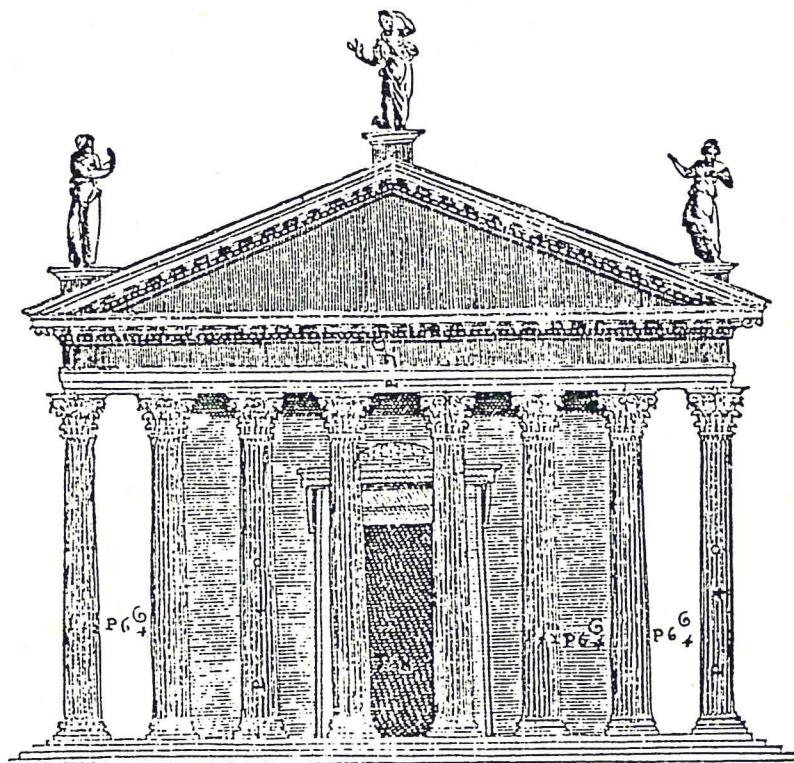


CITTA' DI GALLARATE

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE



IL SINDACO

ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON
DELIBERAZIONE N. DEL

CONTRODEDUZIONI
DELIBERAZIONE C.C. N. DEL

IL SEGRETARIO COMUNALE

APPROVATO DALLA GIUNTA REGIONALE CON
DELIBERAZIONE N. DEL

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MODIFICATE A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

Febbraio 1990

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE

Il P.R.G. definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo della città di Gallarate e il modo per la sua gestione, ne stabilisce le norme e ne finalizza e programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi.

L'uso del suolo e le iniziative edilizie in tutto il territorio del comune sono soggetti, oltre alle presenti norme, alle vigenti leggi in materia, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali per quanto non sia in contrasto con leggi successivamente emanate e con le presenti norme che abrogano e sostituiscono quelle eventualmente contrastanti del vigente Regolamento Edilizio; in caso di contrasto fra le previsioni contenute negli elaborati grafici e le previsioni contenute nelle presenti norme si devono considerare prevalenti le seconde.

COMPETENZE PER L'ATTUAZIONE
E GESTIONE DEL P.R.G.

Art. 2

Per l'attuazione e gestione dello strumento urbanistico generale e dei piani attuativi vengono stabilite le seguenti competenze:

- a) per quanto concerne non solo l'eventuale modifica o rettifica dello strumento urbanistico generale o la formazione o la modifica degli strumenti attuativi, ma anche l'interpretazione autentica delle norme e la fissazione dei criteri di interesse per la gestione, è competente il Consiglio Comunale con le modalità e procedure stabilite dalle leggi statali e regionali e dalla presente normativa e sentiti i pareri richiesti dai Regolamenti Comunali;
- b) per tutti gli altri provvedimenti, che non comportino comunque modifiche agli strumenti urbanistici, o interpretazioni e criteri di cui al punto a), è competente il Sindaco sentita la Commissione Edilizia e i Consigli Circoscrizionali, se previsto, il tutto in conformità con le disposizioni contenute nella legislazione statale e regionale, nei Regolamenti comunali e nella presente Normativa.

Il P.R.G. opera mediante i seguenti strumenti:

1. vincoli territoriali e zonali;
2. prescrizioni specifiche per le aree a varia destinazione d'uso;
3. norme per l'attuazione del piano (N.T.A.)
4. programmi pluriennali di attuazione del Piano secondo la normativa statale e regionale vigente (P.P.A.)
5. piani particolareggiati di esecuzione (P.P.) e piani tecnici di attuazione di opere pubbliche;
6. piani di recupero;
7. piani di zona per l'edilizia economica e popolare - P.E.E.P. - (legge 18 aprile 1962, N°167 e successive integrazioni e modifiche);
8. piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi - P.I.P. - (legge 22 ottobre 1971, n°865 e successive integrazioni e modifiche);
9. piani di comparto;
10. piani di lottizzazione convenzionati - P.L.;
11. piani di inquadramento operativo P.I.O.;
12. concessione ed autorizzazioni edilizie (C.E.).

Strumenti fondamentali di attuazione del P.R.G. sono i Piani Particolareggiati esecutivi di iniziativa pubblica, assumendo come prioritario il concetto di "comparto edificatorio".

Il ricorso alla preventiva pianificazione esecutiva è obbligatorio nei casi specificatamente indicati nelle tavole e dalle Norme di Zone del P.R.G.

Esso può altresì motivatamente essere richiesto dall'Amministrazione in occasione delle singole domande di concessione edilizia oppure nell'ambito del Programma Pluriennale di Attuazione.

Inoltre può essere promosso in interventi di iniziativa pubblica e può essere proposto dai privati.

Con i piani esecutivi è possibile dare luogo a soluzioni di zonizzazione e tipo - morfologiche diverse da quelle previste in linea di massima a livello di pianificazione generale. Ferme rimanendo la superficie delle singole zone insediative e la superficie complessiva delle aree destinate ad attrezzature pubbliche collettive, nei piani esecutivi, limitatamente a quelli residenziali che abbiano al loro interno aree destinate a standards urbanistici, l'indice di densità volumetrica sarà incrementato di 0,5 mc/mq.

Nell'ambito dei Piani di Lottizzazione ove precisato sulle tavole di Piano dovranno essere realizzate quote di edilizia, di carattere economico, convenzionata con l'Amministrazione Comunale per caratteristiche e condizioni di vendita e locazione.

Nell'ambito dei Piani esecutivi delle zone a destinazione residenziale previsti dalla presente Variante Generale saranno ammesse destinazioni terziario-commerciali nella misura massima del 10% del totale del volume edificabile.

Ove indicato sulle tavole con apposito simbolo dovranno essere reperiti nell'ambito dei Piani Esecutivi gli standard di legge nel rispetto delle quantità minime ove non localizzati planimetricamente in misura maggiore.

Nel caso di non attuazione dei Piani di Lottizzazione per inerzia dei proprietari o mancato accordo tra gli stessi, l'Amministrazione Comunale provvederà all'attuazione delle previsioni di Piano con la formazione di Piani Esecutivi di iniziativa pubblica, Piani Particolareggiati o Piani di Recupero.

In sede di pianificazione esecutiva potranno essere apportate lievi modifiche al perimetro dei Piani Esecutivi, così come individuato dal P.R.G., in adeguamento ai confini di proprietà ed in funzione delle aree asservite ad edifici preesistenti che prevedano la cessione di aree a standard nella misura non inferiore agli standard di piano.

Nelle zone edificabili, non necessariamente soggette o da assoggettare a Piano Particolareggiato o a lottizzazione convenzionata, in caso di costruzione o ricostruzione, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà subordinare il rilascio della concessione edilizia alla rettifica dell'allineamento stradale con arretramento del filo di

fabbricazione, per una profondità contenuta nel massimo di ml. 5,00 con cessione gratuita della relativa area. Inoltre il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà procedere ai sensi dell'art.22 della Legge 17.8.1942 n°1150 alla rettifica dei confini tra le proprietà.

L'esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione previste e consentite dagli strumenti di disciplina urbanistica, sarà oggetto di concessione edilizia.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. contrastanti, per eccesso di volume, potranno subire interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione a condizione che si provveda contemporaneamente alla dotazione minima di parcheggi direttamente accessibili e aperti su spazio d'uso pubblico o da ricavarsi anche nell'interno o nei sotterranei in misura di mq.1 ogni 10 mc. di volume lordo edificato compresi gli spazi di manovra, salvo i casi nei quali sia dimostrata l'assoluta impossibilità di raggiungere la suddetta dotazione minima.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. contrastanti con le destinazioni di zona potranno essere oggetto di trasformazioni esclusivamente tendenti ad eliminare od attenuare i motivi di contrasto o a migliorare le condizioni igieniche, sempre alle condizioni di cui al comma precedente.

Nei programmi pluriennali di attuazione, di cui al precedente punto 4., potranno essere stabiliti i limiti minimi volumetrici di utilizzazione per singole aree e secondo le varie destinazioni di zona previste dal P.R.G., e ciò anche ai fini della applicazione del 1°- 2°- 3°- 4°- 5° e 6° comma dell'art.13 della Legge 28.1.1977, n°10, degli artt. 18 e 19 della Legge Regionale n°60 del 5.12.1977 e degli artt. 4 e 5 della Legge Regionale 19.7.1978 n°44.

Per i Piani Esecutivi vigenti alla data di adozione della presente variante varranno le previsioni degli stessi sino alla data di scadenza di validità dei Piani; dopodichè si applicheranno le Norme di Zona previste dalla presente Variante.

INDICI DI FABBRICAZIONE

Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono indicati indici di densità edilizia e di copertura.

Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto tra il volume edificato o edificabile e la superficie del lotto ad esso pertinente espresso in mc/mq.; ovv. il rapporto tra la SLP da realizzare e la superficie fondiaria espresso in mq/mq;

Per densità edilizia territoriale si intende: il rapporto tra il volume edificato o edificabile e la superficie compresa nel perimetro del comparto oggetto di Piano Particolareggiato o Lottizzazione convenzionata, al lordo delle aree stradali, degli spazi di rispetto laterali indicati dal P.R.G. e delle aree per l'urbanizzazione secondaria, espresso in mc/mq.; ovv. il rapporto tra SLP da realizzare e la superficie di cui sopra espresso in mq/mq.

Per indice di copertura si intende il rapporto tra la superficie coperta dall'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso pertinente.

SUPERFICIE FONDIARIA

All'entrata in vigore del P.R.G. ogni volume edilizio esistente o da costruire determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente, secondo gli indici stabiliti dal piano stesso.

Le concessioni edilizie sono subordinate alla stipula, registrazione e trascrizione di un apposito atto di asservimento sulla superficie fondiaria pertinente al volume edilizio da costruire e non direttamente interessata dall'edificio stesso.

La densità edilizia fondiaria consentita nelle diverse zone previste con specifica destinazione d'uso deve essere riferita alla superficie al netto delle aree pubbliche o ad uso pubblico esistenti e di quelle di standards indicati dal P.R.G.

ELEMENTI GEOMETRICI

Si definiscono i seguenti elementi geometrici ed i relativi metodi di misurazione:

- a. superficie fondiaria: è la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al lordo delle future strade e di eventuali arretramenti e fasce di rispetto stradale ed al netto degli spazi di uso pubblico esistenti, destinati alla circolazione, misurata in proiezione orizzontale;
- b. superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a ml. 2,00; in caso di dimensioni maggiori verrà considerata la sola parte eccedente i ml. 2,00;
- b.1 Slp = Superficie linda di pavimento: corrisponde alla superficie di ciascun piano, entro e fuori terra, al lordo delle murature interne e perimetrali al netto di: vani di scale e ascensori di uso comune a più di una unità funzionale, purchè rispettino le norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche; cabine elettriche ed idriche, centrali termiche e di condizionamento, silos, locali destinati esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici; i locali interrati o seminterrati con destinazione d'uso commerciale; le cantine interrate o seminterrate con altezza interna non superiore a m. 2,50; le autorimesse al servizio dei fabbricati compresi i relativi spazi di accesso e di manovra; le parti non abitabili dei sottotetti; i porticati.
I vani di scale e ascensore per l'uso di una sola unità funzionale sono computati solo una volta per la superficie di proiezione alla base.
- c. altezza del fabbricato: è la differenza tra la quota dell'estradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile o agibile e la quota media di spiccato del marciapiede o della sede stradale per gli edifici a filo stradale.
Nel caso il lotto edificabile affacci su due o più strade o spazi pubblici aventi quote diverse, la quota di riferimento alla radice del fabbricato sarà quella media ottenuta dalle quote medie dei singoli settori di strade o spazi pubblici.
Per gli edifici all'interno dei lotti varrà la quota reale del terreno naturale, misurata in corrispondenza dell'area coperta dall'edificio.

Qualora il terreno sia stato oggetto di riporti o di sbancamenti in tempo precedente all'adozione del P.R.G., l'altezza sarà riferita alle quote reali del suolo; qualora il progetto comporti invece una nuova sistemazione del terreno rispetto a quella naturale, l'altezza dovrà essere riferita alla quota naturale.

- d. altezza delle fronti: è l'altezza determinata come al punto precedente considerata l'eventuale maggiore altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o di qualsiasi altro corpo piano in linea di facciata;
- e. volume del fabbricato: per gli edifici residenziali è convenzionalmente dato dalla sommatoria dei prodotti della superficie lorda (S.L.P.), di ogni piano per l'altezza virtuale di ciascuno di esso escludendo le logge rientranti non più di m. 2,00 (in caso di dimensioni maggiori verrà considerata la sola parte eccedente i ml. 2,00) e i porticati destinati a passaggio di uso pubblico, nonchè porticati ad uso privato liberi ed aperti. L'altezza virtuale dell'interpiano è pari a m.3,00, ivi compresi i piani sottotetto abitabili. Sono comunque esclusi i volumi tecnici emergenti dalla quota dell'estradosso dell'ultimo piano abitabile (torri di scale, di ascensori, sottotetti non abitabili in edifici residenziali, camini, ecc.)

Per tutti gli altri edifici o parti di essi aventi destinazione diversa da quella residenziale, ai fini del computo del volume l'altezza da considerarsi sarà di ml. 3,00 per locali aventi altezza di interpiano inferiore o uguale a ml. 4,00, mentre sarà quella effettiva di interpiano per locali aventi altezza maggiore di ml. 4,00. Ai fini volumetrici non concorrono alla formazione della superficie lorda le autorimesse nella misura prevista dalle vigenti Norme e Regolamenti.

Ai fini del calcolo del volume degli edifici per il computo delle aree a parcheggio di cui alla L.122/'89, lo stesso sarà effettuato come sopra indicato salvo che per gli edifici a destinazione commerciale o produttiva per i quali si considererà una altezza virtuale di mt.4,00.

- f. distanza dalle strade: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale (cfr art.2 D.M. 1 aprile 1968), inteso come limite degli spazi pubblici esistenti o previsti (strade, piazze, fossi, ferrovia, ecc.);
- g. distanza dai confini: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà;
- h. distacco dai fabbricati: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte dei due fabbricati;

ELEMENTI ARCHITETTONICI

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

- a) cortile: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare i vani dell'edificio, delimitata da fabbricazione lungo tutto, o in parte, il suo perimetro o anche da muri di cinta aventi altezza maggiore di mt. 3,00; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile; è considerato cortile aperto l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione su due o tre lati del perimetro ed avente almeno un lato del medesimo concidente con una strada o spazio pubblico;
- b) lastrico solare: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergente; l'altezza delle pareti è misurata dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;
- c) chiostrino o cavedio: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo ambienti non destinati a permanenza di persona.

DEFINIZIONE DEI CARATTERI FUNZIONALI

Al fine dell'applicazione delle presenti Norme e fatta salva ogni specifica, puntuale indicazione che fosse eventualmente contenuta nei successivi articoli, si definiscono le seguenti categorie di destinazione d'uso che sono ammesse nelle zone:

Residenza:

abitazioni; residence/case albergo; camere ammobiliate; studi professionali ed affini; associazioni.

Secondario:

di servizio:

arrotini; barbieri; cantine sociali; ciclisti; decoratori; elettricisti; estetiste; falegnami; fotografi; idraulici; istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico-curativa; laboratori odontotecnici; lavaderie/stirie/tintorie; legatorie; massaggiatori/trici; orafi; panetterie; parrucchieri; pasticcerie; pelliccerie/pellette-rie; radioriparatori; restauratori; sarti/sartorie. stuccatori; tappezzieri; torrefazioni di caffè; vetrari/corniciai; attività similari;

Terziario:

Tradizionale/commerciale:

ambulatori e laboratori per analisi mediche; assicurazioni; sportelli aperti al pubblico/ Uffici direzionali; negozi; gallerie d'arte; bar/sale da tea/ristoranti/trattorie/ pizzerie/osterie/locande; giornali e riviste; agenzie di viaggio; associazioni e sedi di partito; rappresentanze di ditte commerciali ed assicurative; agenzie d'affari, culbs privati; sportelli bancari; attività similari;

Speciale:

case di riposo; chiese; oratori; alberghi; agenzie ippiche; terminal trasporti pubblici; biblioteche; cinematografi/ teatri/sale per lo spettacolo; sale gioco; collegi/ convitti; scuole di ogni ordine e grado pubbliche e private; discoteche/locali notturni; enti turistici e promozionali; palestre sportive ed attrezzature pubbliche e private per il gioco e lo sport; centri di orientamento attività ad esse assimilabili, centri direzionali.

Definizione dei tipi di intervento

- Al fine dell'applicazione delle categorie d'intervento contenute nelle presenti norme le varie opere sono così definite:

Interventi di manutenzione ordinaria:

Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne, semprechè vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- le opere necessarie a riparare parti delle strutture, delle mture non portanti, delle coperture;
- le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;
- l'apertura e chiusura di vani di porta all'interno di singole unità immobiliari;
- lo spostamento di pareti mobili.

La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano comunque in contrasto con le norme urbanistiche edilizie e di igiene vigenti.

Interventi di manutenzione straordinaria:

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- le opere di rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali, delle costruzioni;
- le opere necessarie per allestire e integrare i servizi igienici e quelli tecnologici;
- le opere di parziale modificaione dell'assetto distributivo.

Di conseguenza sono classificati tra gli interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegno, architravi e solette, e, in generale, strutture verticali e orizzontali, l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonchè la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono costituire, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato e diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti l'incremento della superficie linda di pavimento.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazioni amministrative salvo quanto disposto dall'art.26 della Legge 28.2.1985 n°46.

Pertinenze

Sono considerate pertinenze a esclusivo servizio di edifici residenziali:

autorimesse, verande, recinzioni, cortili, giardini, impianti sportivi, insegne commerciali, targhe professionali e simili.

Interventi di restauro

Sono di restauro gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio anche mediante un insieme sistematico di opere.

Gli interventi sono quindi volti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente

false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperarne l'uso, anche con eventuale mutata destinazione, purchè non risultino alterate la forma e la distribuzione;

- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;

- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sè significativi o che siano parte di edifici, ambienti, e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Salvo quanto disposto dall'art.26 della Legge 28.2.1985, n°47 gli interventi di restauro sono soggetti a concessione edilizia.

Sono soggetti ad autorizzazione qualora siano diretti esclusivamente al recupero abitativo con esclusione di ogni altra destinazione d'uso.

Nei casi in cui è richiesta l'autorizzazione questa deve essere rilasciata in forma esplicita quando trattasi di interventi in immobili soggetti a tutela in base alle vigenti leggi speciali o che comportino il rilascio dell'immobile stesso da parte dei conduttori.

Interventi di risanamento conservativo

Sono di risanamento conservativo gli interventi che eccedendo quelli di straordinaria manutenzione, sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità, anche mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso.

Interventi di ristrutturazione

Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare le costruzioni mediante un sistema sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni stesse, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva degli organismi stessi.

Interventi di nuova costruzione

Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli.

Il territorio comunale, come risulta dalla tavola di P.R.G., è suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

ZONE A

- centri storici;

ZONE RESIDENZIALI
DI COMPLETAMENTO

- B1 zona residenziale X centrali intensive
- B2 zona residenziale unificata;
- B3 zona residenziale estensiva;
- B4 zona residenziale a verde privato

ZONE D

- zone per attività produttive;
- zone polifunzionali
- zona commerciale;
- zona commerciale per l'ingrosso;
- centro di quartiere;
- centro ristrutturato
- nodi di interscambio
- centro intermodale via Tognasca

ZONE E

- zona agricola

SERVIZI

- aree per attrezzature collettive pubbliche e di uso pubblico;
- aree per attrezzature ricreative, sportive e verde pubblico;
- aree per attrezzature territoriali - Zone "F";
- aree per verde di livello intercomunale - Zone "F";
- verde attrezzato a parcheggio;
- zona per servizi ed attrezzature private a carattere comunitario;
- aree per servizi ed impianti tecnologici;
- verde di rispetto stradale, cimiteriale, di zona
- aree per servizi sociali per l'industria;
- attrezzature tecnologiche;
- zone esterne al perimetro di iniziativa comunale- L.R. n°33/80.

6.1. - NORME GENERALI

Ogni intervento da compiersi sul tessuto urbano e sugli edifici esistenti entro il perimetro dei centri storici, zone "A", dovrà essere finalizzato al recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente coerentemente con i caratteri dell'intorno e gli obiettivi del Piano, rispettare le prescrizioni relative alle varie modalità di conservazione e di trasformazione fissate dalle presenti norme nonché dagli specifici strumenti attuativi:

Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Piani di Zona, Piani di Lottizzazione Convenzionata.

Ai sensi dell'art.27 della Legge 457/78, le zone omogenee "A" vengono definite "zone di recupero".

Ad esclusione delle opere di Manutenzione Ordinaria, tutti i rimanenti interventi sono soggetti ad atto d'obbligo unilaterale o, nel caso di Piani Esecutivi successivo, a convenzione tra le parti.

In tali atti oltre all'assunzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, se ed in quanto dovuti, dovranno altresì essere normati:

- la destinazione d'uso di ogni edificio o di ogni sua parte;
- la destinazione d'uso delle superfici coperte e/o scoperte;
- l'eventuale cessione al patrimonio comunale di aree scoperte e la loro attrezzatura secondo le previsioni di piano;
- la predisposizione a vincolo di transito, eventualmente normato per quanto concerne orari di apertura e chiusura, manutenzione, pulizia ed illuminazione, per passi pedonali, androni, viali pedonali, portici e vicoli previsti dal Piano;
- l'impegno a rispettare le norme specifiche per la zona "A";
- la destinazione d'uso degli edifici, salvo diversa specifica e vincolante indicazione contenuta nelle tavole di piano o nell'eventuale Pianificazione Esecutiva sarà:

- al piano terra: terziario tradizionale/ commerciale/ artigianato di servizio/ residenziale;
- ai rimanenti piani: residenziale (o funzioni compatibili con la residenza);
- al primo piano residenziale o funzioni compatibili, commerciale/terziario tradizionale solo se collegati funzionalmente con spazi sottostanti in cui si esercita l'attività principale.

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative le densità edilizie di zona e fondiarie non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico.

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc./mq.

Per interventi singoli di ricomposizione e completamento urbanistico, la densità fondiaria non deve superare il volume esistente soggetto a demolizione depurato delle superfetazioni o degli edifici dichiarati soggetti a demolizione senza ricostruzione.

Per gli interventi sull'esistente la densità edilizia massima consentita sarà quella esistente, al netto dei soli edifici per i quali è prescritta la demolizione.

6.2. - CONTENUTI DELLE TAVOLE DI PIANO

Le tavole grafiche di Piano individuano le altezze, gli allineamenti e visualizzano le presenti norme e sono da ritenersi, salvo specifica indicazione, vincolanti nei successivi interventi edili.

In caso di eventuali non corrispondenze:

- fra relazione generale e tavole, prevalgono le indicazioni delle tavole grafiche;
- fra le tavole grafiche a scala diversa, prevale la tavola a scala maggiore;
- fra relazione generale e norme tecniche di attuazione, prevalgono le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione;
- fra le tavole grafiche e le Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione.

6.3. - ELEMENTI PROGETTUALI

Per ogni intervento edilizio, ad esclusione di quelli concernenti la manutenzione ordinaria, deve essere presentato, in aggiunta a quanto previsto dalla regolamentazione vigente, un progetto, nelle scale appropriate, che definisca:

- a- l'esatta ubicazione dei corpi di fabbrica;
- b- i collegamenti verticali, orizzontali, con evidenziazione degli elementi di collegamento con il tessuto viario;
- c- il partito architettonico delle fronti;
- d- la sequenza dei colori di facciata;
- e- l'indicazione dei materiali e delle finiture da impiegarsi;
- f- la collocazione di insegne ed altri distintivi urbani;
- g- la sistemazione delle aree esterne evidenziando il tipo e la separazione dei percorsi;
- h- le destinazioni d'uso previste e, per gli edifici esistenti:
le modifiche distributive, volumetriche ed estetiche.

6.4. - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ED INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Le tavole individuano la classificazione degli edifici.

L'articolo che segue indica le categorie di massimo intervento consentite.

6.5. - INTERVENTI SU EDIFICI MERITEVOLI DI PARTICOLARE TUTELA (T.T.)

Le tavole grafiche individuano con apposita campitura gli edifici o le parti di edificio ritenuti meritevoli di particolare tutela stante il loro valore storico ed ambientale o monumentale.

Per tali edifici o per le parti indicate gli interventi debbono avvenire mantenendo inalterate le tipologie edilizie, le parti e gli elementi architettonici originari costitutivi l'organismo edilizio, intendendosi per tali:

- murature d'ambito e di spina o comunque portanti;
- solai e volte;
- sagoma delle coperture, manto di copertura, sporti di gronda;
- forma e dimensione delle aperture esterne e sistemi di oscuramento;
- gli spazi intercorrenti tra parti piene di muratura e serramenti in genere (finestre, porte, portoni, mostre di negozi, ecc.);
- finiture di facciata (intonaco, muri a vista, ecc.);
- zoccolature, modanature, contorni di aperture, sporti, balconi, inferriate e ringhiere, elementi decorativi in genere.

Tali parti ed elementi architettonici devono essere mantenuti ricorrendo, in caso di degrado, all'uso di materiali uguali o, se necessario, simili per forma, dimensioni e colore, procedendo all'eliminazione ed al ripristino secondo le forme originarie degli elementi architettonici estranei.

In ogni caso è fatto divieto di alterare l'attuale assetto planivolumetrico d'insieme.

Possono essere autorizzate sostituzioni di parti di strutture orizzontali e/o verticali quando venga inoppugnabilmente dimostrato, anche attraverso un'adeguata documentazione grafica e fotografica, lo stato di pericolosità degli elementi stessi.

Le destinazioni d'uso devono essere analoghe alle attuali salvo diversa indicazione contenuta specificatamente nelle tavole di Piano.

In aggiunta ai documenti di cui al precedente comma 6.3 dovrà tassativamente essere predisposta un'adeguata documentazione storica sull'edificio oggetto di restauro, comprensiva di documentazione fotografica dettagliata a colori (formato 18x24).

Tale documentazione dovrà suffragare le scelte progettuali.

Il massimo livello d'intervento ammesso è il restauro.

6.6. - INTERVENTI SU EDIFICI SOGGETTI A VINCOLO AMBIENTALE (V.A.)

Qualora le tavole grafiche indichino come vincolate le fronti, interne o esterne, si applicano per esse le tutele di cui al precedente comma 6.5.

Le rimanenti parti dell'edificio, devono essere ripristinate in modo unitario al fine di riproporre coerenti cadenze.

Per tali edifici:

- sono obbligatorie le demolizioni di superfetazioni o aggiunte così come evidenziate in planimetria;
- sono ammesse operazioni di ristrutturazione, modificaione di destinazione d'uso che comportino l'utilizzo degli edifici censiti.

Eventuali locali, già utilizzati e rilevati, con destinazione residenziale e/o terziaria, ma non dotati delle caratteristiche richieste dalle Norme di igiene edilizia, possono ad esse adeguarsi anche mediante lavori di ristruttuazione.

6.7. - INTERVENTI SU EDIFICI O PARTI DI EDIFICI SOGGETTI A RISTRUTTURAZIONE (R.R.)

Le tavole grafiche individuano gli edifici o parte di edifici da sottoporre a ristrutturazione con mantenimento dello involucro originario.

Qualora l'indicazione riguardi anche le facciate, al fine di ripristinare l'uinitarietà compositiva, è fatto obbligo di procedere a interventi di ricostruzione delle parti alterate

per ripristinare coerenti cadenze mediante la sostituzione integrale o parziale degli elementi difformi di più recente introduzione.

6.8. - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE SOGGETTI A PIANO ESECUTIVO (P.E.)

L'allegato "A" alle presenti Norme Tecniche di Attuazione e le tavole di piano indicano per gli edifici di nuova costruzione, soggetti a preventiva pianificazione esecutiva particolareggiata, individuati graficamente sulle tavole, i seguenti elementi che sono vincolanti:

- allineamenti in pianta ed in alzato,
- destinazioni funzionali,
- colori di facciata,
- percorsi o spazi pubblici e/o di uso pubblico, rimanendo valide, per gli elementi non dichiarati espressamente vincolanti, le prescrizioni di carattere generale contenute nella presente normativa.

6.9. - INTERVENTI DI RICOMPOSIZIONE E DI COMPLETAMENTO URBANISTICO (R.U.)

Le tavole di Piano indicano gli edifici soggetti a ricomposizione e a completamento urbanistico mediante nuova edificazione consentita fino alla saturazione degli indici volumetrici previsti dal presente articolo.

Per essi valgono gli allineamenti in pianta ed in alzato nonchè le previsioni di percorso e/o spazi pubblici e/o di uso pubblico previsti negli elaborati grafici.

6.10. - NORME GENERALI PER LE NUOVE COSTRUZIONI, INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE.

I volumi e le superfici coperte dagli edifici individuati negli elaborati costituenti il presente Piano sono puramente indicativi e andranno verificati, al momento della presentazione delle singole richieste d'intervento, in base ad un rilievo topografico quotato in scala non inferiore ad 1/200.

6.11. - RIMANENTI EDIFICI (R.E.)

Per i rimanenti edifici altrimenti non individuati, sono ammesse le seguenti opere, nel rispetto del Piano Regolatore Generale:

- a- ordinaria e straordinaria manutenzione;
- b- ristrutturazione.

Oltre a quanto sopra esposto, le schede, se allegate, fissano per ciascun edificio gli elementi essenziali da mantenere e/o le opere consentite.

Eventuali locali o vani aventi destinazione residenziale e/o commerciale ma non dotati delle caratteristiche richieste dalle Norme di Igiene Edilizia possono ad esse adeguarsi fino al raggiungimento delle dimensioni minime.

6.12. - INTERVENTI CONSENTITI SULLE UNITA' FUNZIONALI

Si definisce "unità funzionale" l'alloggio o il nucleo terziario e/o secondario, comprese le relative pertinenze.

Le autorizzazioni e/o concessioni relative possono essere rilasciate per le singole unità funzionali -nel rispetto delle norme riguardanti l'intero edificio- previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che preveda, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, l'esecuzione pro-quota, a carico dei proprietari dell'edificio, delle opere riguardanti le parti comuni.

6.13. - NORME EDILIZIE PARTICOLARI

Salvo quanto specificatamente previsto dagli allegati in tutta la zona A, al fine di ottenere la continuità con le pre-esistenze, qualunque sia il grado di intervento consentito, sugli edifici si applicano le seguenti norme particolari:

- la copertura deve essere a falde inclinate;
- il manto di copertura deve essere in cotto, colore naturale, salvo interruzioni ottenute mediante l'impiego di materiali trasparenti;
- le fronti: in cotto a vista, in pietra a vista non lucidata, ad intonaco liscio, martellinato fine o grosso.

E' fatto divieto d'impiego di plastico continuo o materiale analogo per la finitura delle fronti, salvo l'uso di finiture ad intonaco "civile colorato in pasta".

Le zoccolature, le modanature, i contorni delle finestre e delle aperture, le inferriate e ringhiere, gli elementi decorativi in genere, se presenti o se progettati, devono integrarsi con quelli in opera su edifici dell'intorno, aventi fronte vincolata.

Per gli apparecchi d'oscuramento si applicano le seguenti norme:

- a - Nel caso in cui l'edificio originario non preveda apparecchi d'oscuramento, le nuove opere non possono prevedere meccanismi e sistemi di oscuramento in facciata, fermo restando il divieto d'uso di tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale nonchè di tende alla veneziana.
- b - In tutti gli altri casi l'oscuramento delle aperture, se previsto in vista, deve essere realizzato mediante scuri mobili (a ventola, a pacchetto, a persiane scorrevoli nello spessore della muratura, ecc.) fermo restando il divieto di messa in opera di riloghe sporgenti in facciata escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio, naturale o bronzato, acciaio inox e di materiali plastici.
- c - Le tapparelle avvolgibili sono consentite nei casi in cui ai commi 6.8. e 6.9. e/o qualora già in opera nella struttura originaria.

Le luci dei negozi e le vetrine in genere devono essere realizzate con materiali trattati con i colori tradizionali e/o indicati nella cartella colori, escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio, naturale o bronzato, di acciaio inox e di materiali plastici.

Le insegne, scritte pubblicitarie, tende da sole, ecc. devono essere inserite entro il vano della vetrina.

Sono tassativamente vietate le insegne e/o le scritte pubblicitarie poste a bandiera o comunque sporgenti dalla facciata, fatta eccezione per i servizi pubblici o di uso pubblico.

Le tende da sole non devono sovrapporsi agli elementi architettonici della fronte ed in ogni caso non potranno essere poste ad altezza inferiore a ml. 2,20 dal piano del marciapiede.

Gli spazi interni scoperti devono mantenere possibilmente le pavimentazioni originarie, salvo l'introduzione di spazi a verde.

Fermo restando il divieto di impiego di manti continui in asfalto, in conglomerato bituminoso e/o cemento, nel caso di rifacimento o sistemazione di dette aree, il manto d'usura deve essere realizzato in pietra naturale o in masselli confezionati fuori opera posti in lugo seguendo la tessitura originaria o secondo schemi tradizionali.

Le aree a verde devono essere mantenute in condizioni decorose e piantumate.

6.14. - DEMOLIZIONE DI EDIFICI O PARTI DI EDIFICIO (D.D.)

Negli edifici o parti di essi, che risultino regolarmente autorizzati, per i quali le tavole grafiche prevedono la demolizione sono consentite le sole opere di manutenzione ordinaria.

Le demolizioni sono obbligatorie e devono essere eseguite preliminarmente agli interventi di cui ai precedenti commi, o a semplice richiesta secondo le procedure di legge dell'Amministrazione Comunale in funzione dell'attuazione delle opere pubbliche previste dai Programmi Pluriennali di Attuazione vigenti.

6.15. - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE SINGOLE RICHIESTE EDILIZIE

Ai fini del rispetto delle norme di cui al presente Piano, i progetti, le istanze o le segnalazioni, ad integrazione di quanto previsto dalle vigenti norme comunali in materia, devono essere altresì corredati da:

- a - almeno tre fotografie a colori, formato 18x24, rappresentanti:
 - l'edificio oggetto di intervento
 - l'edificio e le costruzioni a suo diretto contatto
 - uno scorcio dell'edificio e della via sul quale lo stesso affaccia;
- b - prospetti fronteggianti vie, piazze e spazi pubblici o di uso pubblico, nonchè visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, in scala 1/100 comprendenti le fronti degli edifici immediatamente adiacenti;
- c - indicazioni dettagliate dei materiali e dei colori che si intendono utilizzare, corredate di grafici in scala adatta (e, comunque, non inferiore a 1/20) dei particolari costruttivi decorativi;
- d - dettagli delle eventuali mostre, scritte, insegne ecc. in scala almeno 1/20 compiutamente quotati ed inseriti nella porzione di edificio interessato;
- e - destinazione d'uso di tutti gli ambienti.

6.16. - INTERVENTI SU AREE E SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Gli interventi su aree e spazi pubblici e di uso pubblico debbono essere finalizzati all'individuazione dei singoli elementi formanti un elevato grado di qualità ambientale.

Le indicazioni particolari sono quelle contenute nell'allegato "C" delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

6.17. - DEFINIZIONE DEI CARATTERI FUNZIONALI

Al fine dell'applicazione delle presenti Norme e fatta salva ogni specifica, puntuale indicazione che fosse eventualmente contenuta nelle tavole grafiche, si definiscono le seguenti categorie di destinazione d'uso che sono ammesse nelle zone "A":

Residenza:

abitazioni; residence/case albergo; camere ammobiliate; studi professionali ed affini; associazioni.

Secondario:

di servizio:

arrotini; barbieri; cantine sociali; ciclisti; decoratori; elettricisti; estetiste; falegnami; fotografi; idraulici; istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico-curativa; laboratori odontotecnici; lavanderie/stimerie/ tintorie; legatorie; massaggiatori/trici; orafi; panetterie; parrucchieri; pasticcerie; pelliccerie/ pelletterie; radioriparatori; restauratori; sarti/sartorie; stuccatori; tappezzieri; torrefazioni di caffè; vetrai/corniciai; attività similari;

Terziario:

Tradizionale/commerciale:

ambulatori e laboratori, per analisi mediche; assicurazioni; sportelli aperti al pubblico/ Uffici Direzionali; negozi; gallerie d'arte; bar/sale da tea/ ristoranti/ trattorie/ pizzerie/ osterie/locande; giornali e riviste; agenzie di viaggio; associazioni e sedi di partito; rappresentanze di ditte commerciali ed assicurative; agenzie d'affari; clubs privati; sportelli bancari; attività similari;

speciale:

case di riposo; chiese; oratori; alberghi; agenzie ippiche; terminal trasporti pubblici; biblioteche; cinematografi/ teatri/sale per lo spettacolo; sale gioco; collegi/convitti; scuole di ogni ordine e grado pubbliche e private; discoteche/locali notturni; enti turistici e promozionali; palestre sportive ed attrezzature pubbliche e private per il gioco e lo sport; centri di orientamento attività ad esse assimilabili.

6.18. - DEFINIZIONI

6.18.1.- Al fine dell'applicazione delle categorie d'intervento contenute nel presente articolo, le varie opere sono così definite:

6.18.2.- Interventi di manutenzione ordinaria

2.1.- Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:

2.1.1.- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;

2.1.2.- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne, semprechè vengano conservate le caratteristiche esistenti;

2.1.3.- le opere necessarie a riparare parti delle strutture, delle murature non portanti, delle coperture;

2.1.4.- le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;

2.1.5.- l'apertura e chiusura di vani di porta all'interno di singole unità immobiliari;

2.1.6.- lo spostamento di pareti mobili.

2.2.- La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda a classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

2.3.- E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano comunque in contrasto con le norme urbanistiche edilizie e di igiene vigenti.

6.18.3.- Interventi di manutenzione straordinaria

3.1.- Sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

3.1.1.- le opere di rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali, delle costruzioni;

3.1.2.- le opere necessarie per allestire e integrare i servizi igienici e quelli tecnologici;

3.1.3.- le opere di parziale modificaione dell'assetto distributivo.

Di conseguenza sono classificati tra gli interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegno, architravi e solette, e, in

generale, strutture verticali e orizzontali, l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonchè la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

3.2.- Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono costituire, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato e diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

3.3.- Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti l'incremento della superficie londa di pavimento.

3.4.- Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione amministrativa, salvo quanto disposto dall'art.26 della Legge 28.2.1985 n°47.

6.18.4.- Pertinenze

4.1.- Sono considerate pertinenze a esclusivo servizio di edifici residenziali: autorimesse, verande, recinzioni, cortili, giardini, impianti sportivi, insegne commerciali, targhe professionali e simili.

6.18.5.- Interventi di manutenzione in costruzioni soggette a particolare tutela

5.1.- Prima di dar corso agli interventi di manutenzione ordinaria che interessino immobili soggetti a tutela, l'avente titolo deve presentare all'Amministrazione Comunale il nulla osta dell'autorità amministrativa competente, quando occorra.

5.2.- Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza documentatamente non affrontabili altrimenti, possono essere consentiti l'uso di tecniche difformi e l'impiego di elementi diversi e riconoscibili.

5.3.- L'esigenza di mantenere qualità, significato e valori del costruito deve, in ogni caso, prevalere su ogni altra motivazione.

6.18.6.- Interventi di restauro

6.1.- Sono di restauro gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio anche mediante un insieme sistematico di opere. Gli interventi sono quindi volti:

6.1.1.- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impinti, così da recuperarne l'uso, anche con eventuale mutata destinazione, purchè non risultino alterate la forma e la distribuzione;

6.1.2.- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;

6.1.3.- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sè significativi o che siano parte di edifici, ambienti, e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

6.2.- Salvo quanto disposto dall'art.26 della Legge 28.2.1985, n°47 gli interventi di restauro sono soggetti a concessione edilizia.

Sono soggetti ad autorizzazione qualora siano diretti esclusivamente al recupero abitativo con esclusione di ogni altra destinazione d'uso.

Nei casi in cui è richiesta l'autorizzazione questa deve essere rilasciata in forma esplicita quando trattasi di interventi in immobili soggetti a tutela in base alle vigenti leggi speciali o che comportino il rilascio dell'immobile stesso da parte dei conduttori.

6.18.7.- Interventi di risanamento conservativo

7.1.- Sono di risanamento conservativo gli interventi che, eccedendo quelli di straordinaria manutenzione di cui al comma 6.18.3.-, sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità, anche mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso.

6.18.8.- Interventi di ristrutturazione

8.1.- Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare le costruzioni mediante un sistema sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni stesse, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva degli organismi stessi.

6.18.9.- Interventi di nuova costruzione

9.1.- Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli.

In questa zona sono consentiti gli insediamenti residenziali e quelle attività che abbiano attinenza con la vita residenziale quali: negozi, esercizi pubblici, alberghi, locali per lo spettacolo e lo svago, attività professionali, autorimesse, attività artigianali di servizio, purchè la loro presenza non arrechi molestia o pregiudizio all'igiene e al decoro e non determini condizioni di dequalificazione ambientale.

E' esclusa ogni attività produttiva.

CARATTERISTICHE EDILIZIE

1. tipologia edilizia: residenziale analoga all'attuale o determinata da strumenti attuativi di ristrutturazione;
2. densità edilizia fonciaria massima: 3 mc/mq.;
3. indice di copertura max 3/5 del lotto edificabile e minimo 1/5 del lotto a verde traspirante, calcolato al netto dei parcheggi esterni;
4. altezza dei fabbricati massima: ml.25,00; l'altezza delle fronti non potrà superare la larghezza della via o dello spazio pubblico antistante, aumentata dell'eventuale maggiore distanza delle facciate dal ciglio stradale, fatta eccezione per quegli edifici compresi nei piani esecutivi;
5. distanza dalla strada: secondo la tipologia locale, determinata o da determinarsi per isolato;
6. distanza dal confine: 2/5 dell'altezza dell'edificio, è consentita la costruzione in aderenza al confine, in fregio a strade caratterizzate attualmente dalla cortina continua, purchè vengano risolti eventuali frontespizi nudi;

7. distacco tra i fabbricati: uguale o maggiore all'altezza delle fronti più alte; deve essere verificato comunque il calcolo del cortile.
Qualora tra i fabbricati fosse interposto il confine di proprietà ed uno dei fabbricati fosse preesistente all'adozione delle presenti norme, il nuovo edificio dovrà rispettare solo le distanze dal confine.
8. per i nuovi edifici che prevedono al loro interno negozi o esercizi pubblici, dovranno essere rispettate le quantità minime di aree di parcheggio previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia, in aggiunta alle aree di parcheggio previste dai successivi articoli della presente normativa.
I parcheggi di cui sopra potranno anche essere multipiano e saranno computati non agli effetti volumetrici, ma a quelli della superficie coperta.
I parcheggi realizzati con prato armato saranno conteggiati fino al massimo del 50% nelle superfici a verde.
Nel caso di ristrutturazione o interventi su edifici esistenti i parcheggi richiesti potranno essere reperiti nella zona qualora sia verificata l'impossibilità o la non opportunità dal punto di vista viabilistico di localizzare gli stessi negli edifici medesimi.
9. Nei piani esecutivi che prevedono il reperimento degli standard minimi di legge si applicherà l'indice di densità territoriale pari a 3 mc/mq.
10. In relazione al disposto di cui all'art.7 p.2) del D.M. 2.4.1968, è consentita la trasformazione per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione del volume esistente, rispettando la densità fondiaria massima di 4,5 mc./mq.

Queste zone sono destinate ad insediamenti residenziali.

Sono consentite quelle attività di cui all'art.7 - 2° comma.

Sono escluse le attività industriali e quelle artigianali moleste; è ammessa l'edificazione di costruzioni destinate ad attività artigiane ed a piccoli laboratori non superanti nel loro complesso i mc.1000 purchè l'attività in essi svolta non rechi danno o molestia, con rumori, vibrazioni o scarichi alle contigue abitazioni. Le costruzioni sopradette dovranno mantenere da tutti i confini una distanza minima di ml.5,00 e dovranno presentare un aspetto decoroso e non contrastante con l'ambiente.

CARATTERISTICHE EDILIZIE

1. tipologia edilizia: residenziale in cortina continua o in serie aperta, a giudizio dell'Amministrazione Comunale in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno o determinata dagli strumenti attuativi;
2. densità edilizia fondiaria massima: 2 mc/mq;
3. indice di copertura: massimo 1/3 del lotto edificabile e minimo 1/3 del lotto a verde traspirante, calcolato al netto dei parcheggi esterni;
4. altezza massima dei fabbricati: ml. 22; l'altezza delle fronti su strada non potrà superare la larghezza della via o dello spazio pubblico antistante, fatta eccezione per gli edifici previsti da piani esecutivi;
5. distanza dal ciglio della strada: minimo ml.5 per costruzioni in serie aperta;
6. distanza dal confine: 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml.5 per costruzioni in serie aperta, oppure in aderenza nei casi consentibili con le modalità di cui al punto 1;
7. distacco tra i fabbricati: non inferiore all'altezza delle fronti più alte.

Qualora fra i fabbricati fosse interposto il confine di proprietà ed uno dei fabbricati fosse preesistente all'adozione delle presenti norme, il nuovo edificio dovrà rispettare solo le distanze dal confine.

8. Per gli edifici che prevedono al loro interno negozi o esercizi pubblici, dovranno essere rispettate le quantità minime di aree di parcheggio previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia, in aggiunta alle aree di parcheggio previste dai successivi articoli della presente normativa.

I parcheggi di cui sopra potranno anche essere multipiano e saranno computati non agli effetti volumetrici, ma di superficie coperta.

I parcheggi realizzati con prato armato saranno conteggiati fino al massimo del 50% nelle superfici a verde.

Queste zone sono destinate ad insediamenti residenziali.

Sono consentite quelle attività di cui all'art.7

Per le attività produttive si fa riferimento all'art.8 - 3° comma.

CARATTERISTICHE EDILIZIE

1. tipologia edilizia: edifici di massima in serie aperta;
2. densità edilizia fonciaria massima: 1 mc/mq.;
3. indice di copertura: massimo 1/3 del lotto edificabile e minimo 1/3 del lotto a verde traspirante, calcolato al netto dei parcheggi esterni;
4. altezza massima dei fabbricati: ml.20; l'altezza delle fronti non potrà superare la larghezza della via o dello spazio pubblico antistante, fatta eccezione per gli edifici previsti da piani esecutivi;
5. distanza dal ciglio della strada: ml.5;
6. distanza dal confine: 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml.5;
7. distacco tra i fabbricati: non inferiore all'altezza delle fronti più alte.
Qualora fra i fabbricati fosse interposto il confine di proprietà ed uno dei fabbricati fosse preesistente all'adozione delle presenti norme il nuovo edificio dovrà rispettare solo le distanze dal confine;
8. per gli edifici che prevedono al loro interno negozi od esercizi pubblici, dovranno essere rispettate le quantità minime di aree di parcheggio previste dalle vigenti disposizioni di legge in aggiunta alle aree di parcheggio previste dai successivi articoli della presente normativa.

I parcheggi di cui sopra potranno anche essere multipiano e saranno computati non agli effetti volumetrici, ma di superficie coperta.

I parcheggi realizzati con prato armato saranno conteggiati fino al massimo del 50% nelle superfici a verde.

Prescrizioni particolari

Per il Piano di Lottizzazione dell'area sita in via Valle Nuova - Schiapparelli valgono le disposizioni di cui all'atto C.C. n°393 del 20.12.1988.

ZONE ARTIGIANALI E
PICCOLA INDUSTRIA

Art. 10

ARTICOLO SOPPRESSO

Queste zone sono destinate esclusivamente a insediamenti industriali e artigianali, uffici e attività commerciali connesse alle attività produttive insediate, magazzini e depositi in genere.

Sono escluse quelle attività industriali di cui alla classe 1 del D.M. in data 2.3.1987 (Gazz. Uff. n°74 del 30.3.1987) che siano a giudizio dell'Amministrazione ritenute particolarmente nocive.

Sono esclusi gli edifici ad uso abitazione ad eccezione di quelli adibiti ad alloggio del proprietario o del dirigente e del custode del complesso produttivo, non superanti i 1.000 m.c..

Saranno ammessi gli ambienti destinati all'assistenza degli addetti, a mensa ed alle attrezzature previste dallo statuto dei lavoratori

In queste zone, per le aree di nuovo impianto, l'edificazione è subordinata all'esistenza di una lottizzazione approvata o alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria per le aree di saturazione. I piani esecutivi di zona individueranno idonee aree nell'ambito degli standards industriali per la ricezione di attrezzature sociali, collettive, in funzione di una pluralità di aziende.

CARATTERISTICHE EDILIZIE

1. densità edilizia fondiaria massima: 1 mq./mq.
2. indice di copertura: massimo 3/5 del lotto edificabile e minimo 1/5 del lotto a verde trspirante con l'obbligo di piantumazione da realizzarsi con alberi d'altofusto aventi altezza minima all'impianto di ml. 4 in ragione di un albero ogni 30 mq. di spazio verde;
3. altezza massima dei fabbricati: ml.15 eccetto che per le strutture tecnologiche di particolare esigenza e per lavorazioni che richiedano particolari e comprovate altezze;

4. distanza dal ciglio della strada: minimo ml. 7,50;
5. distanza dai confini interni: minimo ml. 5,00;
6. parcheggi: rapportati al presumibile impiego di unità lavorative; comunque lo spazio da riservare a parcheggio, direttamente accessibile e aperto su spazio pubblico, non dovrà essere inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di vol. edificato; le aree a parcheggio potranno ricadere nelle aree verdi piantumate, purchè adeguatamente sistematate. I parcheggi realizzati con prato armato saranno conteggiati fino al massimo del 50% nelle superfici a verde;
7. aree per verde a servizi sociali: nel caso di nuove costruzioni dovranno essere ricavate le aree per verde a servizi sociali inerenti alla zona industriale nella misura prescritta del 20% dell'intera proprietà, a cura e spese della proprietà stessa.
Qualora ciò non fosse possibile perchè l'area nella misura predetta risulterebbe di dimensioni insufficienti o di conformazione non idonea allo scopo, o nel caso di interventi in complessi esistenti, il proprietario potrà soddisfare l'obbligo nel seguente modo:
 - a- attraverso consorzio con altre proprietà per ricavare il complesso delle aree sempre nella misura prescritta riferita alla somma delle aree delle proprietà consorziate;
 - b- mediante pagamento al Comune delle somme necessarie per l'acquisizione delle aree nella misura prescritta, in relazione alle condizioni indicate dall'art.16 della Legge 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni.

Queste zone sono destinate prevalentemente ad insediamenti produttivi e terziari in genere.

Pertanto vi potranno trovare sede: attività produttive ad esclusione di quelle di cui alla classe 1 del D.M. in data 2.3.1987 (Gazzetta Ufficiale n°74 del 30.3.1987) e di quelle che siano ritenute particolarmente inquinanti e nocive previo parere dell'Unità Sanitaria Locale; uffici pubblici e privati, attività creditizie, assicurative, ricettive, culturali, pubblici esercizi, servizi di uso pubblico, autorimesse, aree per i servizi di protezione civile.

Sono esclusi nuovi insediamenti residenziali ad eccezione degli alloggi da realizzare in relazione alle esigenze strettamente connesse alla funzionalità di impianti produttivi o dei complessi terziario.

Tutti i nuovi insediamenti sono assoggettati a pianificazione esecutiva previa redazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un preventivo piano di inquadramento operativo (P.I.O.) che interesserà l'intera zona. Il P.I.O. è deliberato dal C.C. contestualmente al Programma Pluriennale di Attuazione, o suo aggiornamento, del quale costituirà parte integrante. Scopo del P.I.O. è quello di intermediare le previsioni della pianificazione urbanistica generale con quelle della pianificazione esecutiva. Ove l'attuazione delle previsioni comporti modifiche al P.R.G. si procederà all'adozione di apposita variante. Il P.I.O. definirà mediante uno studio di fattibilità definirà i seguenti elementi cui dovrà uniformarsi la pianificazione esecutiva:

- definizione dei criteri per l'individuazione e delimitazione dei piani esecutivi in relazione agli obiettivi di programmazione ed all'attuazione delle infrastrutture previste e con riguardo alla necessità coordinamento fra i piani medesimi;
- migliore specificazione delle funzioni e criteri per la loro localizzazione e dimensionamento in relazione ai vari settori: produttivo, terziario nell'ambito delle destinazioni da prevedere nei p.e.;
- gli indirizzi generali da rispettare nella pianificazione esecutiva e nella progettazione architettonica;
- le indicazioni circa le soluzioni tipo-morfologiche da recepire nella pianificazione esecutiva;
- la programmazione e più esatta localizzazione delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la proposta di articolazione e quantificazione delle opere di

urbanizzazione di cui è previsto il reperimento nei piani esecutivi nella misura minima prevista dall'art.22 della L.R. 51/75, in relazione alle differenti funzioni, e per i quali è esclusa la monetizzazione;

- la verifica della attuabilità degli standard in relazione alla delimitazione dei piani esecutivi;
- la programmazione temporale degli interventi in relazione alla formazione dei programmi pluriennali di attuazione ex Legge 10/1977;
- lo studio di impatto ambientale e le indicazioni per la sistemazione delle aree a verde, le piantumazioni e i principali elementi di arredo urbano;
- studio e rilevazione delle piantumazioni esistenti e progetto per la loro ridefinizione e sistemazione per le piantumazioni di nuovo impianto in modo tale che la quantità complessiva di aree piantumate resti inalterata sull'intera area;
- i criteri per l'assetto e riqualificazione degli insediamenti esistenti residenziali e produttivi ed i limiti e le possibilità di ampliamento da recepire nelle normative dei piani esecutivi;
- piano economico di fattibilità degli interventi in relazione alle risorse da destinare alla sistemazione dell'intera zona ed agli oneri da prevedere nella pianificazione esecutiva.

Caratteristiche edilizie

1. Densità edilizia territoriale (art.4): 3 mc/mq.
2. Indice di copertura: attività produttive - massimo 3/5 della superficie fondata e minimo 1/5 a verde traspirante; attività commerciali - massimo 2/5 della superficie fondata e minimo 1/3 a verde traspirante; attività terziario-direzionali-ricettive: - 1/3 della superficie fondata e 1/2 a verde traspirante. Le aree a verde traspirante dovranno essere piantumate con alberi d'alto fusto aventi altezza minima all'impianto di ml.4,00 in ragione di un albero ogni 30 mq. di spazio a verde;
3. Distanza dal ciglio della strada: minimo ml. 10;
4. Distanza dai confini: minimo ml. 7,50; gli interspazi risultanti dovranno essere alberati e concorreranno alla formazione degli spazi di cui al punto 2;
5. Altezza massima da definire con piani esecutivi.

I piani esecutivi dovranno prevedere il reperimento degli standard urbanistici nella misura minima prevista dalla L.R. 51/75, almeno il 50% delle aree a standards dovrà essere destinato a verde pubblico o di uso pubblico.

Dovranno essere realizzati i parcheggi di norma a' sensi della L.R. n°51/75.

Le fasce di rispetto saranno destinate a verde con piantumazioni a mascheramento della viabilità e con funzioni di arredo e potranno essere utilizzate per la viabilità di servizio ai complessi, a parcheggi alberati.

I piani esecutivi dovranno prevedere il reperimento degli standard per i quali si è esclusa la monetizzazione nella misura minima prevista dall'art.22 della L.R. n°51/75 e dal D.M. 2.4.1968.

- Parcheggi, verde, attrezzature sportive, servizi sociali, mense e attrezzature varie nella misura del 20% dell'intera superficie destinata ad insediamenti produttivi (art.5 sub.1) del D.M. 2.4.1968, così come integrato dalla L.R. 51/75 e successive modificazioni;
- Parcheggi, verde, servizi sociali e attrezzature varie nella misura del 100% della superficie londa di pavimento degli edifici previsti con destinazione commerciale e direzionale.

Queste zone sono caratterizzate dalla preesistenza di insediamenti a carattere produttivo, commerciale terziario, sovente con interconnessione delle predette attività nell'insediamento medesimo, oppure dalla preesistenza di attività produttive per le quali il piano prevede la riconversione in attività: terziario e di servizio ed ancorchè produttive ma maggiormente compatibili con la zona circostante da un punto di vista ambientale e di inserimento nel contesto urbano.

Pertanto in tali zone potranno trovare sede: attività produttive ad esclusione di quelle di cui alla classe 1 del D.M. in data 2.3.1987 (Gazzetta Ufficiale n°474 del 30.3.1987) e di quelle che siano ritenute particolarmente inquinanti e nocive previo parere dell'Unità Sanitaria Locale; uffici pubblici e privati, creditizie, assicurative, ricettive, culturali, pubblici esercizi, servizi di uso pubblico e/o collettivo, autorimesse, aree per i servizi di protezione civile.

Sarà ammessa l'esistenza di abitazioni nel rapporto da stabilire con i Programmi Pluriennali di Attuazione e con i Piani Esecutivi.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, di ricostruzione consentiti nella zona sono assoggettati a preventiva pianificazione esecutiva che dovrà prevedere il reperimento degli standard minimi di legge salvo sia verificata, da parte dell'Amministrazione Comunale, in caso di ristrutturazione, la impossibilità al reperimento degli stessi per mancanza di aree disponibili. Gli interventi dovranno essere comunque rivolti al mantenimento di elementi di architettura industriale meritevoli di conservazione.

Sono ammessi con singola concessione edilizia gli interventi compatibili, per caratteristiche edilizie e destinazioni d'uso, sia con il vigente P.R.G. che con la presente variante.

CARATTERISTICHE EDILIZIE

1. Densità edilizia territoriale (art.4): 3 mc/mq.
2. Indice di copertura: massimo 3/5 del lotto edificabile e minimo 1/5 del lotto a verde traspirante;
3. Distanza dal ciglio della strada: minimo ml.10, in caso di ricostruzione;
4. Distanza dai confini: minimo ml. 7,50; gli interspazi risultanti dovranno essere alberati e concorreranno alla formazione degli spazi di cui al punto 2;
5. Altezza massima da definirsi con i Piani Esecutivi.

EDIFICI INDUSTRIALI ESISTENTI IN DIFFORMITA'
DI DESTINAZIONE DI PIANO

Art. 12

Per gli edifici industriali esistenti in difformità di destinazione di piano, le cui lavorazioni non producano rumore, esalazioni o scarichi nocivi, l'amministrazione comunale dovrà deliberare le caratteristiche di ammissibilità in base agli effetti diretti ed indiretti determinati dei singoli insediamenti.

Potranno essere escluse quelle attività che pur non superando i limiti di tollerabilità richiedano lavorazioni all'aperto.

Potranno essere realizzate opere tendenti a migliorare le condizioni igienico-sanitarie dell'ambiente di lavoro, e la formazione o il miglioramento dei servizi sociali per l'adeguamento alle norme sulla tutela dei lavoratori.

Le nuove opere dovranno tendere all'adeguamento alle prescrizioni di cui al precedente art. 11 salvo per quanto previsto al comma precedente.

La dotazione minima dei parcheggi dovrà essere valutata caso per caso sentita la Commissione Edilizia.

In questa zona troveranno sistemazione le attività di tipo commerciale, di deposito ed in genere terziarie secondo le indicazioni dei piani di settore; pertanto le relative realizzazioni edilizie potranno essere adibite a magazzini di vendita, centri commerciali, depositi in genere.

E' ammessa l'edilizia residenziale, destinata alle abitazioni del proprietario o del dirigente e del custode dell'attività, con un limite di mc.1000.

La densità edilizia fonciaria massima non potrà superare lo 0,8 mq/mq.

Le altezze massime, le distanze dai confini e dal ciglio stradale saranno identiche a quelle della "ZONA INDUSTRIALE" (art.11, commi 3 - 4 - 5).

Indice di copertura: massimo 3/5 del lotto edificabile.

Rapporto di verde traspirante: minimo 1/5 del lotto edificabile, con l'obbligo di piantumazione da realizzarsi con alberi d'alto fusto aventi altezza minima all'impianto ml.4 in ragione di 1 albero ogni 30 mq. di spazio a verde.

Dovranno essere reperite le aree a standard pari alla dotazione minima di legge da destinarsi interamente a parcheggi.

I parcheggi realizzati con prato armato saranno conteggiati fino al massimo del 50% nelle superfici a verde, e comunque non potranno essere eccedenti il 50% della quota di verde traspirante prescritta.

Le aree a parcheggio a raso dovranno essere opportunamente piantumate in aggiunta al previsto rapporto di area a verde con alberature.

I parcheggi di cui sopra potranno anche essere multipiano e saranno computati non agli effetti volumetrici, ma di superficie coperta.

In questa zona troveranno sistemazione le attività commerciali connesse alla produzione che svolgono lo scambio delle merci a livello di ingrosso nonchè attività di autotrasporto merci, depositi e magazzini, concessionarie veicoli.

E' ammessa l'edilizia residenziale destinata alle abitazioni del proprietario o del dirigente e del custode dell'attività, con un limite di mc.1000.

La densità edilizia massima non potrà superare i 0,8 mq/mq.

Le altezze massime, le distanze dai confini e dal ciglio strada, saranno identiche a quelle della "ZONA INDUSTRIALE" (art.11 commi 3- 4 - 5).

L'indice di copertura non sarà maggiore di 3/5 della superficie fondiaria: 1/5 dell'area scoperta dovrà essere sistemata e mantenuta a verde con alberature d'alto fusto aventi altezza minima all'impianto di ml. 4 in ragione di un albero ogni 30 mq. di spazio verde.

In queste zone dovranno essere verificati gli standard di cui non meno del 50% deve essere reperito e destinato a parcheggi.

I parcheggi realizzati con prato armato saranno conteggiati fino al massimo del 50% nelle superfici a verde.

Le aree a parcheggio a raso dovranno essere opportunamente piantumate in aggiunta al previsto rapporto di area a verde con alberature.

Il vincolo imposto su parchi e giardini privati ha lo scopo di conservare il patrimonio verde, lasciando in tal senso caratterizzato l'ambiente urbano da esso stesso configurato. Pertanto le fasce collinari di pendio delle colline di Crenna e Cedrate, secondo la perimetrazione evidenziata sulle tavole di piano, non possono subire modificazioni edilizie salvo le ristrutturazioni interne degli edifici preesistenti e con eventuali aggiunte e nuove edificazioni al solo servizio del mantenimento del verde, con una densità edilizia non superiore a 0,03 mc/mq. La volumetria consentibile sulle fasce di pendio potrà essere trasferita sulle aree esterne ed attigue alle ripetute fasce anche con destinazione residenziale.

Le zone a verde privato sono destinate alla residenza e funzioni compatibili di cui all'art.6 delle presenti norme.

Per tutte le altre aree ovunque ubicate nel territorio comunale, l'edificazione è regolamentata, nel pieno rispetto delle condizioni ambientali e paesaggistiche e della piantumazione esistente, come segue:

- a) qualora preesistano edifici aventi una volumetria superiore a 0,8 mc/mq sono ammesse soltanto opere di ripristino, restauro conservativo e migliorie di ordine igienico-sanitario.
Sarà consentita la riedificazione totale o parziale a condizione che il volume complessivo risultante non superi in ogni caso lo 0,8 mc/mq;
- b) qualora preesistano edifici aventi una volumetria inferiore a 0,8 mc/mq sono ammesse soltanto opere di ripristino, restauro conservativo e migliorie di ordine igienico-sanitario.
Sarà consentita la riedificazione nonchè l'aggiunta di volumetria a condizione che la densità edilizia non superi complessivamente lo 0,5 mc/mq;
- c) qualora non preesistano edifici o volumi sarà consentita l'edificazione con densità edilizia non superiore a 0,5 mc/mq.

CARATTERISTICHE EDILIZIE

1. densità edilizia massima: secondo i sopracitati casi a), b) e c); le aggiunte volumetriche consentibili potranno essere realizzate anche in edifici a sè stanti, sempre nel rispetto delle condizioni ambientali e paesaggistiche e della piantumazione esistente;
2. indice di copertura: massimo 1/6 del lotto edificabile nei casi a) e b); massimo 1/8 del lotto edificabile nel caso c).
3. rapporto di verde traspirante: in ogni caso dovrà essere garantita una superficie di verde traspirante pari ai 4/10 dell'area a disposizione, che potrà comprendere anche le aree di pendio di cui al comma 2°: tale area dovrà essere piantumata e mantenuta tale.
Sarà possibile pavimentare od occupare con impianti ricreativi scoperti la restante superficie del lotto;
4. altezza massima dei fabbricati: uguale all'esistente nei casi a) e b); nel caso c) e per nuove edificazioni ml. 9,00 con un massimo di 2 piani abitabili fuori terra;
5. distanza dal confine e dal ciglio della strada: minimo ml. 5;
6. distanza tra fabbricati: minimo ml. 10.

La richiesta di concessione edilizia dovrà essere accompagnata da documentazione fotografica e grafica della località, sulla quale siano riportate le piantumazioni esistenti, la loro essenza, nonchè l'orografia dell'area interessata.

I parcheggi realizzati con prato armato saranno conteggiati fino al massimo del 50% nelle superfici a verde.

Gli edifici esistenti con caratteristiche architettoniche e tipologie meritevoli di conservazione potranno essere oggetto di interventi, secondo la normativa di cui al presente articolo, nel rispetto delle caratteristiche medesime.

Queste zone sono conservative alle attività agricole.

Sono consentite:

- a) abitazioni degli addetti all'agricoltura;
- b) costruzioni in genere al servizio dell'attività agricola, ortoflorofrutticola o zootechnica.

Caratteristiche edilizie

1. nel caso a) densità non superiore a 0,03 mc/mq;
2. nel caso b) densità non superiore a 0,17 mc/mq.
La superficie minima adibita all'attività agricola è di mq. 30.000.
L'indice di copertura massimo sarà pari al 30% della superficie dell'appezzamento accorpato.
Nel caso di serra l'indice di copertura potrà essere elevato fino al 50%;
3. altezza dei fabbricati residenziali massima: ml. 7,50;
4. distanza dal ciglio stradale minima: ml. 15;
5. distanza dai confini minima: ml. 10;
dai confini di zona minima: ml. 20.

Il lotto accorpato può essere costituito anche in modo associativo tra diversi proprietari, previa convenzione edificatoria trascritta anche a favore del Comune.

Negli edifici esistenti e ricadenti nelle zone rurali, saranno consentiti interventi tendenti al recupero e al mantenimento delle caratteristiche architettoniche tipiche dei fabbricati, escludendo ogni ricostruzione.

Nel caso in cui l'intervento, al fine di migliorare le condizioni igienico-funzionali delle residenze esistenti, richiedesse un incremento del volume esistente, lo stesso potrà essere consentito con un limite massimo di mc.150.

Nelle aree assegnate a tale destinazione dovranno essere ubicate di norma quelle attività che hanno preminente carattere di pubblico servizio, quali negozi secondo le indicazioni del piano di sviluppo del commercio, uffici pubblici e privati, sedi bancarie, alberghi, ristoranti e pubblici esercizi, sedi di enti culturali, assistenziali e religiosi, sedi di enti per l'esercizio dei diritti democratici, sale di riunione, attrezzature ricreative, palestre, autorimesse anche pluripiano.

Il volume utile destinato a tale attività non dovrà essere inferiore al 50% del volume edificabile, il rimanente potrà essere destinato ad abitazione.

Le caratteristiche edilizie degli edifici compresi in queste aree saranno definite in sede di Piano Particolareggiato.

Particolare attenzione si dovrà porre nella selezione delle possibili funzioni da inserire nei tessuti storici al fine di non alterarne le caratteristiche morfologiche e ambientali in genere e le strutture urbanistiche degli edifici in particolare.

I parcheggi realizzati con prato armato saranno conteggiati fino al massimo del 50% nelle superfici a verde.

In questa zona troveranno sistemazione tutte quelle attività terziarie di tipo direzionale, commerciale e di servizio richieste dalla struttura residenziale e produttiva a livello urbano.

Pertanto vi potranno trovar sede: uffici pubblici e privati, banche, rappresentanze commerciali, esercizi pubblici, alberghi, sale di spettacolo, istituzioni culturali, autorimesse anche pluripiano, strutture per la vendita al minuto e grandi magazzini, nonchè servizi di uso pubblico in genere secondo le indicazioni dei piani di settore, artigianato di servizio.

Sarà ammessa l'esistenza di abitazioni nel rapporto determinato dallo strumento attuativo.

L'edificazione sarà subordinata a piano esecutivo la cui configurazione giuridica e la cui estensione territoriale saranno determinate in sede di predisposizione dei programmi pluriennali di cui all'art.2 delle presenti norme. Le caratterizzazioni morfologiche, funzionali e tecniche deriveranno dallo strumento attuativo.

La massima densità edilizia non potrà superare i 3 mc/mq.

Sarà vietato qualsiasi insediamento di attività produttive anche di limitata estensione, nonchè l'ampliamento o il potenziamento di attività produttive esistenti.

In questa zona dovranno essere predisposti parcheggi, anche multipiani, in misura pari a quella della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti.

I parcheggi realizzati con prato armato saranno conteggiati fino al massimo del 50% nelle superfici a verde.

ZONA "CR" CENTRO RISTRUTTURATO
DI RECUPERO URBANISTICO
DIREZIONALE COMMERCIALE
AREA DI VIA CANTONI

Art. 18 bis

In questa zona troveranno sistemazione tutte quelle attività terziarie di tipo direzionale, e di servizio richieste dalla struttura residenziale e produttiva a livello urbano.

Pertanto vi potranno trovar sede: uffici pubblici e privati, banche, uffici di rappresentanze commerciali, esercizi pubblici, alberghi, sale di spettacolo, istituzioni culturali, parcheggi e autorimesse anche pluripiano, nonchè servizi di uso pubblico in genere secondo le indicazioni dei piani di settore. Sarà ammessa l'esistenza di abitazioni nel rapporto determinato dallo strumento attuativo.

Saranno pure ammessi negozi di tipo tradizionale e specialistico previsti per le zone A, art. 6 delle presenti norme, ma non estendibili ai piani superiori al terreno.

Le superfici dei negozi non potranno superare complessivamente la quota del 15% della superficie totale destinata alle abitazioni, con un limite massimo di mq. 100 per unità immobiliare e con il divieto dell'accorpamento.

L'edificazione sarà subordinata a piano esecutivo esteso all'intero comparto perimetrato. Le caratterizzazioni morfologiche, funzionali e tecniche deriveranno dallo strumento attuativo.

La massima densità edilizia non potrà superare i 4,5 mc/mq.

Il piano esecutivo dovrà prevedere: la cessione di superfici edificate ed agibili da destinare a pubblici uffici nella misura minima di mq. 2.500 di superficie lorda di pavimento da realizzarsi secondo progetto esecutivo da approvarsi da parte della Amministrazione Comunale e da prevedere nella convenzione a cui saranno subordinati tutti gli interventi; la realizzazione dei parcheggi di norma a' sensi della L.R. n°51/75, in relazione alle funzioni previste ed in funzione anche delle superfici a pubblici uffici; la creazione di zone verdi, a piazza e pedonali di cui andranno previsti e realizzati gli elementi di arredo.

Nei nodi di interscambio dovranno trovare sistemazione tutte quelle attività terziarie e di servizio, nonchè quelle infrastrutture e attrezzature per la mobilità e la sosta, connesse con l'interscambio tra diverse modalità di trasporto pubblico e privato.

Pertanto vi potranno trovare ubicazione: aree di sosta veicoli, autorimesse anche pluripiano, stazioni di autolinee, stazioni di servizio auto, magazzini di vendita, agenzie di credito, esercizi pubblici, alberghi, istituzioni culturali e per l'assistenza, ambienti di incontro sociale e servizi di uso pubblico in genere.

Sarà ammessa l'esistenza di abitazioni nel rapporto di 1/5 del volume complessivo, computando anche le preesistenze residenziali.

Sarà vietato qualsiasi insediamento di attività produttive anche di limitata estensione, nonchè l'ampliamento e il potenziamento di attività produttive esistenti.

L'edificazione è subordinata all'esistenza di un piano esecutivo globale.

Le caratterizzazioni morfologiche, funzionali e tecniche deriveranno dallo strumento attuativo.

La massima densità edilizia non potrà superare i 3 mc/mq.

I parcheggi realizzati con prato armato saranno conteggiati fino al massimo del 50% nelle superfici a verde.

Norme particolari:

Nodo di interscambio di via Ferni: la destinazione prevalente sarà a stazione per autolinee ed autosilo per ricovero auto connesso alle esigenze dell'interscambio e non computabile ai fini della densità edilizia di zona; uffici e servizi connessi alla destinazione prevalente a stazione autolinee ed autorimesse; in tale zona è esclusa la residenza; Andranno realizzati collegamenti pedonali con la stazione ferroviaria.

Nodo di interscambio di via Gen. Galvaligi e F.S.: la destinazione prevalente sarà a servizi per le Ferrovie dello Stato e per tutte le funzioni connesse al trasporto passeggeri ed alla stazione ferroviaria con organizzazione delle attività di trasporto intermodale e formazione di aree a parcheggio; uffici, servizi e attività ricettive connesse alla predetta funzione prevalente.

Nel nodo di interscambio di Via Tognasca dovranno trovare sistemazione quelle infrastrutture e attrezzature connesse all'interscambio delle merci tra le diverse modalità di trasporto (su ferro e su gomma) pubblico e privato.

Pertanto vi potranno trovare ubicazione: diramazioni della rete ferroviaria con aree di sosta, aree di sosta autoarticolati, autorimesse, uffici e servizi strettamente connessi alle funzioni di interscambio e trasporto, attrezzature per operazioni di carico e scarico, servizi per il personale.

Sarà ammessa l'esistenza di abitazioni strettamente connesse alle esigenze di funzionamento delle attività di interscambio.

E' escluso l'insediamento di attività produttive anche di limitata estensione.

Le caratteristiche morfologiche, funzionali e tecniche deriveranno dagli strumenti attuativi, a cui sono subordinati gli interventi, che dovranno in particolare verificare gli effetti di impatto ambientale e prevedere una idonea sistemazione delle fasce di rispetto al fine di costituire delle zone filtro a verde con piantumazione d'alto fusto. La viabilità interna alla zona e le altre infrastrutture primarie verranno definite in sede di pianificazione attuativa.

La massima densità edilizia non potrà superare i 0,3 mc./mq. Il 40% dell'area di insediamento dovrà essere sistemata a verde con piantumazione d'alto fusto a mascheramento degli impianti. Dovranno essere reperiti con i piani esecutivi gli standard di cui alla L.R. n°51/1975, in relazione al disposto di cui al D.M. 2.4.1968 n°1444 ed alle diverse funzioni previste.

Nella redazione del piano esecutivo dovrà essere data rilevante attenzione alle problematiche connesse alla movimentazione e stoccaggio temporaneo delle sostanze pericolose.

Nella zona compresa fra il casello autostradale e la stazione ferroviaria e da quest'ultima al limite del sovrappasso della Mornera, delimitata nelle planimetrie di piano con apposito tratteggio, ogni intervento da realizzarsi attraverso P.L. o concessione edilizia singola è subordinato allo studio ed alla redazione di un Piano Quadro dell'Interscambio preordinato ad intermediare le previsioni della pianificazione urbanistica generale con quelle della pianificazione esecutiva.

Scopo del P.Q.I. è quello di:

- a) definire in maggior dettaglio, ove necessario e relativamente all'area interessata, la rete infrastrutturale e la eventuale proposta di articolazione e quantificazione delle opere di urbanizzazione secondaria, da localizzare mediante strumenti di pianificazione esecutiva;
- b) definire e quantificare le funzioni residenziali e terziarie, direzionali-commerciali e di servizio;
- c) definire eventuali lotti minimi di intervento.

Costituiscono gli elaborati del P.Q.I.:

- 1) una relazione illustrativa contenente la individuazione delle sequenze e delle priorità degli interventi;
- 2) elaborati grafici in scala non inferiore all'1/2000;
- 3) norme di attuazione.

Il P.Q.I. è di iniziativa pubblica e viene deliberato dal Consiglio Comunale; ove la sua attuazione comporti modifiche al P.R.G. si procederà all'adozione di apposita variante.

AREE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE
PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

Art. 21

Queste aree sono riservate ad attrezzature di interesse collettivo pubbliche e di uso pubblico quali complessi scolastici, attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ed a spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

Ove non sia precisato nei grafici di P.R.G. una specifica funzione, ovvero anche nel caso ne sia indicata una particolare, tali aree potranno essere utilizzate, con motivazione e deliberazione del Consiglio Comunale, per qualsivoglia tra le funzioni sopra elencate, purchè facenti parte di quelle previste dall'art.22 della Legge Regionale n°51 sugli standards urbanistici.

L'utilizzazione, in genere, di queste aree dovrà aderire al criterio di conferire al verde la massima ampiezza.

Gli edifici e i complessi consentiti saranno soggetti alle norme vigenti relative alle singole destinazioni d'uso degli impianti.

In dette aree sono indicate con apposito segno grafico le strutture private comunitarie ove insitono attività di enti ed Istituzioni varie che svolgono la propria attività nel settore dei servizi comunitari, assistenziali, religiosi, educativi, quali soggetti che hanno titolo per l'attuazione delle previsioni di piano nella zona.

Indici di edificabilità

Indice di densità edilizia territoriale: 0,8 mq/mq.

Rapporto di copertura: 2/5 della superficie fondiaria, verde traspirante minimo 1/5 della superficie fondiaria;

Parcheggi: pari a 1 mq. ogni 10 mc. di volume da edificare e comunque in rapporto alla utenza massima prevista.

AREE PER ATTREZZATURE RICREATIVE,
SPORTIVE E PER IL VERDE PUBBLICO

Art. 22

Queste zone sono riservate ad accogliere le attrezzature relative al tempo libero, ad impianti sportivi o spazi per il gioco e la ricreazione, alla formazione o conservazione di parchi o giardini, offerti comunque all'uso pubblico.

Le aree dovranno accogliere in genere costruzioni, attrezzature ed impianti attinenti all'uso per cui sono vincolate.

Gli impianti sportivi coperti o comunque richiedenti costruzioni, non potranno, di massima, occupare una superficie superiore ad 1/5 della disponibilità totale dell'area asservita. Per gli impianti esistenti il rapporto potrà essere aumentato ad 1/3.

Dovranno altresì essere previsti spazi riservati a parcheggio nel rapporto minimo di mq. 10, comprensivi degli spazi di manovra, per ogni presunto utente dell'impianto.

Nelle zone di cui sopra non sarà permessa alcuna modifica della preesistente situazione plani-altimetrica del terreno, se non in casi particolari che verranno valutati di volta in volta in relazione alla particolare destinazione di zona.

Pertanto, per procedere a qualsiasi spianamento, scavo, riporto di terreni, tombamento e deviazioni di corsi d'acqua, disboscamento di terreni situati nelle zone verdi del territorio comunale, a prescindere dai pareri o autorizzazioni che comunque la legge possa richiedere ad altri Enti, dovrà essere presentata al Sindaco apposita richiesta di nulla osta.

Sarà invece consentito il normale sfoltimento e l'avvicendamento arboreo nelle macchie boscate.

Ove non sia precisato nei grafici di P.R.G. una specifica funzione, ovvero anche nel caso ne sia indicata una particolare, tali aree potranno essere utilizzate con motivazione e deliberazione del Consiglio Comunale, per qualsivoglia tra le funzioni sopra elencate, purchè facenti parte di quelle previste dall'art.22 della Legge Regionale n°51/1975.

Le tavole grafiche individuano l'area pubblica di Via Bottini in sede attuale di servizi pubblici (uffici) e verde attrezzato, quale zona da riorganizzare in funzione della creazione di pubblici uffici, parcheggi al servizio del complesso e della zona, verde pubblico attrezzato, alloggi di edilizia residenziale pubblica con particolare riferimento alla realizzazione di alloggi per categorie speciali.

Gli interventi sull'area avranno pertanto le destinazioni anzidette e dovranno essere inseriti in un preventivo progetto esteso all'intero Comparto e potranno essere attuati direttamente dalla Amministrazione Comunale oppure tramite convenzionamento con altri Enti o soggetti operanti nel campo dell'edilizia sociale.

Gli indici di edificabilità saranno 3 mc./mq. con superficie coperta massima di 1/3; la rimanente area sarà destinata a parcheggi e verde pubblico attrezzato.

Queste aree sono riservate ad attrezzature di interesse collettivo a livello urbano territoriale quali complessi scolastici per l'istruzione superiore all'obbligo, eventuali complessi sanitari ed ospedalieri, impianti sportivi a scala territoriale e parchi pubblici. Ove non sia precisato nei grafici di P.R.G. una specifica funzione, ovvero anche nel caso ne sia indicata una particolare, tali aree potranno essere utilizzate, con motivazione e deliberazione dell'Amministrazione Comunale, per qualsivoglia tra le funzioni sopra elencate.

L'utilizzazione, in genere, di queste aree dovrà aderire al criterio di conferire al verde la massima ampiezza.

Gli edifici ed i complessi consentiti saranno soggetti alle norme vigenti relative alle singole destinazioni d'uso degli impianti.

In questa zona la realizzazione dei complessi sopra indicati potrà avvenire anche da parte di privati previa convenzione che preveda l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

In dette aree sono indicate con apposito segno grafico le strutture private comunitarie ove insitono attività di enti ed Istituzioni varie che svolgono la propria attività nel settore dei servizi comunitari, assistenziali, religiosi, educativi, quali soggetti che hanno titolo per l'attuazione delle previsioni di piano nella zona.

Queste aree sono riservate a verde pubblico attrezzato di preminente interesse intercomunale, per la formazione di parchi e spazi aperti attrezzati in funzione del tempo libero, dello svago e della ricreazione. Per la loro particolare ubicazione e natura, in queste zone la funzione naturalistica del verde e degli spazi liberi deve essere preminente. Salvo norme più restrittive eventualmente emanate dagli enti comprensoriali e intercomunali competenti, valgono le sottoindicate prescrizioni.

Sono escluse tutte le alterazioni e mutamenti di destinazione del suolo, tranne quelli necessari per una normale attività di mantenimento e di ampliamento delle attività agricole esistenti.

Non è consentito l'abbattimento delle alberature di alto fusto esistenti.

Sono compatibili le seguenti attrezzature:

- attrezzature sportive;
- attrezzature per attività ricreative e di svago;
- attrezzature culturali e per il tempo libero;
- servizi e parcheggi relativi alle attrezzature ammesse.

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

FORME DI INTERVENTO

Gli interventi in queste aree sono subordinati alle prescrizioni del P.P.A., sentito l'organismo comprensoriale competente, e si attuano a mezzo di pianificazione particolareggiata esecutiva.

INDICI URBANISTICI

Superficie minima = mq. 30.000
Superficie coperta max: 10%

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il P.P.A. potrà prevedere la realizzazione da parte di privati di attrezzature di uso pubblico per lo sport ed il tempo libero, nel rispetto degli indici urbanistici sopra indicati, su aree date in concessione da parte dell'Amministrazione Comunale.

La Concessione è subordinata alla stipula di una convenzione con la quale saranno regolate la durata della concessione stessa e le modalità di gestione delle attrezzature da realizzare.

Per gli edifici esistenti in queste aree al momento dell'adozione della Variante Generale al P.R.G., in contrasto con la destinazione di cui sopra, sono ammessi solo interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione e ampliamento nei limiti di cui all'art. 11 p. 7 delle N.T.A. del P.T.C. di cui alla L.R. n°33/80.

ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PRIVATE
A CARATTERE COMUNITARIO O DI INTERESSE
COLLETTIVO

Art.24 bis

Queste zone sono destinate ad attrezzature di proprietà o gestione privata, ma di utilizzo o di interesse pubblico, con vincolo di destinazione d'uso non preordinato all'espropriazione, quali centri sportivi, circoli ricreativi, culturali, attrezzature religiose, assistenziali ed educative,
sedi di associazioni culturali, politiche, sportive, religiose, e ricreative,
centri oratori,
scuole private anche professionali,
sedi per convegni e manifestazioni,
biblioteche, musei, locali per esposizioni temporanee di prodotti artistici,
impianti per la pratica di ogni tipo di sport,
asili nido privati.

Sarà ammessa la realizzazione di residenze di servizio nel limite di 150 mq. di Slp per ogni edificio o impianto per alloggio del custode o del diretto conduttore.

Per gli edifici e le attrezzature esistenti è confermata la destinazione in atto ove la stessa sia di uso o interesse pubblico; per essi sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di adeguamento igienico e tecnologico, di ristrutturazione e di completamento, con licenza edilizia semplice.

Gli interventi verranno attuati con concessione edilizia o autorizzazione, nonchè con preventivo P.E. se prescritto.

I nuovi interventi sono definiti in sede di programmi pluriennali di attuazione, nel rispetto dei seguenti indici:

INDICI DI EDIFICABILITA'

- 1) Impianti ed attrezzature con destinazioni prevalentemente sportive:
densità edilizia fondata
massima dei fabbricati = 0,1 mq/mq.

Sup. coperta max dei fabbricati 1/5 della superficie fondiaria

Altezza max = 10,50 ml.

Sup. minima di verde alberato o comunque permeabile 2/5 della superficie fondiaria.

Sono ammesse altezze maggiori esclusivamente nel caso di impianti sportivi coperti.

2) Altre attrezzature

densità edilizia fondiaria

massima dei fabbricati = 0,3 mc/mq.

Sup. coperta max dei fabbricati 2/5 della superficie fondiaria

Altezza max = 10,50

Verde traspirante minimo 1/5 della superficie fondiaria.

In tali zone dovranno essere reperiti i parcheggi di uso pubblico in relazione alla utenza massima prevista e comunque nella misura minima di 1 mq. per ogni mq. di superficie linda di pavimento oltre al rapporto di 1 mq. di PK ogni 10 mc. di vol. edificato. Il 10% dell'intera area dovrà comunque essere adibito a parcheggi di uso pubblico. La residenza è ammessa unicamente in relazione alle necessità di funzionamento degli impianti ed attrezzature (es. alloggio custode, gestore....).

Le zone destinate a tale uso sono vincolate per la formazione di parcheggi attrezzati, con alberature ad alto fusto che consentano la formazione di un ombrello arboreo.

Esse non potranno essere edificate: sarà consentita la esecuzione delle opere pertinenti alla sistemazione e pavimentazione delle aree di sosta e di manovra; saranno ammesse eventuali modeste costruzioni attinenti l'uso speciale dell'area, nonchè attrezzi per mercato ove espressamente indicato nella cartografia.

Le alberature dovranno disporsi in filari continui, inserite in una maglia che consenta la più razionale utilizzazione del terreno; in linea di massima detta maglia potrà avere il modulo di ml. 6,50 - 7,00.

Queste aree sono destinate ad attrezzature ed impianti pubblici di carattere tecnologico, quali rimesse, impianti dell'acquedotto e gasdotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, nonchè centri di lavoro per la manutenzione degli stessi e impianti e infrastrutture similari.

Sono ammesse le attrezzature a servizio del personale addetto, la residenza per il personale di custodia e gli uffici strettamente inerenti alle funzioni svolte.

INDICI URBANISTICI

Superficie coperta max 60%

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi sono ammessi a licenza edilizia semplice.

Ove tali impianti e attrezzature siano localizzati entro o in prossimità di zona di interesse paesistico e ambientale gli impianti stessi dovranno essere progettati con particolari cautele e modalità di inserimento.

L'Amministrazione ha la facoltà di subordinare a P.E. quegli interventi che, in relazione alla loro consistenza e ai loro riflessi sulla struttura urbana al contorno, presentino particolare rilievo.

Lungo le aree destinate alla viabilità e sulle stesse potranno essere insediati impianti di distribuzione di carburanti a condizione che si ricavino i necessari spazi di manovra e non costituiscano ostacolo o pericolo per la viabilità stessa e che rispondano alle vigenti normative in materia.

Le aree destinate a tale uso, qualora dismesse, potranno essere utilizzate per parcheggi privati al piano interrato e parcheggi di uso pubblico alberati a raso.

Il vincolo si intende esteso alle fasce lungo le arterie di traffico, le attrezzature di svincolo, le strade ferrate e alle zone di rispetto cimiteriale, nonchè alle zone di filtro tra i nuovi insediamenti previsti e i confini comunali di zona.

Nelle zone e nelle aree di cui sopra non è permesso alcuna edificazione e saranno mantenute a verde, privato o pubblico, con alberature a cura dei rispettivi proprietari.

Nelle zone di rispetto cimiteriale sarà consentito alla sola Amministrazione Comunale la costruzione a carattere provvisorio di chioschi per la vendita di fiori, ceri, ecc.

Attraverso le fasce di rispetto poste lungo le strade è vietata di norma la costruzione di accessi carrai; tali accessi dovranno invece essere ricavati su strade di disimpegno appositamente previste per il servizio dei fondi interessati dalle dette fasce.

Per le zone di rispettocimiteriale si applicano le salvaguardie di cui all'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie di cui al Regio Decreto 1265/34, limitatamente alle zone definite dalla U.S.S.L. di Zona a' sensi della Legge Regionale n. 61/84 e 64-65/81, anche in funzione di eventuali ampliamenti cimiteriali ed ancorchè più ampiamente delimitate sulle tavole di Piano quali zone di rispetto urbanistico e destinate a servizi e standard in funzione del tipo di destinazione cimiteriale e della zona.

Eventuali deroghe o eccezioni per fondi interclusi o in particolari condizioni potranno essere concesse con provvedimenti motivati dal Sindaco sentito il parere della Commissione Edilizia.

Nelle aree di rispetto stradale e di zona potranno trovar sede i parcheggi, i quali, purchè in verde armato, sono computabili ai fini della verifica della superficie traspirante, nella misura massima del 50%.

Lungo le strade della grande viabilità e con accesso esclusivamente dalle stesse potranno sorgere entro la zona di rispetto attrezzature stradali che includano distributori di carburante, stazioni di servizio e pensiline alle fermate dei "bus".

Gli impianti potranno sorgere a non meno di ml. 10 dal ciglio della strada.

Le strutture costituenti l'ossatura degli impianti dovranno essere costituite da elementi facilmente rimovibili e architettonicamente decorosi.

Di norma le fasce di rispetto poste lungo le strade non sono recingibili.

Eventuali deroghe o eccezioni per fondi già edificati potranno essere concesse con provvedimento motivato dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Le zone di rispetto ferroviario sono definite e individuate dalle vigenti norme di legge in materia e nelle stesse sono consentiti gli impianti ferroviari e attrezzature di supporto oltre a servizi tecnologici ed attrezzature terziarie e di servizio per il personale delle F.S.

Nelle aree circostanti i pozzi idrici per la distribuzione di acqua potabile dovranno essere rispettate le Nome di cui al D.P.R. 236/88.

AREE A SERVIZI SOCIALI
PER L'INDUSTRIA

Art. 27

All'interno delle zone a standard ubicate in prossimità delle aree industriali sono individuate con apposito segno grafico le aree a servizi per l'industria da sistemare prevalentemente a verde e parcheggi.

In esse potranno ospitarsi edifici ed attrezzature destinate all'assistenza per gli addetti alle attività produttive; gli edifici pertanto potranno essere costituiti da mense, ambienti assistenziali, sanitari e per il tempo libero, parcheggi.

In tutti gli edifici destinati alla residenza o ad altri usi, ove non sia stato fissato con precedenti articoli, dovranno sussistere comode possibilità di ricovero e di parcheggi per gli automezzi.

Le autorimesse di norma non potranno essere ricavate fuori terra esternamente ai fabbricati, e dovranno essere alloggiate sotto gli stessi, e, se fuori dell'area coperta, entro terra, nella quantità minima di 1 autorimessa per ogni alloggio.

I box interrati potranno sorgere anche contro i confini di proprietà purchè opportunamente coperti da uno strato minimo di 50 cm. di coltura mantenuto a verde, non computabile ai fini del verde traspirante richiesto dalla presente normativa.

Al servizio dei nuovi insediamenti di carattere commerciale dirigenziale la superficie minima di parcheggio dovrà essere integrata secondo le disposizioni contenute nell'art.5 del D.M. 2 aprile 1968 e dall'art. 22 della L.R. n°51/75.

Per gli edifici che superino i mc. 2000 fuori terra, un congruo spazio per parcheggi dovrà essere in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico computato, comunque nell'1/10.

La quantità minima di area destinata a parcheggio dovrà essere in misura di mq.1 ogni 10 mc. di volume edificato computando gli spazi di autorimessa e parcheggio e di manovra.

Gli spazi esterni sudetti dovranno sempre essere ad uso pubblico.

Qualora gli edifici già esistenti non ricadenti nelle zone "A" alla data di adozione delle presenti N.T.A. non dispongano di posti auto rispondenti alle prescrizioni del presente articolo, indipendentemente dalla verifica degli

indici planivolumetrici, potranno realizzare posti auto fino al raggiungimento di due posti auto per unità immobiliare; tali posti auto, coperti o scoperti, potranno essere realizzati anche in confine purchè distanti almeno m. 5,00 dal ciglio stradale ed emergenti fino ad un massimo di m. 2,50, purchè armonicamente inseriti nel contesto architettonico, comunque non coperti con lastre ondulate.

Per quanto attiene la verifica delle quantità minime delle aree a parcheggio prescritte, negli interventi di ricostruzione, ristrutturazione edilizia o ampliamento, l'Amministrazione può derogare dall'applicazione di tali indici e dalle prescrizioni di cui alle presenti norme solo su effettiva e documentata situazione di impossibilità nella creazione di posti auto.

I parcheggi previsti dalle presenti norme potranno anche essere pluripiano e saranno computati non agli effetti volumetrici, ma di superficie coperta.

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 9 della Legge 122/89.

Urbanizzazione primaria

Sono definite opere di urbanizzazione primaria per le zone residenziali:

- 1 - le strade interne di quartiere idonee al traffico veicolare e gli spazi accessori quali marciapiedi, aree di parcheggio, aiuole, ecc.;
- 2 - la rete idrica di alimentazione dei fabbricati;
- 3 - le condotte secondarie per lo smaltimento delle acque chiare e luride;
- 4 - le reti energetiche e tecnologiche prevedibili (erogazione gas per uso domestico, ecc.);
- 5 - la rete e l'impianto di illuminazione delle aree pubbliche;
- 6 - gli spazi verdi afferenti i fabbricati.

Urbanizzazione secondaria

Sono definite opere di urbanizzazione secondaria per le zone residenziali:

- 1 - i tronchi stradali principali;
- 2 - i collettori principali della fognatura;
- 3 - le attrezzature per l'istruzione primaria e secondaria (dalla scuola materna alla media dell'obbligo);
- 4 - gli spazi verdi attrezzati, e non, a servizio delle zone di uso pubblico nella dimensione prevista dalle norme contenute nell'art.22 della legge Regionale n°51/1975 relativo agli "standards urbanistici".

All'interno dei piani esecutivi andranno reperiti gli standard ove indicato con apposito segno grafico sulle tavole.

1 - Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme e per la loro durata, ove sia saturata la volumetria ammessa, in tutte le zone escluse le Zone A e solo per edifici unifamiliari e bifamiliari, comprese le abitazioni unifamiliari in edifici a schiera, a condizione, in tal caso, che il progetto sia esteso all'intero edificio, sono consentiti interventi di ampliamento nella misura massima di mc. 150 per ogni singola abitazione, in deroga agli indici urbanistici stabiliti per le singole zone, per una sola volta nel tempo e per la durata delle norme stesse, nel rispetto della normativa sulle distanze dai confini stabiliti per le zone residenziali dei precedenti articoli.

E' consentito, in tutte le zone, il recupero ai fini abitativi dei locali di sottotetto se già compresi nelle sagome dei fabbricati esistenti e se aventi le altezze minime richieste.

2 - Negli edifici produttivi o a carattere commerciale, esistenti alla data di adozione delle presenti norme e per la loro durata in difformità di destinazione di Piano, fintanto che manterranno l'attività attuale, saranno consentite migliorie igieniche, sanitarie e l'aggiornamento dei servizi sociali e tecnologici per adeguarsi alle normative a tutela dei lavoratori e dei cittadini.

Potrà essere inoltre consentito, una sola volta nel tempo di applicazione delle presenti Norme un incremento della superficie destinata alla produzione e al commercio al limite massimo del 20% dell'esistente nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade stabiliti per le zone produttive.

Tale possibilità di ampliamento sarà sempre ammessa per gli edifici produttivi esistenti alla data di adozione delle presenti norme ancorchè non in contrasto con la destinazione di zona anche se abbiano saturato la densità edificatoria in termini volumetrici o di superficie coperta.

Sono esclusi gli edifici ricadenti nei nuclei antichi e nelle aree indicate come Centri di Quartiere.

Detti ampliamenti dovranno verificare la dotazione di parcheggi nel limite massimo di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

3 - Negli edifici esistenti destinati ad uffici all'interno di complessi produttivi frazionati possono essere autorizzate e/o concesse modifiche interne tali da adeguare le strutture esistenti a funzioni terziarie e di servizio.

CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- 1) Il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) La superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste dal Regolamento Edilizio (o dalle Norme di Attuazione);
- 4) Le cabine e le linee elettriche possono essere costruite in tutte le zone, comprese le fasce di rispetto stradale (Circolare del Ministero dei LL.PP. n°5980 del 30.12.1970) e le zone boschive (L.R. n°8 del 5.4.1976 e n°9 del 27.1.1977).

Le presenti disposizioni di applicano anche per le cabine di decompressione del gas, e per impianti S.I.P..

PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzatore, dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero dei LL.PP. Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970 n°227.

In particolare dovrà esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'E.N.E.L. che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, con le necessarie canalizzazioni, ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime, l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di lottizzazione.

ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle oere soggette a concessione edilizia di cui alla Legge 28.1.1977 n°10.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le Norme delle Leggi vigenti in materia di elettrodotto.

La normativa concernente linee ed impianti elettrici a 380 e 220 kW, è disciplinata dal T.U. 11.12.1933 n°1775 e successive modifiche mentre per gli elettrodotti fino a 150 kW è quella dettata dalla L.R. 16.8.1982 n°52 e successive modifiche.

Zone di rispetto:

- A) Linee 380 - 220 kW = m 20 per ciascuna parte dall'asse linea
- B) Linee 130 kW = m 15 per ciascuna parte dall'asse linea.

Eventuali deroghe potranno essere assentite a' sensi di Legge sentiti gli organismi competenti.

ZONE C E G DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO
LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO: ART. 11 N.T.A. DEL P.T.C. -
PARCO NATURALE E AGRICOLO FORESTALE; ART. 13 ZONA AGRICOLA
DEL PARCO.

Art. 32

Le zone esterne al perimetro di iniziativa comunale di cui al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, Legge Regionale n° 33 del 22 Marzo 1980, ubicate a Nord del territorio comunale sono assoggettate alla Normativa e previsioni del Piano medesimo. e pertanto gli interventi in tali zone sono assoggettati al parere del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino.

NORME RELATIVE ALLE AREE A VERDE
PUBBLICHE E PRIVATE E AGLI INTERVENTI
SU EDIFICI ESISTENTI

Art. 33

Con riferimento alle norme stabilite per le diverse zone e ad integrazione delle stesse, relativamente alle aree da destinare a verde pubblico o privato la progettazione interessante dette aree dovrà evidenziare la situazione della piantumazione in atto con caratteristiche ed essenze, il progetto di sistemazione delle stesse con indicazioni di dettaglio sugli elementi da conservare o di nuovo impianto.

A maggior precisazione delle norme relative alle singole zone si definiscono i seguenti elementi relativi alla sistemazione delle aree a verde:

- Zone residenziali: i progetti di nuova costruzione dovranno essere corredati da uno studio sulla sistemazione delle aree a verde da allegare alla richiesta di concessione edilizia;
- Verde privato: gli interventi in tali zone dovranno essere supportati da uno studio sulle aree a verde e piantumate con documentazione fotografica e descrizione delle piantumazioni in atto, loro stato ed al progetto relativo al verde di nuovo impianto, con prescrizione di mantenimento delle essenze pregiate e sistemazione e completamento delle piantumazioni esistenti;
- Zone produttive e polifunzionali: idonee fasce a filtro con piantumazione d'alto fusto andranno predisposte nei progetti di realizzazione di nuovi complessi produttivi verso i confini di zona; le zone a parcheggio dovranno prevedere delle alberature ove queste siano di grande dimensione;
- Zone commerciali: le aree a verde e parcheggio dovranno essere sistamate con verde ed elementi di arredo urbano secondo apposito progetto che dovrà corredare le proposte di intervento in tali zone;
- Tracciati stradali: le vie e gli assi viari di principale importanza andranno progettati anche sotto l'aspetto architettonico e dalle esigenze di inserimento nel territorio attraversato con previsione di alberature e piste ciclabili e pedonali, ove possibile, ed elementi di arredo urbano.

- I movimenti di terra devono rispondere a criteri progettuali organici al fine di non creare discontinuità o salti di quota con i terreni circostanti.

Gli interventi su edifici esistenti dovranno tendere, ove tecnicamente possibile e compatibilmente con le funzioni previste, alla conservazione o ripristino degli elementi di architettura sia industriale che civile di particolare pregio in relazione alla connotazione storica degli stessi.

