		
1.f Abitazioni difformi				Vedi art. 10.4 "Norme particolari"	
2) ATTIVITA' ECONOMICHE					
2.a Attività agricole					
2.a.1 Edifici e strutture per la conduzione del fondo	X			Non sono ammessi nella zona E2 boschiva	
2.a.2 Edifici e strutture per zootecnia non intensiva	X			Non sono ammessi nella zona E2 boschiva	
2.a.3 Edifici e strutture per zootecnia intensiva			X		
2.a.4 Edifici e strutture per orticoltura/floricoltura	X			Non sono ammessi nella zona E2 boschiva	
2.a.5 Attività agrituristiche		X		Non sono ammesse nella zona E2 boschiva	
2.a.6 Attività agricole difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.b Attività industriali e artigianali					
2.b.1 Attività industriali			X		
2.b.2 Attività artigianali			X		
2.b.3 Depositi a cielo aperto			X		
2.b.4 Attività industriali o artigianali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c Attività terziarie					
2.c.1 Attività commerciali ed affini					
2.c.1.1 Esercizi di vicinato			X		
2.c.1.2 Medie strutture di vendita			X		
2.c.1.3 Grandi strutture di vendita			X		
2.c.1.4 Centri commerciali			X		
2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni			X		
2.c.1.6 Pubblici esercizi			X		
2.c.1.7 Distributori di carburante			X		
2.c.1.8 Artigianato di servizio			X		
2.c.1.9 Commercio all'ingrosso			X		
2.c.1.10 Attività commerciali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c.2 Attività direzionali					
2.c.2.1 Uffici			X		
2.c.2.2 Studi professionali			X		
2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie			X		
2.c.2.4 Centri di ricerca			X		
2.c.2.5 Attività direzionali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	

Segue prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona E1 agricola

Zona E2 boschiva

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
2.c.3 Attività alberghiere					
2.c.3.1 Alberghi			X		
2.c.3.2 Motels			X		
2.c.3.3 Campeggi			X		
2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali					
2.c.3.5 Residences/case albergo			X		
2.c.3.6 Attività alberghiere difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c.4 Servizi privati di interesse pubblico:					
2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo			X		
2.c.4.2 Parcheggi privati di uso pubblico			X		
2.c.4.3 Attrezzature sportive private non spettacolari			X		
2.c.4.4 Attrezzature sportive private spettacolari			X		
2.c.4.5 Attrezzature private per la salute			X		
2.c.4.6 Servizi privati di interesse pubblico difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE					
3.a Attrezzature computabili per dotazione di "aree standard"					
3.a.1 Servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale					
3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta			X		
3.a.1.2 Verde pubblico		X			
3.a.1.3 Strutture scolastiche			X		
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport			X		
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali			X		
3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche			X		
3.a.1.7 Strutture per attività culturali			X		
3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative			X		
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi.			X		
3.a.1.10 Strutture per attività di servizio alle imprese			X		
3.a.2 Attrezzature per servizi religiosi			X		
3.b Attrezzature non computabili per dotazione di "aree standard"					
3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità		X		Nella zona E2 boschiva le opere di urbanizzazione sono ammesse solo se realizzate o promosse da enti pubblici istituzionalmente preposti	
3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche		X			
3.b.3 Impianti ecologici			X		
3.b.4 Attrezzature cimiteriali			X		
3.b.5 Caserme			X		
3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.			X		

NOTE:

Nella zona E2 boschiva sono ammesse le sole pratiche agro-silvo-colturali nel rispetto delle norme vigenti in materia.
Non è consentito realizzare edifici ed impianti di alcun tipo.
Le opere di urbanizzazione sono ammesse solo se realizzate o promosse da enti pubblici istituzionalmente preposti.
Qualsiasi altra destinazione d'uso si intende non ammessa.

10.B ZONE COMPRESSE NEL PARCO REGIONALE DELLA PINETA DI APPIANO GENTILE E TRADATE

10.B.1 GENERALITA'

Parte del territorio comunale è compresa nel "Parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate" istituito con L.R. 16 settembre 1983, n. 76.

Secondo le previsioni del "*Piano territoriale di coordinamento*" (P.T.C.) approvato con D.G.R. 7 luglio 2000 n. 7/427, detto territorio è articolato nelle seguenti zone territoriali, individuate con apposito simbolo grafico nella Tav. 1 dello stesso P.T.C.:

- "zona di tutela agroforestale": disciplinata dall'art. 14 delle n.t.a. del P.T.C.;
- "zona agricola": disciplinata dall'art. 15 delle n.t.a. del P.T.C.;

Il PTC individua altresì, con appositi simboli grafici in Tav. 1:

- cinque "ambiti agricoli" ricompresi all'interno della zona di tutela agroforestale (art. 14 delle n.t.a. del P.T.C.);
- due "cascine storiche" (art. 20 delle n.t.a. del P.T.C.), corrispondenti alla Cascina Cortellezzi e alla Cascina Baravaglia.

Come prescritto dal menzionato P.T.C., articolo 4, comma 1, la presente variante di P.R.G.:

- a) recepisce nella tavola dell'azzoneamento il perimetro del parco, come modificato dal P.T.C. rispetto a quanto stabilito dalla legge istitutiva (L.R. 16 settembre 1983 n. 76);
- b) recepisce nella tavola dell'azzoneamento la zonizzazione del P.T.C.
- c) inserisce nelle presenti norme tecniche di attuazione il rinvio alle n.t.a. del P.T.C.. Per comodità di consultazione le norme vengono qui integralmente riportate (limitatamente alle parti aventi più diretta attinenza alle previsioni interessanti il territorio comunale).

Per la perimetrazione del parco e anche per la relativa zonizzazione si rinvia alla cartografia del P.T.C. vigente, che si intende in ogni caso prevalente sul P.R.G.

Si rinvia al P.T.C. anche per le diverse modalità e strumenti di attuazione del piano, indicati nell'articolo 6 delle relative norme tecniche di attuazione.

10.B.2 NORME DA OSSERVARE

10.B.2.1 ZONA PTC1 DI TUTELA AGROFORESTALE (art. 14 n.t.a. del P.T.C. del Parco regionale della pineta di Appiano Gentile e Tradate)

10.B.2.1.1 Definizione

Zona PTC1 di tutela agroforestale (art. 14 n.t.a. del P.T.C.)

10.B.2.1.2 Descrizione

Sono così denominate le parti del territorio comunale incluse nel perimetro del Parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, facenti parte, secondo il relativo Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) delle "zone di tutela agroforestale"

10.B.2.1.3 Norme di zona

In questa zona trovano integrale applicazione le norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del Parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, in particolare l'articolo 14 che viene di seguito integralmente riportato.

« Art. 14 - Zona di tutela agroforestale

1. La Tav. 1 identifica con apposito simbolo grafico la zona di tutela agroforestale, la quale corrisponde alle aree di più elevato valore ecologico, ambientale e paesaggistico e comprende i soprassuoli forestali

- di maggiore complessità strutturale, le zone umide con i relativi ambienti vegetali di elevato valore naturalistico, nonché aree agricole di limitata ampiezza intercluse nel tessuto forestale.*
2. *La zona di tutela agroforestale ha le finalità di:*
 - *conservare, valorizzare e rinnovare le caratteristiche superficiali boschive, originatesi dalla brughiera della pineta di Appiano Gentile e Tradate, applicando modelli di trattamento atti a mantenere la caratteristica composizione a prevalenza di pino silvestre, querce, castagno ed altre specie autoctone;*
 - *promuovere l'applicazione di una selvicoltura naturalistica attenta agli aspetti faunistici e paesaggistici, che rispetti la razionalità e l'economicità degli interventi forestali;*
 - *garantire l'alternanza tra superfici boscate, superfici vegetate a brughiera e superfici agricole, fondamentale per il mantenimento del paesaggio e per lo sviluppo della fauna selvatica locale;*
 - *evitare l'ulteriore diffusione polverizzata di strutture abitative all'interno delle superfici agricole e forestali;*
 - *promuovere ed assicurare il coinvolgimento attivo dei proprietari, singoli e associati, per la gestione attiva del bosco, la commercializzazione e la valorizzazione dei prodotti e dei servizi del bosco;*
 - *regolamentare la fruizione pubblica del territorio tutelato, nel rispetto della natura, del paesaggio, delle attività agricole e forestali e della proprietà privata, allo scopo di evitare danni o fenomeni di degradazione indotti da comportamenti errati.*
 3. *Nella zona di cui al presente articolo la gestione del territorio è prioritariamente finalizzata alla conservazione e ricostituzione di formazioni forestali caratterizzate da buon grado di rinnovazione naturale, considerate un insostituibile strumento di qualificazione del territorio.*
 4. *L'esercizio dell'attività agricola e di allevamento è compatibile con la destinazione di zona; allo scopo di conservare elementi di discontinuità nella copertura forestale, necessari per l'arricchimento floristico e faunistico dell'ecosistema del parco, i coltivi ed i prati inclusi nella zona di cui al presente articolo possono mantenere l'indirizzo colturale in essere alla data di entrata in vigore del presente piano, anche attraverso interventi di ripulitura della vegetazione arbustiva ed arborea colonizzatrice nel rispetto delle normative vigenti.*
 5. *All'interno della zona di cui al presente articolo la Tav. 1 identifica con apposito tratto grafico gli «ambiti di prioritario interesse naturalistico», corrispondenti alle zone umide ed agli ambienti boscati caratterizzati da forme vegetali notevolmente strutturate e diversificate e scarso disturbo antropico; in tali ambiti la gestione forestale dovrà essere improntata alla tutela dei valori ecologici complessivi, con particolare riferimento alla componente faunistica il piano di settore agroforestale di cui al precedente art. 7, comma 1, lett. a) può apportare modifiche o integrazioni ai suddetti ambiti, a seguito di intervenute modificazioni dello stato degli ambienti interessati, programmare interventi di gestione e valorizzazione ed individuare le modalità di erogazione di contributi per il mantenimento colturale e la valorizzazione naturalistica degli ambiti stessi.*
 6. *Nelle aree ricomprese nella zona di cui al presente articolo sono vietati:*
 - a) *la realizzazione di nuove costruzioni e di nuovi insediamenti extragricoli;*
 - b) *la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli sono definiti dal piano di settore, fino all'approvazione di suddetto piano tali interventi sono soggetti a parere del parco;*
 - c) *i disboscamenti delle superfici boscate sia ad alto fusto che cedue,*

- salvo che per le necessità delle attività agricoloforestali, di pubblico interesse o di pubblica utilità, da effettuarsi comunque previa autorizzazione dell'Ente gestore, da rilasciarsi secondo i disposti degli appositi articoli della l.r. 9/77 e, per i terreni soggetti a vincolo idrogeologico, anche ai sensi dell'art. 25 l.r. 8/76, fatta salva la competenza di altra pubblica autorità in base alla vigente legislazione;*
- d) l'uso di mezzi motorizzati al di fuori delle strade provinciali, comunali o vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, ad eccezione dei mezzi pubblici o di servizio, dei mezzi necessari per la conduzione agricola, agrituristica e forestale.*
7. *Allo scopo di evitare la diminuzione della superficie forestale del parco, i disboscamenti autorizzati per la realizzazione di interventi di pubblico interesse o utilità ai sensi del comma precedente dovranno prevedere opere di compensazione per il danno ambientale indicato dall'Ente gestore.*
8. *Le modalità di utilizzo dei terreni ricadenti negli «ambiti agricoli» di cui al precedente comma 4, come pure le modalità di intervento sugli edifici e sulle infrastrutture agricole, inclusi nella presente zona, sono normati con le medesime prescrizioni di cui al successivo art. 15, commi 2, 3 e 4. All'interno degli «ambiti agricoli» i nuovi allevamenti sono collocati secondo le prescrizioni del Piano agro-forestale di cui al precedente art. 7 comma 1.*
9. *Le modalità di intervento sugli edifici a destinazione extra-agricola sono precisate al successivo art. 20. »*

10.B.2.2 ZONA PTC 2 AGRICOLA (art. 15 n.t.a. del P.T.C. del Parco regionale della pineta di Appiano Gentile e Tradate)

10.B.2.2.1 Definizione

Zona PTC2 agricola (art. 15 n.t.a. del P.T.C.)

10.B.2.2.2 Descrizione

Sono così denominate le parti del territorio comunale incluse nel perimetro del Parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, facenti parte, secondo il relativo Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) delle "zone agricole"

10.B.2.2.3 Norme di zona

In questa zona trovano integrale applicazione le norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del Parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, in particolare l'articolo 15 che viene di seguito integralmente riportato.

« Art. 15 - Zona agricola

1. *La Tav. 1 individua con apposito simbolo grafico la zona agricola, nella quale la gestione del territorio è prioritariamente finalizzata alla tutela, conservazione e valorizzazione delle coltivazioni agricole, giudicate elemento fondamentale di caratterizzazione del paesaggio del parco, componente di arricchimento floristico e faunistico, presidio insostituibile nei confronti del degrado territoriale ed ambientale.*
2. *Nelle aree di cui al precedente comma non è consentita nuova edificazione salvo quella finalizzata all'esercizio dell'attività agricola; negli insediamenti rurali esistenti alla data di adozione del presente piano sono consentiti esclusivamente:*
 - a) *il recupero degli edifici e delle strutture esistenti, come definiti dalle lettere a), b), c), dell'art. 31 della legge 457/1978 (interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo);*

- b) *la nuova edificazione, con destinazione agricola ed entro gli indici di densità fondiaria di cui all'art. 2 secondo comma l.r. 93/1980; a tal fine il rispetto di detti indici deve essere verificato computando esclusivamente la disponibilità, da parte del richiedente, di terreni anche esterni al perimetro del Parco, purché ricadenti nell'ambito dei territori dei Comuni interessati dal presente piano; ove possibile le nuove edificazioni andranno realizzate in prossimità a quelle già esistenti;*
- c) *la ristrutturazione dei volumi esistenti per destinazioni extragricole esclusivamente nei casi e secondo le modalità previste dal successivo art. 20.*
- 3. *Per gli interventi edilizi di cui al precedente 2° comma lett. a) e b) la concessione edilizia può essere rilasciata solo ai soggetti e con le procedure di cui all'art. 3 l.r. 93/1980.*
- 4. *In tutte le aree ricadenti nella presente zona in cui sia in corso, alla data di adozione del presente piano, l'attività agricola, è sempre ammesso l'agriturismo, come disciplinato dalla l.r. 3/1992; a tal fine sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d), dell'art. 31 legge 457/1978, secondo gli indici edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali.*
- 5. *La realizzazione di serre e tunnel per l'attività ortofiorovivaistica è ammessa esclusivamente nel limite di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale compresa nei Comuni inclusi nel Parco.*
- 6. *In tutte le aree ricadenti nella zona di cui al presente articolo è comunque vietato:*
 - a) *la recinzione dei fondi agricoli, tranne per quanto riguarda le aree di pertinenza dell'azienda nonché le recinzioni a salvaguardia di orti, frutteti, vivai, di colture pregiate o di pascoli o di aree legate a particolari esigenze di allevamento; sono comunque vietate le recinzioni cieche;*
 - b) *installare campeggi o depositi di roulotte, fatto salvo quanto previsto dalla l.r. 3/1992 per l'esercizio dell'agriturismo;*
 - c) *l'uso di mezzi motorizzati al di fuori delle strade provinciali, comunali o vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, tranne che per i mezzi pubblici e di servizio, quelli necessari per la coltivazione agricola o forestale, nonché connessi all'esercizio dell'attività agrituristica ed alla sua fruizione.*
- 7. *Gli allevamenti zootecnici, intesi come attività di allevamento dell'imprenditore agricolo in funzione della produzione del fondo, sono ammessi nel rispetto delle norme vigenti in materia di trattamento, maturazione ed utilizzo dei reflui zootecnici.*
- 8. *È sempre ammesso l'allevamento di animali nel limite del fabbisogno familiare e/o agrituristico, effettuato presso l'insediamento rurale.*
- 9. *Le modalità di utilizzo dei terreni boschivi inclusi nella presente zona sono normate ai sensi del successivo art. 18. »*

10.B.2.3 AMBITI AGRICOLI (art. 14 n.t.a. del P.T.C. del Parco regionale della pineta di Appiano Gentile e Tradate)

10.B.2.3.1 Descrizione

Trattasi di cinque aree a coltivo e a prato esistenti all'interno della "zona di tutela agroforestale" del P.T.C. del Parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, di cui al 4° comma dell'art. 14 delle relative n.t.a., costituenti elementi di discontinuità nella copertura forestale.

10.B.2.3.2 Norme da osservare

All'interno di detti ambiti trovano integrale applicazione le norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del Parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, in particolare:

- i commi 4 e 8 dell'articolo 14;
- i commi 2, 3 e 4 dell'articolo 15;

ai quali si fa rinvio e che sono stati riportati ai precedenti paragrafi.

10.B.2.4 CASCINE STORICHE (art. 20 n.t.a. del P.T.C. del Parco regionale della pineta di Appiano Gentile e Tradate)

10.B.2.4.1 Descrizione

Trattasi di due complessi agricoli di valore storico e/o ambientale esistenti all'interno del Parco, individuati con apposito simbolo grafico dal relativo P.T.C. e di cui ai commi 11, 12 e 13 dell'art. 20 delle n.t.a., costituenti uno degli elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio del Parco.

Dette cascine sono la Cascina Cortellezzi e la Cascina Baravaglia.

10.B.2.4.2 Norme da osservare

Per gli interventi sugli immobili facenti parte di dette cascine trovano integrale applicazione le norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del Parco, in particolare i commi 11, 12 e 13 dell'articolo 20, che vengono di seguito integralmente riportati.

« Art. 20 - Norma di tutela paesistica

(... omissis...)

- 11. Sono individuati con apposito simbolo grafico in Tav. I i complessi agricoli di valore storico e/o ambientale che costituiscono uno degli elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio e in cui di conseguenza gli interventi di restauro e/o ristrutturazione edilizia devono essere finalizzati alla tutela, al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, sia per quanto riguarda i singoli elementi strutturali ed architettonici, insediativi e produttivi, sia per quanto attiene i rapporti complessivi con l'ambiente (alberature, strade agrarie, rete irrigua, direttrici visuali e di accesso, aree di pertinenza).*
- 12. Il piano di settore «Cascine e patrimonio rurale», di cui al precedente art. 7, 1° comma, lettera e), provvede, sulla base dei necessari approfondimenti conoscitivi, a dettare specifiche prescrizioni per i complessi di cui al precedente comma, integrandone se necessario l'elenco.*
- 13. Fino all'approvazione del piano di settore «Cascine e patrimonio rurale» sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della legge 457/78. Nell'ambito dei complessi agricoli di cui al comma 11, è consentita, fino all'approvazione del piano di settore stesso, l'installazione di tunnel per la copertura temporanea delle colture, da rimuoversi al termine del periodo stagionale di utilizzazione. »*

11. ZONE F A STANDARDS

Sono zone destinate a servizi di interesse generale.

Si distinguono in:

- F1 standards urbanistici funzionali alla residenza
- F2 standards urbanistici funzionali all'industria
- F3 zona cimiteriale

11.1. ZONE F1

11.1.1. Descrizione

Sono gli standards urbanistici funzionali agli insediamenti residenziali.

Comprendono zone riservate ad attrezzature di carattere sociale d'interesse:

- a) religioso: chiese parrocchiali, cappelle, attrezzature oratoriali, residenza parroco e sacerdoti, coadiutori ed eventuale foresteria;
- b) culturale: biblioteche, teatri, cinematografi, gallerie d'arte;
- c) sociale: centri sociali, sedi di enti a carattere regionale e nazionale;
- d) assistenziale: mense pubbliche, ente comunale di assistenza, case parcheggio, asili nido;
- e) sanitario: consultorio, farmacie comunali e ambulatori;
- f) amministrativo: uffici e dipendenze comunali, comprensoriali, provinciali, regionali, statali;
- g) servizi pubblici: sedi dei C.C., uffici poste e telegrafi, depositi di materiali, mezzi di trasporto ed attrezzature della A.C. e centri di quartiere.
- h) impianti tecnologici: cabine elettriche, pozzi idrici, centrali di pompaggio idrico, depuratori, cabine secondarie di trasformazione Enel, centrali telefoniche, ecc.;

ed inoltre a:

- aree a verde pubblico quali parchi urbani e verde di quartiere;
- aree per l'istruzione dell'obbligo, scuole materne, elementari e medie;
- aree per parcheggi pubblici.

11.1.2. Destinazioni ammesse

Nella zona sono ammesse le destinazioni d'uso "principali" e quelle "compatibili" indicate nel prospetto riportato alla fine del presente articolo.

Il medesimo prospetto indica le destinazioni d'uso non ammesse.

11.1.3. Prescrizioni particolari

Nelle aree e spazi pubblici o destinate alle attività collettive di livello comunale, di cui all'art. 22 della L.U.R. n° 51/75, non sono consentite altre destinazioni ad esclusione dell'eventuale residenza del personale di custodia e delle attrezzature necessarie al servizio ed al funzionamento delle strutture previste.

Le aree per spazi pubblici o parco per il gioco e lo sport di livello comunale vanno riservate per l'organizzazione di parchi urbani, di giardini e relative attrezzature per il gioco nonché il ristoro relativo alle attività ammesse, lo sport ed il tempo libero di cui all'art. 22 della L.U.R. n° 51/75 lettera C).

In tali aree non sono consentite altre destinazioni se non l'eventuale residenza del personale di custodia e le attrezzature necessarie per il funzionamento dei servizi ivi consentiti.

Vi è ammessa al copertura temporanea stagionale degli impianti sportivi all'aperto.

E' obbligatoria la formazione dei percorsi pedonali come indicati nelle tavole dell'azonamento del P.R.G.

Per le aree destinate a pubblici parcheggi, oltre alle aree puntualmente indicate nelle tavole di P.R.G. con apposito simbolo o lettera, è obbligatorio reperire una quota di aree da destinarsi a parcheggio pubblico all'interno della superficie fondiaria delle aree subordinate a pianificazione particolareggiata esecutiva (P.L., P.Z.).

Le parrocchie, per compiti di istituto, possono realizzare sulle aree di proprietà le seguenti attrezzature collettive: oratori, campi gioco e sportivi, cinema, biblioteche, teatri ed altre attrezzature di specifica competenza.

Le attrezzature di cui sopra sono gestite in proprio. Per le recinzioni di aree assegnate a enti o privati che si sostituiscono all'A.C. nella loro costruzione o gestione, valgono le norme di cui al punto 6.5.

11.2 ZONE F2

11.2.1. Descrizione

Sono zone destinate a standards urbanistici funzionali all'industria.

In base all'art. 22 sub. 2 della L.U.R. n° 51/75 dette aree sono riservate al reperimento dei parcheggi, del verde e delle attrezzature sportive, dei centri e dei servizi (quali mense e attrezzature varie) funzionali agli insediamenti produttivi.

Gli interventi nelle zone F2 sono attuati dai privati interessati singolarmente o in consorzio o dall'A.C. quando necessario.

Il P.R.G. individua, accorrandole, delle zone F2 pari a circa il 20% dell'area produttiva adiacente, che saranno comuni a tutti gli insediamenti produttivi e che ospiteranno attrezzature di servizio agli stessi come mense, ecc. con un rapporto di copertura massimo uguale al 30%.

Le aree così individuate sono complementari a quelle eventualmente da reperire all'interno dei singoli lotti a destinazione produttiva che andranno preferenzialmente destinate a parcheggi.

11.2.2. Destinazioni ammesse

Nella zona sono ammesse le destinazioni d'uso "principali" e quelle "compatibili" indicate nel prospetto riportato alla fine del presente articolo.

Il medesimo prospetto indica le destinazioni d'uso non ammesse.

11.3. ZONA F3

Detta zona è destinata alle attrezzature cimiteriali; di essa non fanno parte le relative zone di rispetto, ma esclusivamente le aree destinate alla sepoltura e alle attrezzature funzionali dei cimiteri.

Ad avvenuto esaurimento delle aree cimiteriali comprese nei perimetri esistenti, prima di procedere a nuovi ampliamenti, l'A.C. verificherà se sussistono le condizioni per la realizzazione di nuovi cimiteri in aree esterne a quelle indicate dalla zonizzazione del P.R.G.

Le fasce di rispetto cimiteriale sia delle attrezzature esistenti che di progetto sono ridotte a ml. 50, previa autorizzazione ai sensi di legge; in caso contrario la profondità delle fasce di rispetto rimane quella stabilita per legge in ml. 200.

11.4. INTERVENTI CONSENTITI NELLE ZONE F

- a) nuove edificazioni, nel rispetto degli indici di zona, ferme restando le possibilità dei poteri di deroga di cui alla legge 1150/42 integrata, all'art. 41 quater
- b) edilizia sperimentale

- c) demolizione e ricostruzione con destinazioni d'uso ammesse dalle norme di zona
- d) restauro e risanamento conservativo: in caso di edifici monumentali non sono ammessi i poteri di deroga
- e) ampliamenti e completamenti fino alla saturazione degli indici di zona ferma restando la possibilità dei poteri di deroga
- f) ristrutturazione anche con cambiamento di destinazione d'uso fra quelle consentite dalle norme di zona
- g) adeguamento tecnologico, igienico/sanitario e adeguamento alle disposizioni relative alla sicurezza ed alla igienicità del lavoro
- h) manutenzione ordinaria e straordinaria
- i) formazione di percorsi viari e ciclo/pedonali
- l) recinzioni.

11.5. INDICI PER LE ZONE F

- If. = 3 mc/mq. esclusi volumi tecnici
- Rc. = 50% ove non diversamente previsto per le sottozone
- H = m. 10.80 con un massimo di 3 piani fuori terra.

Distanza dai confini: in aderenza ad edifici esistenti o a ml. 5.00 esclusi gli edifici per l'istruzione che avranno una distanza minima di ml. 15.00.

Edifici e manufatti per impianti tecnologici (cabine Enel, ecc...) potranno non sottostare ai minimi sopra imposti.

Valgono altresì gli indici e le prescrizioni particolari fornite per le singole sottozone.

11.6. SOGGETTI CHE ATTUANO GLI INTERVENTI NELLE ZONE F

In queste zone si opera attraverso interventi riservati sempre:

- a) all'A.C.
- b) ai privati con obbligo di convenzione con l'A.C.
- c) agli enti preposti al funzionamento di servizi per l'esecuzione di attrezzature pubbliche
- d) agli enti o ai privati che si sostituiscono alla A.C. nella realizzazione di attrezzature relative all'istruzione o altro.

I privati che si sostituiscono all'A.C. nell'attuazione delle opere ammesse nelle zone F devono presentare preventivo P.L.

Le aree per standards sono di proprietà comunale o degli enti privati che ne svolgono il servizio per compiti di istituti come parrocchie, poste, carabinieri, VV.FF., ecc...

Il comune può espropriare le aree inerenti e assegnarle, nei casi specifici, a tali enti.

11.7. NORMA TRANSITORIA PER AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA

(ZONA F) ATTUALMENTE AD USO AGRICOLO

Per le aree di cui sopra è mantenuta l'attività agricola esistente fino alla realizzazione dei servizi previsti.

E' incompatibile con la destinazione d'uso l'ampliamento o l'apertura di nuove cave.

E' vietata qualsiasi edificazione.

Sono ammesse recinzioni in vivo come siepi e simili.

Nelle aree di coltura boschiva possono essere abbattuti gli alberi esistenti a rotazione secondo le esigenze di tale tipo di coltura.

11.8. ZONE F SOTTOPOSTE A P.P. O A P.L.

Alcune zone destinate a standards sono sottoposte a P.L. o a P.P. isolatamente o accomunate ad altre con diverse destinazioni.

La zona speciale pure azzonata parzialmente a standards, è sottoposta a P.P. ed è descritta e normata a parte. All'interno di alcuni P.L. residenziali di espansione, per garantire continuità di spazi pubblici e di percorsi, si sono individuate delle aree a standards.

Queste aree non hanno la capacità volumetrica delle zone residenziali d'espansione a cui fanno riferimento e il loro dimensionamento e posizionamento è vincolante.

Aree a standards primari destinate a verde e a parcheggio inserite nell'ambito di P.L./P.R. o di P.P., potranno essere realizzate anche in attesa dello strumento urbanistico di dettaglio.

E' obbligo la formazione di preventivo P.P. e la apertura dei percorsi pedonali previsti dalle tavole dell'azzonamento del P.R.G.

Prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona F1 standards urbanistici funzionali alla residenza

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
1) RESIDENZA					
1.a Abitazioni urbane			X		
1.b Abitazioni di servizio all'agricoltura			X		
1.c Abitazioni di servizio ad altre attività		X			
1.d Abitazioni collettive			X		
1.e Accessori alla residenza		X			
1.f Abitazioni difformi			X		
2) ATTIVITA' ECONOMICHE					
2.a Attività agricole					
2.a.1 Edifici e strutture per la conduzione del fondo			X		
2.a.2 Edifici e strutture per zootecnia non intensiva			X		
2.a.3 Edifici e strutture per zootecnia intensiva			X		
2.a.4 Edifici e strutture per orticoltura/floricoltura			X		
2.a.5 Attività agrituristiche			X		
2.a.6 Attività agricole difformi			X		
2.b Attività industriali e artigianali					
2.b.1 Attività industriali			X		
2.b.2 Attività artigianali			X		
2.b.3 Depositi a cielo aperto			X		
2.b.4 Attività industriali o artigianali difformi					
2.c Attività terziarie					
2.c.1 Attività commerciali ed affini					
2.c.1.1 Esercizi di vicinato			X		
2.c.1.2 Medie strutture di vendita			X		
2.c.1.3 Grandi strutture di vendita			X		
2.c.1.4 Centri commerciali			X		
2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni			X		
2.c.1.6 Pubblici esercizi			X		
2.c.1.7 Distributori di carburante			X		
2.c.1.8 Artigianato di servizio			X		
2.c.1.9 Commercio all'ingrosso			X		
2.c.1.10 Attività commerciali difformi					
2.c.2 Attività direzionali					
2.c.2.1 Uffici			X		
2.c.2.2 Studi professionali			X		
2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie			X		
2.c.2.4 Centri di ricerca			X		
2.c.2.5 Attività direzionali difformi					

Segue prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona F1 standards urbanistici funzionali alla residenza

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
2.c.3 Attività alberghiere					
2.c.3.1 Alberghi			X		
2.c.3.2 Motels			X		
2.c.3.3 Campeggi			X		
2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali					
2.c.3.5 Residences/case albergo			X		
2.c.3.6 Attività alberghiere difformi					
2.c.4 Servizi privati di interesse pubblico:					
2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo			X		
2.c.4.2 Parcheggi privati di uso pubblico			X		
2.c.4.3 Attrezzature sportive private non spettacolari			X		
2.c.4.4 Attrezzature sportive private spettacolari			X		
2.c.4.5 Attrezzature private per la salute			X		
2.c.4.6 Servizi privati di interesse pubblico difformi			X		
3) ATTEZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE					
3.a Attrezzature computabili per dotazione di "aree standard"					
3.a.1 Servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale					
3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta	X				
3.a.1.2 Verde pubblico	X				
3.a.1.3 Strutture scolastiche	X				
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport	X				
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali	X				
3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche	X				
3.a.1.7 Strutture per attività culturali	X				
3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative	X				
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi.	X				
3.a.1.10 Strutture per attività di servizio alle imprese			X		
3.a.2 Attrezzature per servizi religiosi	X				
3.b Attrezzature non computabili per dotazione di "aree standard"					
3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità		X			
3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche		X			
3.b.3 Impianti ecologici			X		
3.b.4 Attrezzature cimiteriali			X		
3.b.5 Caserme			X		
3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.			X		

NOTE:

Prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona F2 standards urbanistici funzionali all'industria

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
1) RESIDENZA					
1.a Abitazioni urbane			X		
1.b Abitazioni di servizio all'agricoltura			X		
1.c Abitazioni di servizio ad altre attività		X			
1.d Abitazioni collettive			X		
1.e Accessori alla residenza		X			
1.f Abitazioni difformi			X		
2) ATTIVITA' ECONOMICHE					
2.a Attività agricole					
2.a.1 Edifici e strutture per la conduzione del fondo			X		
2.a.2 Edifici e strutture per zootecnia non intensiva			X		
2.a.3 Edifici e strutture per zootecnia intensiva			X		
2.a.4 Edifici e strutture per orticoltura/floricoltura			X		
2.a.5 Attività agrituristiche			X		
2.a.6 Attività agricole difformi			X		
2.b Attività industriali e artigianali					
2.b.1 Attività industriali			X		
2.b.2 Attività artigianali			X		
2.b.3 Depositi a cielo aperto			X		
2.b.4 Attività industriali o artigianali difformi					
2.c Attività terziarie					
2.c.1 Attività commerciali ed affini					
2.c.1.1 Esercizi di vicinato			X		
2.c.1.2 Medie strutture di vendita			X		
2.c.1.3 Grandi strutture di vendita			X		
2.c.1.4 Centri commerciali			X		
2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni			X		
2.c.1.6 Pubblici esercizi			X		
2.c.1.7 Distributori di carburante			X		
2.c.1.8 Artigianato di servizio			X		
2.c.1.9 Commercio all'ingrosso			X		
2.c.1.10 Attività commerciali difformi					
2.c.2 Attività direzionali					
2.c.2.1 Uffici			X		
2.c.2.2 Studi professionali			X		
2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie			X		
2.c.2.4 Centri di ricerca			X		
2.c.2.5 Attività direzionali difformi					

Segue prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona F2 standards urbanistici funzionali all'industria

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
2.c.3 Attività alberghiere					
2.c.3.1 Alberghi			X		
2.c.3.2 Motels			X		
2.c.3.3 Campeggi			X		
2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali					
2.c.3.5 Residences/case albergo			X		
2.c.3.6 Attività alberghiere difformi					
2.c.4 Servizi privati di interesse pubblico:					
2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo			X		
2.c.4.2 Parcheggi privati di uso pubblico			X		
2.c.4.3 Attrezzature sportive private non spettacolari			X		
2.c.4.4 Attrezzature sportive private spettacolari			X		
2.c.4.5 Attrezzature private per la salute			X		
2.c.4.6 Servizi privati di interesse pubblico difformi			X		
3) ATTEZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE					
3.a Attrezzature computabili per dotazione di "aree standard"					
3.a.1 Servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale					
3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta	X				
3.a.1.2 Verde pubblico	X				
3.a.1.3 Strutture scolastiche			X		
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport	X				
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali	X				
3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche	X				
3.a.1.7 Strutture per attività culturali	X				
3.a.1.8 Strutture per attività sociali e	X				
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi.	X				
3.a.1.10 Strutture per attività di servizio alle imprese	X				
3.a.2 Attrezzature per servizi religiosi			X		
3.b Attrezzature non computabili per dotazione di "aree standard"					
3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità		X			
3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche		X			
3.b.3 Impianti ecologici			X		
3.b.4 Attrezzature cimiteriali			X		
3.b.5 Caserme			X		
3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.			X		

NOTE:

12. ZONE G A VERDE PRIVATO

E' la classificazione di giardini esistenti privati meritevoli per la loro dotazione di patrimonio verde ad arboreo di essere salvaguardati e delle altre aree private destinate a giardini, orti, etc...

12.1. DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE

Nella zona sono ammesse le destinazioni d'uso "principali" e quelle "compatibili" indicate nel prospetto riportato alla fine del presente articolo.

Il medesimo prospetto indica le destinazioni d'uso non ammesse.

12.2. NORME ED INDICI

E' consentita solo una edificazione aggiuntiva di completamento dei fabbricati esistenti adibiti a residenza e ad attrezzature ricettive e relative costruzioni accessorie con un indice fondiario massimo pari a 0,1 mc/mq da utilizzare in una sola volta e per un massimo di mc 350. E' fatto salvo quanto previsto al successivo punto 12.3.

12.3. NORME PARTICOLARI

Il *permesso di costruire* per eventuali operazioni sull'esistente è rilasciato solo se il progetto prevede il rigoroso rispetto del patrimonio arboreo esistente.

Qualora all'interno della zona risultino previsti dei percorsi pedonali, il *permesso di costruire* è subordinato alla loro apertura al pubblico passaggio.

La villa Fagetti, sita in via Sant'Agostino, è vincolata ad operazioni di solo restauro e di ristrutturazione (cfr. 5.5.2.).

Per le aree di pertinenza dell'edificio sopra citato è consentito il solo riuso di volumetrie accessorie esistenti eventualmente demolite nel rispetto del patrimonio arboreo esistente e vi è esclusa qualsiasi forma di ampliamento regolata dal precedente punto 12.2.

In tutti gli altri edifici sono ammessi ampliamenti nel rispetto delle volumetrie sopraindicate e, prescindendo dall'indice esistente, operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento igienico/conservativo e ristrutturazione.

Per le recinzioni valgono le esistenti per tipologia e dimensioni.

In caso di rifacimento le superfici cieche non potranno superare le preesistenti.

Prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona G verde privato

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
1) RESIDENZA					
1.a Abitazioni urbane	X				
1.b Abitazioni di servizio all'agricoltura			X		
1.c Abitazioni di servizio ad altre attività			X		
1.d Abitazioni collettive			X		
1.e Accessori alla residenza		X			
1.f Abitazioni difformi			X		
2) ATTIVITA' ECONOMICHE					
2.a Attività agricole					
2.a.1 Edifici e strutture per la conduzione del fondo			X		
2.a.2 Edifici e strutture per zootecnia non intensiva			X		
2.a.3 Edifici e strutture per zootecnia intensiva			X		
2.a.4 Edifici e strutture per orticoltura/floricoltura			X		
2.a.5 Attività agrituristiche			X		
2.a.6 Attività agricole difformi			X		
2.b Attività industriali e artigianali					
2.b.1 Attività industriali			X		
2.b.2 Attività artigianali			X		
2.b.3 Depositi a cielo aperto			X		
2.b.4 Attività industriali o artigianali difformi					
2.c Attività terziarie					
2.c.1 Attività commerciali ed affini					
2.c.1.1 Esercizi di vicinato			X		
2.c.1.2 Medie strutture di vendita			X		
2.c.1.3 Grandi strutture di vendita			X		
2.c.1.4 Centri commerciali			X		
2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni			X		
2.c.1.6 Pubblici esercizi			X		
2.c.1.7 Distributori di carburante			X		
2.c.1.8 Artigianato di servizio			X		
2.c.1.9 Commercio all'ingrosso			X		
2.c.1.10 Attività commerciali difformi					
2.c.2 Attività direzionali					
2.c.2.1 Uffici			X		
2.c.2.2 Studi professionali			X		
2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie			X		
2.c.2.4 Centri di ricerca			X		
2.c.2.5 Attività direzionali difformi					

Segue prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona G verde privato

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
2.c.3 Attività alberghiere					
2.c.3.1 Alberghi			X		
2.c.3.2 Motels			X		
2.c.3.3 Campeggi			X		
2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali					
2.c.3.5 Residences/case albergo			X		
2.c.3.6 Attività alberghiere difformi					
2.c.4 Servizi privati di interesse pubblico:					
2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo		X			
2.c.4.2 Parcheggi privati di uso pubblico		X			
2.c.4.3 Attrezzature sportive private non spettacolari		X			
2.c.4.4 Attrezzature sportive private spettacolari			X		
2.c.4.5 Attrezzature private per la salute		X			
2.c.4.6 Servizi privati di interesse pubblico difformi		X			
3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE					
3.a Attrezzature computabili per dotazione di "aree standard"					
3.a.1 Servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale					
3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta	X				
3.a.1.2 Verde pubblico	X				
3.a.1.3 Strutture scolastiche	X				
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport	X				
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali	X				
3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche	X				
3.a.1.7 Strutture per attività culturali	X				
3.a.1.8 Strutture per attività sociali e	X				
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi.			X		
3.a.1.10 Strutture per attività di servizio alle imprese			X		
3.a.2 Attrezzature per servizi religiosi			X		
3.b Attrezzature non computabili per dotazione di "aree standard"					
3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità		X			
3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche		X			
3.b.3 Impianti ecologici			X		
3.b.4 Attrezzature cimiteriali			X		
3.b.5 Caserme			X		
3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.			X		

NOTE:

13. ZONA I SPECIALE

E' la zona in cui è ipotizzato il centro cittadino da realizzare mediante P.P. in cui si dovranno prevedere parcheggi (anche parzialmente interrati sotto le sedi previste) e la piazza del sagrato.

Il P.P. della zona speciale dovrà, quanto più possibile, essere coordinato con gli eventuali Piani di Recupero delle adiacenti zone in modo da garantire la continuità delle previste pedonalizzazioni.

E' d'obbligo la formazione del preventivo P.P. e l'apertura dei percorsi pedonali previsti dalle tavole dell'azzonamento del P.R.G.

Fino al termine della sua validità temporale legislativa sono fatte salve le previsioni del P.P. compreso nell'area e approvato. Il progetto del nuovo P.P. sarà uniformato agli orientamenti di una preventiva scheda di progetto che l'A.C. compilerà in stretta dipendenza del grado di attuazione che lo stesso P.P. oggi vigente mostrerà.

14. ZONA L COMMERCIALE

E' la zona destinata ad accogliere le attrezzature commerciali d'interesse comunale e sovracomunale.

14.1. DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE

Nella zona sono ammesse le destinazioni d'uso "principali" e quelle "compatibili" indicate nel prospetto riportato alla fine del presente articolo.

Il medesimo prospetto indica le destinazioni d'uso non ammesse.

14.2. INDICI

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei sottoriportati indici di zona:

- in caso di demolizione e di ricostruzione totale:
 - Rc = 40%
 - N° piani = 3
 - H max. = 10.00 ml
- in caso di riuso dell'edificato esistente è ammesso il riutilizzo del Rc. esistente fino ad un massimo del 50% della superficie fondiaria.

14.3. NORME PARTICOLARI

Non sono consentite destinazioni d'uso diverse da quelle specificate dal precedente punto 14.1.

L'operabilità avverrà necessariamente previa strumentazione urbanistica di dettaglio (P.L.).

E' d'obbligo la formazione di parcheggi in ragione pari ad almeno il 50% della superficie coperta totale e quella di verde alberato per almeno il 10% dell'area.

Sono consentite le attività produttive esistenti alla data di adozione del P.R.G. purchè le stesse esercitino attività commerciale su di una superficie di pavimento di vendita non inferiore alla sommatoria delle rimanenti.

E' fatto salvo quanto previsto in coda al punto 8.4.

Le attività produttive potranno essere ammesse anche per i nuovi insediamenti purchè la superficie utile totale destinata a tal uso non superi il 30% di quella destinata ad attività commerciale.

Per le recinzioni e ulteriori normative particolari, vale quanto detto al precedente punto 6.5.

Le aree destinate a standards nell'azzonamento possono essere diversamente localizzate in sede di piano attuativo.

Prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona L commerciale

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
1) RESIDENZA					
1.a Abitazioni urbane			X		
1.b Abitazioni di servizio all'agricoltura			X		
1.c Abitazioni di servizio ad altre attività		X		20% della Slp destinata ad attività commerciali ed affini con massimo di mq 150	
1.d Abitazioni collettive			X		
1.e Accessori alla residenza		X		Compresi nei limiti di cui sopra	
1.f Abitazioni difformi					
2) ATTIVITA' ECONOMICHE					
2.a Attività agricole					
2.a.1 Edifici e strutture per la conduzione del fondo			X		
2.a.2 Edifici e strutture per zootecnia non intensiva			X		
2.a.3 Edifici e strutture per zootecnia intensiva			X		
2.a.4 Edifici e strutture per orticoltura/floricoltura			X		
2.a.5 Attività agrituristiche			X		
2.a.6 Attività agricole difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.b Attività industriali e artigianali					
2.b.1 Attività industriali			X		
2.b.2 Attività artigianali			X		
2.b.3 Depositi a cielo aperto			X		
2.b.4 Attività industriali o artigianali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c Attività terziarie					
2.c.1 Attività commerciali ed affini					
2.c.1.1 Esercizi di vicinato	X				
2.c.1.2 Medie strutture di vendita	X				
2.c.1.3 Grandi strutture di vendita			X		
2.c.1.4 Centri commerciali			X		
2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni	X				
2.c.1.6 Pubblici esercizi		X			
2.c.1.7 Distributori di carburante		X			
2.c.1.8 Artigianato di servizio		X			
2.c.1.9 Commercio all'ingrosso			X		
2.c.1.10 Attività commerciali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c.2 Attività direzionali					
2.c.2.1 Uffici			X		
2.c.2.2 Studi professionali			X		
2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie			X		
2.c.2.4 Centri di ricerca			X		
2.c.2.5 Attività direzionali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	

Segue prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona L commerciale

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
2.c.3 Attività alberghiere					
2.c.3.1 Alberghi			X		
2.c.3.2 Motels			X		
2.c.3.3 Campeggi			X		
2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali			X		
2.c.3.5 Residences/case albergo			X		
2.c.3.6 Attività alberghiere difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c.4 Servizi privati di interesse pubblico:					
2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo			X		
2.c.4.2 Parcheggi privati di uso pubblico			X		
2.c.4.3 Attrezzature sportive private non spettacolari			X		
2.c.4.4 Attrezzature sportive private spettacolari					
2.c.4.5 Attrezzature private per la salute			X		
2.c.4.6 Servizi privati di interesse pubblico difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE					
3.a Attrezzature computabili per dotazione di "aree standard"					
3.a.1 Servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale					
3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta			X		
3.a.1.2 Verde pubblico			X		
3.a.1.3 Strutture scolastiche			X		
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport			X		
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali			X		
3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche			X		
3.a.1.7 Strutture per attività culturali			X		
3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative			X		
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi			X		
3.a.1.10 Strutture per attività di servizio alle imprese					
3.a.2 Attrezzature per servizi religiosi					
3.b Attrezzature non computabili per dotazione di "aree standard"					
3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità			X		
3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche			X		
3.b.3 Impianti ecologici			X		
3.b.4 Attrezzature cimiteriali			X		
3.b.5 Caserme			X		
3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.			X		

NOTE:

15. ZONA N SPECIALE

In questa zona sarà consentito, mediante l'attuazione di un Piano Particolareggiato, realizzare edifici aventi le seguenti funzioni:

- terziario (direzionale, commerciale e relativi accessori);
- residenza e relativi accessori ;
- servizi pubblici.

In questa zona sono escluse tutte le destinazioni non specificatamente ammesse nei commi precedenti.

L'attuazione del Piano Particolareggiato dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- It. : (indice di fabbricabilità territoriale) 0.5 mq./mq.
- Rq. : (rapporto massimo di copertura) 50%
- Hmax : (altezza massima) mt. 8.50
- N. max piani : 2
- Ds : (distanza minima dei fabbricati dalle strade) h./2
- Dc : (distacco dei fabbricati dai confini di proprietà) minimo mt. 5 o h./2
- Di : (distacco fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti) pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a mt. 10.00.

Le aree per l'urbanizzazione secondaria, previste dal D.M. 2.4.1968 e dalla L.R. n° 51/75 dovranno essere totalmente cedute in luogo.

Destinazione d'uso:

- residenza: max. 50% - minimo 30%
- terziario direzionale: minimo 20%
- servizi pubblici: minimo 20%
- commerciale: minimo 20%

16. FASCE DI RISPETTO (STRADALI, FLUVIALI, FERROVIARIE, DI ELETTRDOTTO, CIMITERIALI E CONI OTTICI).

16.1. DESCRIZIONE

Le fasce di rispetto in epigrafe, definiscono un vincolo di inedificabilità, o di edificabilità a particolari condizioni, che si sovrappone all'azzonamento.

Pertanto, ai fini del calcolo delle volumetrie, la cubatura pertinente a zone comprese nelle fasce di rispetto può essere computata a vantaggio dei terreni confinanti aventi la medesima destinazione di zona.

Nelle fasce di rispetto sottoelencate potranno essere realizzate recinzioni, reti ed impianti tecnologici (cabine Enel, ecc...) ed opere di pubblica utilità.

Le recinzioni dovranno essere in vivo o in rete con zoccolatura muraria sporgente e dovranno avere l'approvazione dell'amministrazione responsabile della infrastruttura in questione.

16.2. FASCE DI RISPETTO STRADALE

Nella tavola dell'azzonamento di P.R.G. sono graficamente indicate le fasce di rispetto stradale da osservare nell'edificazione fuori dal perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.R.G. (art. 1 del D.M. 1/4/1968 n. 1404).

L'edificazione in prossimità delle strade deve inoltre avvenire nel rispetto:

- delle distanze prescritte dal P.R.G. (n.t.a. art. 4.3 e, limitatamente ad alcune zone di P.R.G., indice "Dc");
- delle distanze prescritte dal "*nuovo codice della strada*", con riferimento al relativo "perimetro del centro abitato" appositamente approvato dal Comune e riportato nell'azzonamento di P.R.G..

In zona omogenea B1-B2 e B3, considerando i calibri viari esistenti, gli edifici prospettanti su strade pubbliche potranno mantenere un distacco minimo pari a ml. 5.00.

Le aree di rispetto stradale, adiacenti agli assi viari esterni al perimetro del centro edificato e alle previsioni di P.R.G. sono destinate ad eventuali ampliamenti della viabilità esistente, a corsie di servizio, a parcheggi pubblici, a percorsi pedonali e ciclabili, a piantumazione e sistemazione a verde, a conservazione dello stato di natura del terreno, a cabine di distribuzione elettrica, a impianti di distribuzione carburante, a sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, a reti idriche, a reti fognarie, a canalizzazioni irrigue, a pozzi, a metanodotti, gasdotti, ecc. (circolare n° 5980 del 30/12/70).

E' obbligatoria la piantumazione nei terrapieni e, per una fascia di m. 6.00, lungo le strade di interesse intercomunale.

Per gli interventi edilizi sugli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; non è ammesso alcun tipo di ampliamento o nuova costruzione anche in sottosuolo.

16.3. FASCE DI RISPETTO FLUVIALE

Sono le fasce di rispetto - aventi estensione di 150 mt per lato - dei corsi d'acqua (iscritti negli elenchi delle acque pubbliche di cui al R.D. 11.12.1933, n. 1775), ai sensi dell'art. 142, 1° comma, lett. c) del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*».

Riguardano le zone esterne al perimetro del centro edificato di cui all'art. 18 della legge 22.10.1971, n. 865.

Al loro interno non è consentita alcuna edificazione se non previa autorizzazione paesaggistica di cui al già richiamato D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, parte terza, titolo I, capo IV e capo V.

16.4. FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO

Sono fasce di larghezza pari a ml 30 di ampiezza dal binario più vicino nelle quali non sono consentiti interventi edificatori né piantumazioni ad esclusione di quelli necessari alle stesse F.N.M.

16.5. FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

In esse non è ammesso alcun tipo di nuova edificazione. E' ammessa la piantumazione anche in vivai. Sono consentite edicole per la vendita dei fiori e la manutenzione di edifici esistenti utilizzati per la produzione, la esposizione e la vendita di lapidi. In riferimento all'area prevista per i cimiteri, sono ridotte a 50 m. le relative aree di rispetto, in esse è possibile l'attività agricola e vivaistica con l'inclusione di costruzioni e strutture a carattere non permanente per attività vivaistica.

16.6. CONO OTTICO (CANOCCHIALE)

Sono aree regolate per motivi paesaggistici.

Esse sono puntualmente indicate nella cartografia di piano allegata alla presente normativa.

Qualsiasi manufatto edilizio che vi debba sorgere è soggetto al preventivo parere dell'Assessorato Regionale dei Beni ambientali o da tecnico ambientalista come da poteri di subdelega.

In detta area è obbligatorio il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre sugli edifici esistenti in dette aree sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, opere di consolidamento ed adeguamento igienico. Non sono ammesse opere di demolizione in funzione della ricostruzione, ad esclusione delle opere di pubblica utilità, se non previo parere degli organi competenti.

16.7. VINCOLI DI ELETTRODOTTO

La fascia di rispetto ha una duplice ampiezza, e precisamente:
ml. 15 per le linee a bassa tensione su ambo i lati
ml. 20 per le linee ad alta tensione su ambo i lati
a meno di deroghe concesse dall'Ente.

Le fasce di rispetto per gli elettrodotti non possono essere usate per culture arboree di tipo industriale.

16.8. FASCIA LUNGO I TERRAZZI DEL FIUME OLONA

Il terrazzo del fiume, indicato in P.R.G., va rimarcato con piantumazioni d'alto fusto.

16.9. FASCE DI MITIGAZIONE PAESISTICO-AMBIENTALE DELLE ZONE INDUSTRIALI.

Nelle tavole di azzonamento del P.R.G. sono indicate con apposita simbologia grafica "Fasce di mitigazione paesistico-ambientale delle zone industriali".

Tali fasce consisteranno in fasce boscate aventi larghezze non inferiori a quelle risultanti dalle tavole dell'azzonamento; in particolare:

- in presenza di aree boscate già esistenti, le stesse dovranno essere conservate e migliorate con specifici interventi;
- in presenza di aree nude, le stesse dovranno essere costituite ex-novo con adeguata piantumazione;

- laddove la profondità prevista dal P.R.G. non consenta la formazione di vere e proprie “aree boscate”, le fasce di mitigazione saranno costituite da filari multipli di piante d’alto fusto da scegliere fra le essenze locali o tradizionali sempreverdi di rapido accrescimento con portamento colonnare o piramidale e chiome che superino l’altezza massima degli edifici e/o degli impianti produttivi; le essenze scelte devono altresì avere ramificazione fitta, tronco breve, chioma compatta e sesto di impianto tale da costituire una completa schermatura.

I suddetti interventi verranno precisamente definiti in sede di pianificazione attuativa dell’ampliamento della zona industriale di Via Resegone, via Monviso e Via Grigne, in accordo con l’Amministrazione Provinciale.

Le fasce di mitigazione testé descritte e disciplinate hanno la funzione:

- di mitigazione paesistica degli impianti industriali, impedendone o riducendone la percezione visiva dalle zone circostanti, definendo altresì con chiarezza – in alcuni casi (limite est zona industriale di via Resegone e via Monviso) – il limite dell’edificato con netta separazione dalle aree agricole;
- di mitigazione ambientale, limitando la propagazione di rumori, polveri ed altre emissioni nocive o moleste;
- di separazione fra zone edificate (zona industriale di Locate Varesino e zona industriale di Tradate) con la costituzione di un “corridoio ecologico” (struttura lineare finalizzata alla conservazione/costituzione della “rete ecologica provinciale”, la cui funzione è quella di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tal modo i processi di estinzione locale, l’impoverimento degli ecosistemi e, pertanto, la riduzione della biodiversità).

Nei casi espressamente indicati con apposita trama grafica, dette fasce assolvono anche alla funzione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali all’industria (standards urbanistici funzionali all’industria - zone F2) con specifica destinazione a verde.

17. RETICOLO IDRICO

17.01 Generalità

Il territorio comunale è attraversato dai seguenti corsi d'acqua appartenenti al "Reticolo idrico principale" di cui all'allegato A alla d. g. r. 25 gennaio 2002 - n.7/7868:

- il torrente Gradaluso;
- il torrente Fontanile.

Alla data di adozione della presente variante di P.R.G. è inoltre in corso, ai sensi della citata d.g.r. 25 gennaio 2002 - n.7/7868, la definizione da parte del Comune del "reticolo idrico minore" e delle relative fasce di rispetto, profonde 10 metri, sufficienti a consentire l'accessibilità al corso d'acqua ai fini della sua manutenzione, fruizione e riqualificazione ambientale.

Contestualmente alla determinazione del "reticolo idrico minore" è inoltre in corso, ai sensi della citata d.g.r. 25 gennaio 2002 - n. 7/7868, la determinazione delle relative norme di polizia idraulica.

Sulla tavola di azionamento del P.R.G. sono graficamente indicate:

- a) le fasce di rispetto relative ai corsi d'acqua appartenenti al "reticolo idrico principale" (determinate secondo le vigenti norme nazionali e regionali);
- b) le fasce di rispetto relative ai corsi d'acqua appartenenti al "reticolo idrico minore";
- c) la "zona A di vulnerabilità idraulica", che comprende aree dove si sono verificati fenomeni di espansione fluviale, di inondazione e, più in generale, problematiche legate ad avversi fenomeni atmosferici e di piena dei corsi d'acqua. Sono altresì aree con potenzialità all'esondazione dei corsi d'acqua comprendenti zone a rischio di inondazione a danno di attività urbane o agronomico-silvestri, e situazioni di vulnerabilità del sistema ambientale in funzione del regime dei corsi d'acqua.

Le fasce di rispetto si devono intendere misurate a partire dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, la distanza può essere calcolata con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria (come piena ordinaria è da intendersi il livello o portata di piena in una sezione di un corso d'acqua che, rispetto alla serie storica dei massimi livelli o delle massime portate annuali verificatesi nella stessa sezione, è uguagliata o superata nel 75% dei casi).

Ogni intervento di trasformazione (urbanistica, edilizia, morfologica e silvo-colturale) da effettuarsi entro le predette fasce è subordinato all'osservanza di quanto stabilito nei seguenti paragrafi del presente articolo.

17.02 Reticolo idrico principale

Per i corsi d'acqua e canali appartenenti a detto reticolo l'attività di polizia idraulica è di competenza della Regione.

Per detti corsi d'acqua e canali trovano applicazione, fino all'emanazione da parte della Regione di specifiche norme di polizia idraulica, le norme vigenti, ed in particolare:

- R.D 25 luglio 1904 n. 523 «*Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie*»;
- Delibera del Comitato Interministeriale per l'Ambiente del 04.02.1977;
- D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 «*Testo aggiornato del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, recante: "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 provenienti da fonti agricole", a seguito delle disposizioni correttive ed integrative di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 258*»;
- L. 18 Maggio 1989, n. 183 «*Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo*»;
- Legge 5 gennaio 1994, n. 36 «*Disposizioni in materia di risorse idriche*»;

- D.P.R. 18 febbraio 1999, n. 238 *«Regolamento recante norme per l'attuazione di talune disposizioni della legge 5 gennaio 1994, n. 36, in materia di risorse idriche»;*
- L.R. 5 gennaio 2000, n. 1 *«Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia. Attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998, n.112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dallo Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n.59)»;*
- D.G.R. 25 gennaio 2002, n. 7/7868 *«Determinazione del reticolo idrico principale. Trasferimento delle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato dall'art. 3 comma 114 della l.r. 1/2000 – Determinazione dei canoni di polizia idraulica».*

17.03 Reticolo idrico minore

Per i corsi d'acqua e canali appartenenti a detto reticolo l'attività di polizia idraulica è di competenza del Comune.

Per detti corsi d'acqua e canali trovano applicazione, fino all'entrata in vigore delle relative norme comunali di polizia idraulica, le norme vigenti, ed in particolare quelle richiamate al precedente paragrafo 17.02.

17.04 Zona A di vulnerabilità idraulica

In detta zona trovano applicazione, a far tempo dalla relativa approvazione ed entrata in vigore, le norme comunali di polizia idraulica emanate contestualmente alla determinazione del reticolo idrico minore.

Dovranno inoltre essere osservate, se ed in quanto applicabili, le norme statali e regionali vigenti, ed in particolare quelle richiamate al precedente paragrafo 17.02.

18 FATTIBILITA' GEOLOGICA

18.01 Generalità

Contestualmente all'adozione della presente variante di P.R.G. il Comune ha provveduto ad approntare ed approvare lo studio geologico del territorio comunale a supporto della pianificazione urbanistica, ai sensi della Legge Regionale 24 novembre 1997, n. 41 «*Prevenzione del rischio geologico, idrogeologico e sismico mediante strumenti urbanistici generali e loro varianti*» e secondo le direttive impartite con D.G.R. 29 ottobre 2001, n.7/6645 «*Approvazione delle direttive per la redazione dello studio geologico ai sensi dell'Art. 3 della L.R.41/97*».

Detto studio prende in esame i caratteri geologici, geomorfologici, idrografico-idrogeologici e geotecnici del territorio comunale, al fine di verificare la compatibilità delle scelte urbanistiche con le caratteristiche locali.

Detto studio si intende allegato alla presente variante di P.R.G. e ne costituisce parte integrante e sostanziale.

18.02 Fattibilità degli interventi.

Ogni intervento di trasformazione urbanistica, edilizia e morfologica del territorio comunale, qualora ammesso dal P.R.G., ivi incluse anche le modifiche di destinazione d'uso dei terreni (anche non accompagnate da effettuazione di opere), è subordinato al rispetto delle prescrizioni contenute nel citato "Studio geologico ai sensi della L.R. 41/1997".

In particolare, circa l'ammissibilità dell'intervento e circa le indagini preventive da svolgere e le cautele da assumere, dovranno essere osservate le prescrizioni contenute nella "Carta di fattibilità e delle azioni di piano" in scala 1 : 2.000 nonché nella normativa allegata al citato studio geologico («4.3 Classi di fattibilità e norme geologiche di attuazione»).

19 RISPETTO DEI POZZI IDRICI PER CONSUMO UMANO

19.01 Generalità

Il Comune utilizza per l'emungimento di acque sotterranee da destinare al consumo umano due pozzi, entrambi ubicati entro i confini comunali, così denominati:

- pozzo Fatima
- pozzo Carena

Contestualmente all'adozione della presente variante di P.R.G. il Comune ha provveduto ad approntare ed approvare uno studio idrogeologico, idrochimico ed ambientale di dettaglio, relativo alle "zone di rispetto" di detti pozzi, con la finalità:

- di individuare eventuali centri di pericolo e predisporre un programma di interventi per il loro allontanamento e messa in sicurezza;
- di valutare la possibilità di trasformazione delle attuali "zone di rispetto" definite con criterio geometrico (raggio di 200 mt intorno all'opera di captazione) con altre più accurate, definite utilizzando il criterio temporale (come da D.G.R. n. VI/15137 del 27 giugno 1996 «Approvazione delle direttive per la redazione dello studio geologico ai sensi dell'Art. 3 della L.R.41/9»).

Detto studio ha definito gli interventi necessari per la messa in sicurezza dei pozzi ed ha inoltre delimitato le nuove "zone di rispetto", individuate come inviluppo dei punti isocroni circostanti ciascun pozzo in condizioni di emungimento a regime con la massima portata di esercizio, dai quali l'acqua impiega un determinato "tempo di sicurezza" (in questo caso assunto in 60 giorni) per raggiungere il punto di captazione.

Le "zone di rispetto" come sopra delimitate sono indicate nella tavola dell'azzoneamento della presente variante.

19.02 Fattibilità degli interventi

Nelle "zone di rispetto" di cui sopra (nonché nelle "zone di tutela assoluta" come definite dal D.Lgs. 258/2000, art. 5) si applicano, in generale, le norme nazionali e regionali in materia, ed in particolare:

- Decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988, n. 236 «Attuazione delle direttive CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della legge 16 aprile 1987, n. 183»;
- Decreto Legislativo 11 maggio 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 provenienti da fonti agricole»;
- Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 258 «Disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento, a norma dell'articolo 1, comma 4, della legge 24 aprile 1998, n. 128»;
- Decreto Legislativo 2 febbraio 2001, n. 31 «Attuazione della direttiva 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano» (G.U. n. 52 del 3 marzo 2001 - s.o. n. 41) come modificato dal Decreto Legislativo 2 febbraio 2002, n. 27 «Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 2 febbraio 2001, n. 31, ...» (G.U. n. 58 del 9 marzo 2002).
- dalla D.G.R. 27 giugno 1996 n. VI/15137.
- dalla D.G.R. 10 aprile 2003 n. VII/12693.

Sono in particolare vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di

- utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
 - e) aree cimiteriali;
 - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
 - h) gestione di rifiuti;
 - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - m) pozzi perdenti;
 - n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

L'attuazione nelle "zone di rispetto" degli interventi o delle attività elencate all'articolo 5, comma 6, del citato D.Lgs. 258/2000 (fognature, edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, opere viarie, ferroviarie ed infrastrutture di servizio in genere, pratiche agronomiche, spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi sulla base delle indicazioni di specifico "piano di utilizzazione") è subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nello "Studio geologico ai sensi della L.R. 41/1997" di cui al precedente articolo 18; in particolare, dovranno essere osservate le prescrizioni contenute nella relativa normativa («4.3 Classi di fattibilità e norme geologiche di attuazione») nonché nella "Carta di fattibilità e delle azioni di piano" in scala 1 : 2.000.

20 ZONIZZAZIONE ACUSTICA

20.01 Generalità

Contestualmente all'adozione della presente variante di P.R.G. il Comune ha provveduto ad adottare, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. a), della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 «*Legge quadro sull'inquinamento acustico*» e dell'art. 2, comma 1, della *Legge Regionale 10 agosto 2001, n. 13 «Norme in materia di inquinamento acustico»*, nonché in conformità ai criteri tecnici stabiliti con D.G.R. Lombardia 12 luglio 2002, n. VII/9776 «*Criteri tecnici di dettaglio per la redazione della classificazione acustica del territorio comunale*», la classificazione acustica del territorio comunale, mediante la quale:

- il territorio comunale viene suddiviso in zone acustiche omogenee, così come individuate dalla tabella A allegata al D.P.C.M. 14 novembre 1997 «*Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore*»;
- a ciascuna zona così individuata vengono assegnati i valori limite di emissione, di immissione, i valori di attenzione, i valori di qualità stabiliti dal citato D.P.C.M. 14 novembre 1997 e dalle disposizioni statali emanate in attuazione della Legge 447/1995.

La presente variante di P.R.G. è coerente con detta classificazione acustica, che si intende qui integralmente richiamata, così come il citato regolamento per la disciplina delle attività rumorose.

20.02 Valutazione di previsione dell'impatto acustico. Valutazione del clima acustico.

La realizzazione, la modifica o il potenziamento delle seguenti opere dovrà essere preceduta da idonea valutazione di previsione dell'impatto acustico, adeguatamente documentata (Legge 447/95, art. 8, comma 2):

- a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
- b) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni;
- c) discoteche;
- d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
- e) impianti sportivi e ricreativi;
- f) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.

Dovranno essere parimenti precedute da valutazione di previsione dell'impatto acustico, adeguatamente documentata (Legge 447/95, art. 8, comma 4):

- a) la realizzazione di nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a servizi commerciali polifunzionali;
- b) l'abilitazione all'utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture;
- c) la licenza o l'autorizzazione all'esercizio di attività produttive.

La realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti è subordinata alla valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate, adeguatamente documentata (Legge 447/95, art. 8, comma 3):

- a) scuole e asili nido;
- b) ospedali;
- c) case di cura e di riposo;
- d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- e) nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al precedente comma 2.

La documentazione di cui ai commi 1, 2 e 3 è resa:

- con le modalità ed i criteri indicati nella Deliberazione di Giunta Regionale n. VII/8313 del 08/03/2002 «*Modalità e criteri di redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione previsionale del clima acustico*»
- in conformità a quanto stabilito nella classificazione acustica del territorio comunale;
- con le modalità di cui all'art. 4 della Legge 4 gennaio 1968, n. 15.

20.03 Norme vigenti.

Si intendono in ogni caso richiamate le norme nazionali e regionali in materia, ed in particolare:

norme nazionali:

- Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 1° marzo 1991 «*Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno*»
- Legge 26 ottobre 1995, n. 447 «*Legge quadro sull'inquinamento acustico*»
- Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 novembre 1997 «*Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore*»
- Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 1997 «*Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici*»
- Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 marzo 1998 «*Tecniche di rilevamento e misurazione dell'inquinamento acustico*»
- Decreto del Presidente della Repubblica 18 novembre 1998, n. 459 «*Regolamento recante norme di esecuzione dell'articolo 11 della legge 26 ottobre 1995, n. 447, in materia di inquinamento acustico derivante da traffico ferroviario*»
- D.P.C.M. 16 aprile 1999, n. 215 «*Regolamento recante norme per la determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante e di pubblico spettacolo e nei pubblici esercizi*»
- Decreto ministeriale 29 novembre 2000 «*Criteri per la predisposizione, da parte delle società e degli enti gestori dei servizi pubblici di trasporto o delle relative infrastrutture, dei piani degli interventi di contenimento e abbattimento del rumore*»
- Decreto del Presidente della Repubblica 3 aprile 2001, n. 304 «*Regolamento recante disciplina delle emissioni sonore prodotte nello svolgimento delle attività motoristiche, a norma dell'articolo 11 della legge 26 ottobre 1995, n. 447*»
- Decreto legislativo 4 settembre 2002, n. 262 «*Attuazione della direttiva 2000/14/CE concernente l'emissione acustica ambientale delle macchine ed attrezzature destinate a funzionare all'aperto*»
- Decreto del Presidente della Repubblica «*Regolamento recante disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'articolo 11 della legge 26 ottobre 1995, n. 447*» – in attesa di pubblicazione

norme regionali:

- Legge Regionale 10 agosto 2001, n. 13 «*Norme in materia di inquinamento acustico*»
- Deliberazione di Giunta Regionale 8 marzo 2002, n. VII/8313 «*Modalità e criteri di redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione previsionale del clima acustico*»
- Deliberazione di Giunta Regionale 16 novembre 2001, n. VII/6909 «*Criteri di redazione del piano di risanamento acustico delle imprese*»
- Deliberazione di Giunta Regionale 12 luglio 2002, n. VII/9776 «*Criteri tecnici di dettaglio per la redazione della classificazione acustica del territorio comunale*»
- Deliberazione di Giunta Regionale 13 dicembre 2002, n. VIII/11582 «*Linee guida per la redazione della relazione biennale sullo stato acustico del comune*»