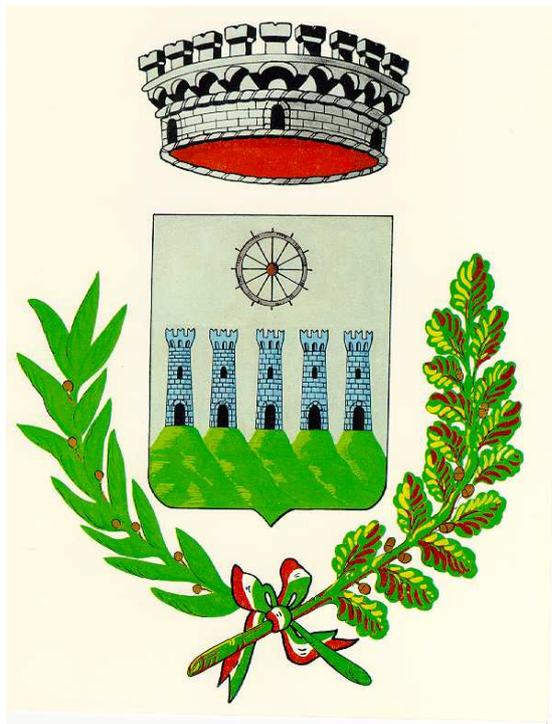


COMUNE DI SUMIRAGO PROVINCIA DI VARESE  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
VARIANTE A PROCEDURA SEMPLIFICATA  
art. 2 comma 2 lettera i) L.R. 23.06.1997 N. 23  
ANNO 2009



**NORME TECNICHE VARIATE**

TAV. **NORME TECNICHE**  
**11** **D'ATTUAZIONE**

Adottato con Deliberazione del C.C.  
Approvato con Deliberazione del C.C.  
Pubblicazione BURL

N. del  
N. del  
N. del

**I PROGETTISTI**  
Dott. Geom. Rosella Barneschi  
Dott. Arch. Giulio Ivo Marelli

**IL SINDACO**  
Dott. Camillo Brioschi

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Dott. Rinaldo Della Valle

# TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

## ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE E CONTENUTO DELLA VARIANTE GENERALE

Ai sensi della Legge Urbanistica 17.08.1942 n.1150 e della Legge Regionale 15.04.1975 n.51 la presente Variante Generale al PRG si applica all'intero territorio comunale secondo le indicazioni contenute nelle tavole grafiche di progetto e nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Dalla data di adozione della presente Variante Generale e fino alla sua definitiva approvazione da parte della Giunta Regionale si applicano le misure di salvaguardia di cui alla Legge 3.11.1952 n.1902 e successive modificazioni.

In caso di contrasto tra le prescrizioni urbanistiche-edilizie contenute nella Variante e quelle contenute nel PRG in vigore si applicano quelle più restrittive.

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme dovranno intendersi modificate e/o abrogate in seguito all'entrata in vigore di norme statali o regionali dichiarate prevalenti rispetto a norme locali.

L'uso del suolo e le iniziative edilizie su tutto il territorio comunale sono soggette, oltre alle presenti norme, alle leggi vigenti in materia ed alle disposizioni dei regolamenti comunali.

La Variante Generale è costituita dai seguenti documenti ed elaborati:

TAV. 1 - Relazione

TAV. 2 - Inquadramento territoriale con sintesi delle previsioni comuni confinanti  
scala 1 : 10.000

TAV. 3 - Lettura del territorio - Legenda

TAV. 3.1 - “ “ - CAIDATE 1:2000

TAV. 3.2 - “ “ - SUMIRAGO - ALBUSCIAGO 1:2000

TAV. 3.3 - “ “ - MENZAGO - QUINZANO 1: 2000

TAV. 3.4 - Computi della capacità insediativa 1:5000

TAV. 4 - Urbanizzazioni e infrastrutture - 1:5000

TAV. 5 - Vincoli ambientali 1: 5000

TAV. 6 - Stato di fatto Zone “A” - Legenda

TAV. 6.1 - “ “ “ - CAIDATE 1: 500

TAV. 6.2 - “ “ “ - SUMIRAGO 1: 500

TAV. 6.3 - “ “ “ - ALBUSCIAGO 1: 500

TAV. 6.4 - “ “ “ - MENZAGO 1 : 500

TAV. 6.5 - “ “ “ - QUINZANO 1 : 500

- TAV. 7 - Zone omogenee - 1 : 5000
- TAV. 8 - Progetto - Azzonamento - Legenda
- TAV. 8.1 - “ “ - CAIDATE 1 : 2000
- TAV. 8.2 - “ “ - SUMIRAGO-ALBUSCIAGO 1: 2000
- TAV. 8.3 - “ “ - MENZAGO - QUINZANO 1: 2000
- TAV. 9 - Progetto zone omogenee “A” - Legenda
- TAV. 9.1 - “ “ “ - CAIDATE 1 : 500
- TAV. 9.2 - “ “ “ - SUMIRAGO 1 : 500
- TAV. 9.3 - “ “ “ - ALBUSCIAGO 1 : 500
- TAV. 9.4 - “ “ “ - MENZAGO 1 : 500
- TAV. 9.5 - “ “ “ - QUINZANO 1 : 500
- TAV. 10 - Verifica di fattibilità geologica degli interventi 1 : 5000
- TAV. 11 - Norme tecniche di attuazione

Della Variante Generale fa parte integrante la documentazione formante la “INDAGINE GEOLOGICA DI SUPPORTO AL PRG E VARIANTI GENERALI” predisposta dal Geologo Dott. Alberto Venegoni nel novembre 1994.

In caso di contrasto tra tavole cartografiche a scala diversa prevalgono le indicazioni della tavola a maggior grado di dettaglio.

## **ART. 2 - POTERI DI DEROGA**

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni delle presenti norme nonché alle previsioni della Variante del PRG solo nei casi di interventi pubblici o di pubblico interesse nel rispetto dell’art.3 della Legge 21.12.1955 n.1357.

L’autorizzazione alla deroga è rilasciata dal Sindaco previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale.

## **ART. 3 - IMPIANTI TECNOLOGICI- ENEL**

La realizzazione di linee elettriche e relativi manufatti è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a concessione edilizia ai sensi della legge 28.01.1977 n.10.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto vigono le seguenti distanze di sicurezza dalle linee aeree rispetto ai fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta permanenza di persone:

- linee a 132 kv > 10 MT.
- linee a 220 kv > 18 MT.
- linee a 380 kv > 28 MT.

Per linee a tensione nominale diversa superiore a 132 kv e inferiore a 380 kv la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate.

Per linee a tensione inferiore a 132 kv restano ferme le distanze previste dal Decreto Interministeriale del 16.01.1991.

L'installazione di impianti e apparati per teleradiocomunicazioni sul territorio comunale è soggetta alle norme di cui alla L.R.: 11.05.2001 n.11-

Le aree nelle quali l'installazione è ammessa sono individuate in applicazione dei criteri emanati dalla Giunta Regionale dal Regolamento Comunale adottato in materia.

## **TITOLO 2 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

### **ART. 4- GLI INDICI URBANISTICI**

#### **4.1 - $S_t$ = Superficie territoriale**

Area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PRG si attua a mezzo di intervento preventivo.

Essa è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria, da reperire nel corso dell'attuazione dell'intervento.

La  $S_t$  va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PRG e al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

#### **4.2 - $S_f$ = Superficie fondiaria**

Area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PRG si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

La  $S_f$  misurata detraendo dalla superficie territoriale le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, le strade pubbliche ed aperte al pubblico transito nonché le aree di rispetto.

Non vanno, invece, detratte le aree di pertinenza degli edifici compresi i parcheggi e le autorimesse al servizio degli stessi e il verde condominiale.

#### **4.3 - $S_1$ = Superficie per opere di urbanizzazione primaria**

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade a servizio degli insediamenti
- b) strade pedonali
- c) spazi di sosta e parcheggio
- d) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono
- e) pubblica illuminazione
- f) spazi per verde condominiale.

#### **4.4 - $S_2$ = Superficie per opere di urbanizzazione**

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido
- b) scuole materne
- c) scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori)
- d) attrezzature generali urbane (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative; commerciali, religiose e sportive);
- e) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
- f) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.

#### **4.5 - $U_t$ = indice di utilizzazione territoriale**

La massima superficie lorda complessiva di pavimento (S.L.P.), espressa in metri quadri, costruibile per ogni mq. di superficie territoriale  $S_t$ . E' espressa in  $Mq/Mq$ .

#### **4.6 - $U_f$ = Indice di utilizzazione fondiaria**

La massima superficie lorda complessiva di pavimento (S.L.P.), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiari  $S_f$ . E' espressa in  $Mq/Mq$  (per edifici produttivi e assimilabili).

#### **4.7 - $I_t$ = Indice di fabbricabilità territoriale**

Il volume massimo espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale  $S_t$  è espressa in  $Mc/Mq$ .

#### **4.8 - $I_f$ = Indice di fabbricabilità fondiaria**

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria  $S_f$ . è espressa in  $Mc/Mq$ .

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di intervento preventivo. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto.

Quando siano prescritti sia gli indici di fabbricabilità che quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione previsti dal PRG su una determinata area esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni sulla medesima area, tese ad utilizzare nuovamente l'edificabilità consentita da tali indici (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà dell'area stessa.

Al fine di applicare tale principio l'Amministrazione comunale dovrà verificare, per ciascuna richiesta di concessione, se la superficie fondiaria oggetto della medesima risulti compresa da costruzioni precedentemente autorizzate e che vengono conservate.

In caso affermativo gli indici previsti dal PRG dovranno essere rispettati sia per le nuove costruzioni, rispetto alla superficie fondiaria dell'intervento, sia per l'insieme delle nuove costruzioni e di quelle esistenti che vengono conservate, rispetto all'area di pertinenza originaria.

Qualora invece la superficie fondiaria oggetto dell'intervento non risulti compresa in alcuna area di pertinenza relativa a precedenti autorizzazioni edilizie, l'Amministrazione comunale dovrà verificare l'eventuale esistenza di aree contigue, purchè appartenenti alla medesima zona omogenea che, alla data di adozione del PRG appartenessero alla medesima ditta intestataria dell'area in oggetto.

Qualora ciò si verifichi, il rispetto degli indici del PRG dovrà essere verificato sia con riferimento alla sola area oggetto dell'intervento sia all'insieme degli edifici e delle aree contigue che risultavano non frazionate alla data suddetta.

### **ART. 5 - GLI INDICI EDILIZI**

## **5.1 - Area edificabile**

E' la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico-edilizio vigente, è suscettibile di utilizzazione edilizia privata. Essa si ottiene di norma, deducendo dall'area totale del lotto:

- a) Le porzioni che, per vincoli di legge e dello strumento urbanistico sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad usi (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico, ecc.) o funzioni (verde privato) di pubblico interesse.
- b) Le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere.
- c) Le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad un lotto confinante di altro proprietario
- d) Gli spazi pubblici finitimi esistenti.

Possono, invece, essere considerate aggregate all'area edificabile le aree confinanti, anche di altro proprietario, purché la cessione del diritto di sfruttamento (in volume e in superficie di pavimento) risulti da convenzione trascritta, a seguito di apposita autorizzazione comunale.

## **5.2 - Area pertinente**

Si considera area di pertinenza quella sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una superficie lorda o per un volume pari a quelli massimi consentiti dal piano.

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

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Pertanto tra gli elaborati richiesti per gli strumenti esecutivi dovrà figurare l'individuazione planivolumetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.

Ai fini del rilascio delle concessioni edilizie singole è richiesta, in assenza di un preventivo piano di lottizzazione, l'individuazione planivolumetrica delle aree di pertinenza fondiaria.

Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che i proprietari delle aree calcolate sono consenzienti e disposti a rinunciare all'edificabilità loro spettante.

Tale vincolo dovrà essere previsto da un'apposita convenzione che dovrà essere registrata e consegnata in copia all'Amministrazione Comunale.

Ai fini dei calcoli volumetrici e di tutti gli indici prescritti dal presente Piano deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area di proprietà alla data di adozione del progetto del presente PRG.

Nel caso di frazionamenti successivi a tale data i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti, ai sensi del precedente comma ed in base ai nuovi indici di Piano, all'edificio o agli edifici esistenti sull'originaria unitaria proprietà.

### **5.3 - S.L.P. superficie lorda complessiva di pavimento**

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

#### **Comprende:**

- a) La superficie di ogni singolo piano abitabile o agibile, inclusi i soppalchi e piani seminterrati e interrati se destinati a residenza, uffici o attività produttive o commerciali e comunque se agibili con permanenza anche temporanea di persone;
- b) Le superfici degli aggetti chiusi;
- c) La superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi, nel caso di costruzione produttive.

#### **Esclude:**

- a) Le superfici dei volumi tecnici emergenti dall'intradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile adibiti a vani scala, vani ascensore, ecc.
- b) Gli spazi strettamente inerenti all'edificio quali caldaie, lavanderie, depositi e altri servizi tecnici dell'edificio qualora siano sottostanti al primo piano abitabile, a condizione che l'altezza (soletta esclusa) non ecceda i 0.50 cm. dalla quota di marciapiede o da quella di campagna (in mancanza di marciapiede);  
Per le costruzioni esistenti alla data di entrata in vigore del presente PRG tali spazi non sono computati a prescindere dall'altezza fuori terra;
- c) Gli spazi destinati al ricovero delle vetture, nei limiti della quota fissata per ogni zona dalle norme del PRG qualora:
  - siano completamente interrati
  - oppure siano fuori terra, a condizione che abbiano un'altezza massima pari 2.50 ml. misurata dalla quota di marciapiede o da quella di campagna (in mancanza di marciapiede) all'estradosso della soletta di copertura.(nel caso di copertura piana) e di MT. 2.80 all'estradosso del colmo (nel caso di copertura a falde).
- d) Gli spazi destinati a portici aperti su almeno due lati e le logge di profondità non superiore a MT. 1.50
- e) La parte di sottotetti non abitabili e che non comportano permanenza anche temporanea di persone. Tale porzione è convenzionalmente individuata dalla parte di sottotetto con altezza massima inferiore a mt. 2.10.

## **5.4 - V = Volume degli edifici**

Va calcolato sommando le superfici lorde complessive di pavimento di ogni piano moltiplicate per le relative altezze. Per gli edifici residenziali tale altezza è fissata in MT. 3.30 per il piano terreno o rialzato e in MT. 3.00 per i piani superiori, e mt. 2.70 per i sottotetti.

~~Ai fini dell'applicazione della L.R. 15/1996 e s.m.i. si considerano sottotetti gli spazi sovrastanti l'ultimo solaio abitabile che risultano serviti da scala fissa e comunque con i requisiti di agibilità anche se solo su parte della superficie secondo i disposti del Regolamento Locale d'Igiene. (implicitamente abrogato)~~

## **5.5- H = Altezza degli edifici**

Va misurata sulla facciata più alta, a partire dalla quota di marciapiede o da quella di campagna (in mancanza di marciapiede) fino:

- a) Alla linea di colmo più alta, per gli edifici con copertura piana;
- b) All'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, ovvero all'intradosso medio in caso di soffitto inclinato per tutti gli altri edifici.

In caso di vie o terreni in pendenza, l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata.

- c) All'estradosso della copertura o del parapetto di facciata nel caso di fabbricati produttivi.

**Nel caso di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti - in applicazione del Titolo IV, Capo I, della legge regionale 12 marzo 2005, n. 12 – la verifica del rispetto dell'altezza massima prevista dalle presenti norme per le singole zone urbanistiche deve essere riferita al piano di pavimento finito del sottotetto da recuperare, salvo in ogni caso che l'innalzamento della copertura dovrà essere contenuto in quanto strettamente necessario per raggiungere l'altezza media ponderale prevista dall'art. 63, comma 6, della l.r. 12/2005.**

## **5.6 - SC = Superficie coperta**

La superficie coperta è la superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, compresi tutti gli sporti e gli aggetti aperti o chiusi, con l'esclusione dei soli balconi aperti su tre lati.

## **5.7- RC = Rapporto di copertura**

La percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

## **5.8 - Dc (ml) - Distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà**

Si determina misurando la distanza fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti, ed il confine di proprietà nel punto più prossimo all'edificio stesso.

Si potrà comunque costruire a confine o in aderenza ad altri edifici quando esista già un edificio a confine sulla proprietà adiacente o quando i proprietari confinanti si accordino per costruire a confine ed in reciproca aderenza.

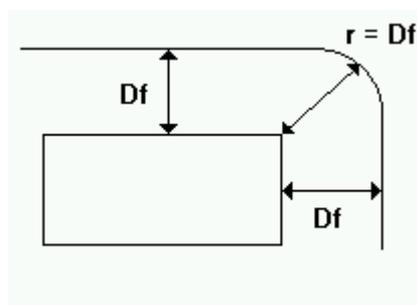
E' possibile ripartire diversamente le distanze minime dai confini tra fondi limitrofi in presenza di convenzione tra i proprietari tradotta in atto notarile debitamente trascritto nei registri immobiliari.

## 5.9 - Df (ml) - Distanza minima tra i fabbricati

Si determina misurando la distanza minima tra le pareti al netto dei corpi aggettanti aperti.

L'edificazione sul confine di proprietà o in aderenza ad altri edifici è consentita quando esista già un edificio sul limite della proprietà confinante e quando i proprietari confinanti si accordino per costruire in reciproca aderenza.

Le distanze dallo spigolo dell'edificio vanno calcolate secondo il seguente schema:



## 5.10 - Ds (ml) - Distanza minima dei fabbricati dalla strada

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio delle strade, al netto dei corpi aggettanti aperti. Si intende per ciglio delle strade la linea di limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, e le aree di pertinenza stradale (fossi, scoli, ecc.).

L'edificazione sul filo stradale è obbligatoria quando da ciò dipenda la continuità dell'allineamento del fronte stradale, lungo le strade pubbliche in tal modo edificate per oltre il 50% del loro sviluppo alla data di adozione del presente PRG.

## 5.11 - Va = verde alberato

Si intende quella superficie definita in percentuale (%) rispetto alla Sf o alla St, le cui caratteristiche peculiari sono:

- la permeabilità assoluta, con esclusione quindi di costruzioni di qualsiasi genere;
- la dotazione di alberi d'alto fusto sarà al minimo di 1 albero ogni mq. 40.

I percorsi ciclo-pedonali, i soli ammessi all'interno di queste superfici, dovranno essere realizzati in ghiaia o in pietrame a secco, e non dovranno comunque superare 1/100 della superficie a verde alberato, così come sopra definita.

Nelle zone "D" vengono computate in V.A. anche le aree pavimentate a "verde armato".

## **TITOLO 3 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

### **ART.6 - MODALITÀ GENERALI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Il P.R.G. si attua mediante strumenti urbanistici di attuazione pubblici e privati.  
Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi preventivi ed interventi diretti.  
Tali strumenti, devono rispettare tutte le destinazioni d'uso e le prescrizioni della variante generale indicate nelle planimetrie di progetto e nelle presenti norme.

### **ART.7 - INTERVENTO PREVENTIVO**

Si applica, obbligatoriamente, soltanto in determinate parti del territorio comunale opportunamente perimetrata (comparti) nelle tavole grafiche di progetto della variante generale e in quelle zone dove tale intervento è espressamente previsto dalle presenti norme.

Esso consiste in una progettazione urbanistica planivolumetrica intermedia tra il P.R.G. ed il progetto architettonico diretto.

L'intervento preventivo può essere attuato direttamente dal Comune e dai privati, alle condizioni di cui ai successivi articoli delle presenti norme.

#### **I piani d'intervento preventivo d'iniziativa comunale sono:**

- a)** Piani particolareggiati, di cui all'articolo 13 della Legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- b)** Piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge 18/4/1962 n° 167 e successive modificazioni ed integrazioni;
- c)** Piani per gli insediamenti produttivi, di cui all'articolo 27 della Legge 22/10/1971 n° 865;
- d)** Piani di recupero, di cui all'articolo 28 della Legge 5/8/1978 n° 457.

#### **I piani d'intervento preventivo d'iniziativa privata sono :**

- a)** Piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'articolo 10 della Legge 6/8/1967 n° 765;
- b)** Piani di recupero, di cui all'articolo 30 della Legge 5/8/1978 n°457.

L'Amministrazione Comunale ha inoltre la facoltà di dotarsi di un programma pluriennale d'attuazione (P.P.A.) per il coordinamento degli interventi pubblici e privati sul territorio, ai sensi della L.R. 12/3/1984 n° 15.

### **ART. 8 - INTERVENTO DIRETTO**

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo, si applica l'intervento diretto.

Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici (*Comune incluso*) e da privati, alle condizioni previste dalle presenti norme, dalle Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia e dal R.E. comunale.

## **ART. 9 - MODALITÀ DELL'INTERVENTO PREVENTIVO**

Gli interventi preventivi di cui alle lettere a), b) e c) del piano di intervento preventivo d'iniziativa comunale e alla lettera b) del piano di intervento preventivo d'iniziativa privata, del precedente articolo, oltre a rispettare i caratteri ed i contenuti delle rispettive Leggi, devono indicare:

- a) Le aree (*o gli immobili eventuali*) destinate agli standards urbanistici comunali interni al comparto e le relative opere;
- b) Le reti stradali veicolari e pedonali, esterne ed interne al perimetro dell'intervento e le eventuali opere di urbanizzazione primaria da realizzare;
- c) Le aree destinate ai nuovi insediamenti, le costruzioni esistenti da trasformare e le demolizioni (*se ve ne sono*), le indicazioni relative agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso degli edifici;
- d) Il progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, dell'intero comparto perimetrato;
- e) Gli elenchi catastali aggiornati di tutte le proprietà interessate all'intervento;
- f) La quota parte degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento;
- g) Gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri operatori interessati all'attuazione dell'intervento preventivo (*tempi d'attuazione, obblighi, garanzie finanziarie, ecc...*);
- h) La relazione illustrativa;
- i) La relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione se si tratta di intervento preventivo di iniziativa pubblica.

## **ART.10 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE E RELATIVE CONVENZIONI**

I piani di lottizzazione convenzionati (P.L.C.) previsti nelle planimetrie di progetto della variante, sono redatti direttamente dalle proprietà delle aree inserite negli appositi comparti edificatori.

Gli elaborati da presentare in Comune a corredo della domanda di autorizzazione alla lottizzazione, sono definiti dall'allegato 1, lettera A della deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n° 3/37689 urb. Del 27/3/1984 e successive modifiche ed integrazioni, e dall'articolo 27 del vigente R.E. Comunale. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato alla stipula di una convenzione da parte della proprietà o delle proprietà.

## **ART.11 - CONVENZIONI PER L'EDILIZIA ABITATIVA**

Nelle zone prevalentemente residenziali indicate dal P.R.G., dove non è richiesto obbligatoriamente il convenzionamento dei prezzi di vendita degli alloggi o del canone di allocazione, il concessionario può comunque stipulare una convenzione col Comune, ai sensi degli articolo 7 e 8 della Legge n° 10 del 28/1/1977, al fine di ridurre l'onerosità della concessione al solo contributo afferente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

## **ART.12 - TUTELA DEL VERDE E SISTEMAZIONI ESTERNE**

Negli insediamenti urbani, con particolare riferimento alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato soprattutto il verde. Nei progetti di intervento diretto gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno essere rigorosamente rilevati ed indicati su apposita planimetria con relativa documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare, in linea di massima, le piante esistenti. L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito solo se previsto dal progetto approvato; comunque, ogni pianta abbattuta dovrà essere sostituita con un'altra posta a dimora nell'area di pertinenza dell'intervento o in altre zone comunali. In tutti i progetti per concessione, è obbligatorio prevedere, in maniera dettagliata, un progetto per le aree esterne libere da costruzioni, con l'indicazione delle aree alberate, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (*pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc...*), precisando la denominazione di alberi ed arbusti.

In tutte le zone edificabili, le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con materiali permeabili all'acqua meteorica (*asfalto ecologico, lastre o cubetti in pietra durevole, autobloccanti, ecc...*), fatte salve ogni ulteriore diversa prescrizione indicata nelle presenti norme.

Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da formare gruppi alberati o comunque, opportunamente collegati tra di loro in rapporto ai fabbricati ed alle viste rispettive.

## **ART.13 - AREE PER PARCHEGGI ED AUTORIMESSE**

Per tutte le nuove costruzioni e le ricostruzioni, la quantità minima da riservare per il parcheggio privato degli autoveicoli non potrà essere inferiore a quanto stabilito dalla Legge 24/3/1989, n° 122 ("*Legge Tognoli*"). Queste aree potranno essere ricavate nella stessa costruzione, in sotterraneo, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio, oppure promiscuamente o anche su aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con Atto da trasciversi e da registrare a cura del proprietario. Nelle aree per parcheggi privati rientrano anche i Box e le autorimesse coperte e chiuse su quattro lati; in questo caso la superficie a parcheggio è misurata al netto delle misure perimetrali. Le autorimesse parzialmente o completamente interrato dovranno essere coperte con una soletta che consenta la posa di terreno di coltura con uno spessore minimo di 40 cm., per la formazione di un tappeto erboso con essenze cespugliose. Per le superfici scoperte destinate a parcheggio, la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali permeabili all'acqua meteorica e si dovrà prevedere la collocazione di almeno un albero di alto fusto per ogni 4 posti auto. Per posto auto si intende una superficie netta, coperta o scoperta, occupata da un autoveicolo fermo aventi le seguenti dimensioni:

- ⇒ *Per autovetture* = minimo 12 mq., massimo 18 mq.;
- ⇒ *Per autocarri* = m. 10,00 X 2,50;
- ⇒ *Per motocicli* = m. 2,50 X 1,00;

Lungo le sedi stradali in fregio alle aree di pertinenza degli edifici la sosta temporanea di autoveicoli è tollerata in spazi pari a m. 4,50 X 2,10, solo se collocati perpendicolarmente al senso di marcia.

## **ART.14 - INQUINAMENTI**

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare ex-novo, dovranno essere attrezzate contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto nel pieno rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia. In particolare dovranno essere rispettati:

⇒ *La Legge Nazionale del 13/7/1966, n° 615;*

⇒ *La legge Regionale del 19/8/1971, n° 48;*

⇒ *La Legge Nazionale del 10/5/1976, n° 319 e successive modificazioni ed integrazioni;*

⇒ *La Legge Nazionale del 25/10/1995 n° 447*

Nel caso di contraddizione fra singole norme, si applicano quelle più restrittive.

# **TITOLO 4 - PRESCRIZIONI DI ZONA**

## **Capo primo - Divisione in zone**

### **ART.15 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE A CARATTERE GENERALE**

Ai fini dell'applicazione dell'Articolo 2 del Decreto Ministeriale del 24/4/1968, n° 1444, il territorio comunale è suddiviso in "Zone omogenee" come risulta dalla tavola n° 7 della Variante Generale. Ai fini dell'applicazione della Delibera di Giunta Regionale del 18/5/1993, n° 5/36147, il territorio comunale è suddiviso in "Classi di fattibilità geologica per le azioni di piano", come risulta dalla tavola n° 10 della Variante Generale. Ai sensi dell'articolo 18 della Legge del 22/10/1971, n° 865, nelle tavole di azionamento n° 8, 8.1, 8.2, 8.3 della variante sono rappresentate le delimitazioni dei "centri edificati" vigenti nel Comune. Nelle tavole di azionamento sopra richiamate, sono delimitate le zone di tutela ambientale A del territorio comunale; Queste zone coincidono con la perimetrazione delle "Zone di Recupero", di cui all'articolo 27 della Legge 5/8/1978, n° 457.

Infine sempre nelle tavole di azionamento con scala 1:2000 sono individuati i perimetri della zona A coincidente con i centri antichi delle frazioni, dove le indicazioni progettuali della variante sono rappresentate nelle tavole n° 9, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5 in scala 1:500.

## **Nuclei Antichi**

*Zona A - Nuclei Antichi*

*Zona A2 - Nuclei Esterni*

## **Aree Residenziali**

*Zona B1 - Residenziale di Consolidamento*

*Zona B2 - Residenziale di Completamento*

*Zona B3 - Residenziale Estensiva*

*Zona B4 - Residenziale Saturata*

*Verde Privato Vincolato*

*Zona C1 - Piano di Lottizzazione Convenzionato*

*Zona C2 - Piano di Lottizzazione in Attuazione*

## **Aree Produttive**

*Zona D1 - Produttiva Esistente*

*Zona D2 - Produttiva Esterna*

*Zona D3 - Produttiva di Progetto*

*Zona D4 - Area di Riconversione*

*Zona D5 - Piano di risanamento Produttivo*

*S.I. - Servizi per l'Industria*

*S.T. - Servizi Tecnologici per l'Industria*

## **Aree per Servizi di interesse Pubblico**

*F1 - Zone per l'Istruzione*  
*F2 - Zone di Interesse Comune*  
*F3 - Parcheggi Pubblici*  
*F4 - Verde Pubblico*  
*S.P. Servizi Privati di Interesse Pubblico*  
*Area Cimiteriale*  
*Impianti Tecnologici*  
*Aree destinate alla viabilità*

## **Aree per l'Ambiente**

*Zona E1 - Agricola Produttiva*  
*Zona E2 - Agricola di Salvaguardia*  
*Zona E3 - Boschiva*  
*Area di Tutela Ambientale*  
*Area di Tutela Storico/Archeologica*  
*Vincoli di Veduta*  
*Vincolo Idrogeologico e di rispetto fluviale e dei pozzi idrici*

## **Piani di ristrutturazione urbanistica**

*PRU - N. 1*  
*PRU - N. 2*  
*PRU - N. 3*  
*PRU - N. 4*  
*PRU - N. 5*

## **capo secondo - Norme di zona**

### **ZONE A - NUCLEI ANTICHI**

#### **ART. 16- FINALITÀ E APPLICABILITÀ DELLE NORME**

1. Le presenti Norme disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno del perimetro dei nuclei di interesse storico, artistico e ambientale, classificati -ai sensi del DM 1444/1968- come zone omogenee "A".
2. Gli interventi nelle zone omogenee "A" sono finalizzati al recupero del patrimonio edilizio ed alla restituzione dei valori urbanistici ed ambientali rappresentati dal centro storico. Essi favoriscono, altresì, la progettazione di tipologie edilizie coerenti per impianto e tecnica costruttiva con il contesto storicamente dato.

All'interno del perimetro delle zone omogenee "A" le previsioni di Piano si attuano mediante Piani Particolareggiati (L. 1150/1942 e segg.), Piani di Recupero (L. 457/1978), Concessione Edilizia o Autorizzazione Edilizia (L.10/1977) secondo la disciplina stabilita dalle presenti norme.

#### **ART.17 - ZONE FUNZIONALI E REGOLAMENTAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO**

1. All'interno del perimetro della zona omogenea "A" sono ammesse le seguenti funzioni, nel rispetto dei rapporti indicati:
  - Residenza: minimo 80%
  - Attività compatibili: massimo 20%
  - Uffici privati da conteggiarsi come quota parte della percentuale di cui al primo punto: massimo 10%.
2. Le attività artigianali ammesse sono solo quelle di servizio e non di produzione. Esse sono consentite purché contenute nelle sagome esistenti degli edifici.
3. I magazzini ed i depositi sono ammessi solo se strettamente funzionali alle attività commerciali ed artigianali insediate o insediabili.

Essi, comunque, devono preferibilmente essere ubicati ai piani interrati o seminterrati degli edifici e non possono essere ubicati in edifici a sé stanti e non comprendano la presenza di materiali infiammabili o comunque pericolosi.

#### **ART. 18 - FUNZIONI IN ATTO**

Le destinazioni d'uso che, all'entrata in vigore delle presenti norme, risultassero in contrasto con la disciplina delle medesime sono ritenute ad esaurimento. Sono, quindi, vietati gli interventi che si prefiggano la ristrutturazione, l'ampliamento fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## **ART.19 - ZONE RESIDENZIALI CON PRESENZA DI TERZIARIO ANCHE AMMINISTRATIVO (=R/TA)**

1. Nelle zone R/TA sono ammesse le seguenti funzioni, nel rispetto dei rapporti indicati:
  - Residenza: minimo 60%
  - Attività compatibili e terziario: massimo 40%
2. Per tali zone valgono le limitazioni di cui al precedente articolo 17, paragrafi 2 e 3 per le attività artigianali ed i magazzini e depositi.
3. In tali zone sono ammessi ampliamenti all'interno delle strutture esistenti per le attività commerciali nella misura massima del 30% della S.L.P. esistente e documentabile all'atto dell'adozione delle presenti Norme.

## **ART. 20 - ZONE A SERVIZI PRIVATI (=CR)**

1. Queste zone sono destinate ad attrezzature di proprietà o gestione privata, ma di uso e interesse pubblico.
2. Per gli edifici e le attrezzature esistenti è confermata la destinazione d'uso in atto, qualora, la stessa sia di uso e interesse pubblico. Per essi sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, adeguamento igienico e tecnologico con concessione edilizia semplice.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi purché l'intervento esecutivo sia preceduto da progetto d'insieme, esteso all'intero ambito perimetrato dalle tavole grafiche di Piano.

### **20.1 - Prescrizioni particolari**

Area RC in Caidate: tale area è destinata ad ospitare strutture di assistenza e per l'ospitalità con la presenza di servizi di interesse pubblico anche aperte al territorio. Gli interventi devono pertanto rispettare le specifiche normative: statali e regionali, in materia. Sono ammesse strutture di supporto quali: strutture ricreative e simili, purché funzionali alla destinazione principale.

## **ART. 21 - SERVIZI COLLETTIVI (=SC)**

1. Queste zone sono riservate ad attività ed attrezzature pubbliche a livello comunale di cui all'art.22, L.u.r. 51/75. In esse è ammessa la funzione residenziale per il personale di custodia.
2. Il simbolo "AR" sulle tavole grafiche di Piano contrassegna gli edifici destinati alle attività di culto.

## **ART. 22 - LIVELLI MASSIMI DI INTERVENTO AMMESSI**

1. Negli immobili compresi entro il perimetro dei nuclei a carattere storico, artistico e ambientale sono ammessi interventi di trasformazione edilizia finalizzati alla conservazione del patrimonio edilizio esistente, fatti salvi i casi di ampliamento degli esercizi commerciali nelle zone R/TA. Tali ampliamenti devono avvenire entro i perimetri di edificazione.
2. Le tavole grafiche di Piano definiscono il livello massimo degli interventi ammessi. Le definizioni fanno riferimento alla classificazione degli interventi di cui all'art. 31, L.457/1978. Sono in ogni caso soggetti a piano esecutivo gli interventi che comportano una ristrutturazione edilizia complessiva degli edifici, una ristrutturazione urbanistica, nonché le modifiche delle destinazioni d'uso connesse ad opere edilizie che comportano la necessità di acquisire aree ad uso pubblico.
3. Prescrizioni particolari

Per i singoli livelli di intervento si applicano, inoltre, le disposizioni particolari che seguono, intendendosi assoggettati a tali disposizioni le parti ed elementi architettonici tipici, concorrenti alla definizione dei caratteri tipologici delle costruzioni sotto il profilo costruttivo, distributivo e architettonico decorativo e precisamente:

- i sistemi costruttivi e le loro caratteristiche tecnologiche;
- l'impianto distributivo come configurato: dalla forma, dimensione e collocazione dei collegamenti verticali, dallo sviluppo e ubicazione delle parti comuni del fabbricato e dagli accessi alle singole unità immobiliari;
- la sagoma e l'ingombro planivolumetrico;
- le caratteristiche architettoniche, come evidenziate da:
  - a) manto di copertura, sporti di gronda;
  - b) forma e dimensione delle aperture, sistemi di oscuramento;
  - c) rapporti intercorrenti tra le parti piene di muratura (o struttura) e aperture in genere: porte, portoni, finestre, portefinestre, loggiati ecc.;
  - d) finiture di facciata (intonaco, muro a vista ecc.);
  - e) zoccolature, modanature, contorni di aperture, sporti e balconi, ballatoi, e loggiati, inferriate e ringhiere, elementi decorativi in genere;
  - f) canali di gronda e pluviali;
  - g) colori, stemmi, insegne e simili.

### **A - manutenzione straordinaria**

Per le costruzioni indicate come di valore ambientale, gli interventi di manutenzione straordinaria sulle parti ed elementi degli edifici affacciantesi su spazi pubblici, di uso pubblico o da questi visibili, devono essere condotti nel rispetto delle Prescrizioni estetico-edilizie di cui al successivo Art.30.

Qualora tali parti ed elementi siano stati oggetto di interventi che ne hanno determinato l'alterazione rispetto alle caratteristiche originarie se ne deve curare il ripristino secondo quanto previsto al presente paragrafo.

## **B - restauro**

Per le costruzioni o parti di esse per le quali il Piano prescrive interventi di restauro, le opere conseguenti all'intervento così classificato devono portare ad un restauro conservativo della costruzione, con l'eliminazione delle parti aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.

Qualora tali costruzioni siano state oggetto di interventi edilizi che hanno determinato alterazioni degli elementi costitutivi, nonché delle loro caratteristiche tipologiche e planovolumetriche, ogni intervento -ivi compresa la manutenzione ordinaria- deve essere condotto in modo da ripristinare le caratteristiche originarie della costruzione.

Qualora alcune loro parti o elementi architettonici fossero ammalorati e non ripristinabili, documentatamente, come gli originali, è ammesso l'uso di materiali simili per foggia e "valore materico", purché denunciando l'intervento compiuto.

## **C - risanamento conservativo, ristrutturazione**

Le opere conseguenti ai livelli d'intervento ammessi, devono:

- mantenere inalterata la sagoma e l'ingombro della costruzione;
- mantenere inalterati i tratti essenziali della tipologia costruttiva e di quella distributiva;

Per quanto attiene alle opere che interessano -in tutto o in parte- le fronti delle costruzioni, classificate di valore ambientale, prospettanti su vie e spazi pubblici e di uso pubblico o da questi visibili, è ammessa la modificazione degli elementi architettonici originari, purché:

- siano rispettate le prescrizioni di cui all'art.30 "Norme estetico-edilizie";
- i nuovi rapporti intercorrenti tra pieni e vuoti mantengano -per analogia con la costruzione precedente e le costruzioni circostanti- i ritmi propri della fronte originaria.

Le fronti devono, inoltre, mantenere il tipo di finitura presente nell'edificio originario, con divieto -in ogni caso- di applicazione di rivestimenti in: pietra, cotto, ceramica, klinker e simili, anche su parti limitate.

Qualora le parti di cui al presente paragrafo siano state oggetto di interventi che hanno posto in essere elementi con caratteristiche difformi da quelle originarie è fatto obbligo di ripristino degli stessi nei modi previsti dalle "Norme estetico-edilizie".

Tale obbligo non si estende agli interventi di manutenzione ordinaria limitati alle opere di riparazione dell'esistente.

Negli edifici dichiarati di valore ambientale è fatto divieto di apposizione di targhe, insegne e simili non congrue con il carattere dell'edificio stesso.

Analogamente si deve operare per la posa di apparecchi misuratori di fluidi ed energia (contatori gas, ENEL ecc.).

## **D - Piani di recupero**

I comparti immobiliari assoggettati a piano di recupero ex art. 28 e 30 della L. 457/78 sono individuati sulle tavole di PRG con apposita simbologia.

Il PR dovrà essere esteso a tutta l'area compresa nel perimetro indicato sulle tavole di PRG.

In assenza di PR potranno attuarsi solo interventi di cui alle lettere A) e B) dell'art. 31 della L. 457/78.

## **ART. 23 - CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO AUTORIZZAZIONE**

Fermo restando che per gli interventi comportanti opere di cui alle lettere a-b dell'art. 31, L.457/1978, è ammesso il mantenimento dei rapporti tra destinazioni d'uso in atto -e documentabili- alla data di adozione delle presenti Norme, i cambi di destinazione d'uso sono ammessi:

- per raggiungere i rapporti previsti per le singole zone funzionali;
- per consentire l'adeguamento delle dotazioni di posti auto.

In ogni caso i cambi di destinazione d'uso sono assoggettati a preventiva autorizzazione del Sindaco e comunque secondo le disposizioni previste dalla legislazione vigente.

Tale autorizzazione è subordinata alla dimostrazione dell'esistenza e disponibilità di spazi parcheggio nelle misure minime previste.

## **ART. 24 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

- a) Nelle costruzioni, per le quali il Piano prevede la demolizione, possono essere effettuati unicamente interventi di manutenzione ordinaria nei limiti di cui alla lettera "a", art.31, L. 457/1978.
- b) Se negli edifici o parti di essi durante l'esecuzione di opere, regolarmente assentite per interventi di conservazione, sia riscontrata l'impossibilità tecnica di esecuzione delle opere stesse per fatiscenza degli elementi costruttivi originali, siano essi orizzontali che verticali, è ammesso - previa richiesta di nuova concessione edilizia, accompagnata da perizia tecnico-descrittiva asseverata dal Tecnico progettista- procedere alla demolizione e ricostruzione del fabbricato con i seguenti obblighi e vincoli:
  - ricostruzione delle parti esterne come le preesistenti, senza alcuna variazione, rispetto all'originale degli elementi costitutivi come elencati all'art. 22.3;
  - ricostruzione del volume preesistente, al netto delle superfetazioni, mantenendo inalterata la sagoma e l'impianto tipologico e assumendo come base per il computo volumetrico il disposto dell'art. 7, DM 1444/1968.
- c) Il rilascio della concessione edilizia per tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria su sedime non coincidente con quello preesistente, è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero di cui all' Art. 28 della L. 457/78.

## **ART. 25 - RICOVERO E SOSTA DEGLI AUTOVEICOLI**

Ricoveri per autoveicoli.

Le quantità minime di aree parcheggio da predisporre al servizio degli insediamenti a carattere residenziale o destinati ad attività compatibili fatto salvo quanto previsto dalla L. 122/89 è la seguente:

- residenze: 1 posto macchina ogni 80 mq di S.L.P. come parcheggio privato.  
Almeno 1 posto macchina per unità immobiliare deve essere in box ubicato entro la sagoma dell'edificio.
- attività compatibili:  
parcheggi privati nella quantità prevista dalla L. 122/89  
parcheggi pubblici nella misura prevista dall'art. 22 L.u.r. 51/1975.  
Per le attività commerciali e artigianali di servizio tale quantità non deve essere comunque inferiore a quella necessaria per ospitare 3 posti macchina.  
Le aree parcheggio ed i box devono essere sempre ubicati in modo da consentire l'immissione frontale dei veicoli sul suolo pubblico o di uso pubblico.  
E' ammesso che per le attività commerciali e artigianali gli spazi parcheggio siano ubicati a non oltre 100 m dall'esercizio di cui costituiscono pertinenza, purché tale distanza sia facilmente percorribile dall'utente a piedi.

Per le unità immobiliari affacciantesi su spazi " a corte" o di uso semipubblico è fatto obbligo di realizzare i box in serie multipla con caratteristiche architettoniche eguali entro i fabbricati esistenti. In taluni casi vengono individuate ubicazioni preferenziali su aree indicate con apposita indicazione grafica (sigla NC).

I box e le autorimesse devono essere realizzati in modo esteticamente congruo con i valori ambientali.

## **ART. 26 - RECINZIONI**

- 1 Entro il perimetro delle zone omogenee "A" le recinzioni devono avere carattere di unitarietà ed essere realizzate in modo congruo all'ambiente.
- 2 Per le recinzioni assoggettate dal Piano a vincolo integrale è consentito il solo restauro e ripristino integrale nelle forme e con i materiali -e le tecniche- esistenti. Per le recinzioni assoggettate dal Piano a vincolo ambientale è fatto obbligo di mantenimento del tracciato e della configurazione esistente. Per tali recinzioni gli interventi di manutenzione devono avvenire con l'impiego di materiali simili a quelli utilizzati per recinzioni a vincolo integrale.
- 3 Per le recinzioni esistenti non soggette a vincolo e per le recinzioni di nuova edificazione esse devono avere altezza non superiore a cm 200, con zoccolo di altezza non superiore a cm 50 e sovrastante parte a giorno realizzata con elementi in ferro a disegno semplice. Sono esclusi i profilati metallici, gli elementi scatolari o tubolari, le reti e i grigliati e materiali quali l'alluminio e l'acciaio inox. Le zoccolature sono da finire in "strollato grosso" e non tinteggiate. Le parti a giorno sono da tinteggiare in colore scuro, preferibilmente nero opaco, salvo il caso in cui siano realizzate in ferro battuto.
- 4 E' fatto divieto di posa in opera di recinzioni negli spazi a corte e in spazi tipologicamente unitari.

## **ART. 27- PRESCRIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI**

Le tavole grafiche individuano, per i singoli nuclei a carattere storico, artistico e ambientale, le costruzioni assoggettate a:

- vincolo integrale
- vincolo ambientale

nonché gli elementi o parti di costruzioni assoggettati a vincolo puntuale di mantenimento integrale.

Le tavole grafiche di Piano indicano, altresì, i vincoli a cui sono assoggettate le costruzioni o le loro parti assoggettate a vincolo di mantenimento integrale e ambientale (vincoli di fronte).

## **ART. 28 - ZONE CON VALORE AMBIENTALE D'INSIEME**

Con tale definizione si intende far riferimento a quegli "ambienti" che, per le loro caratteristiche e per le caratteristiche dei manufatti e degli edifici che li delimitano, assumono valori compiuti.

Essi sono indicati nelle tavole grafiche di Piano in scala 1:500 con apposita campitura..

Per le aree ricomprese all'interno di tale perimetro si considerano come elementi concorrenti al mantenimento dei valori ambientali, storici e architettonici e quindi soggetti a vincolo di mantenimento e conservazione:

- le dimensioni degli spazi non costruiti, nonché le loro peculiari caratteristiche: geometriche e dimensionali;
- la sagoma e le fronti degli edifici e dei manufatti in genere prospettanti e delimitanti gli spazi non edificati, nonché gli eventuali distintivi urbani presenti, quali: monumenti, decorazioni e pitture murali che, per il loro messaggio figurativo e spaziale, concorrono alla formazione dello specifico quadro urbano ed alla sua qualificazione percettiva, nonché tutti gli elementi di arredo urbano presenti e trasmessi dalla tradizione d'uso (fontane, bocche d'acqua, insegne, ecc.).

In tali zone gli interventi pubblici e privati devono essere finalizzati al mantenimento e conservazione dei valori ambientali ed al loro recupero.

A tal fine:

- Per gli spazi non edificati devono essere riproposte finiture delle superfici congrue con il valore ambientale che si intende salvaguardare, con esclusione -per le pavimentazioni- di finiture in asfalto o cemento.  
Ove possibile deve essere ripreso l'uso dei materiali tradizionali esistenti.
- Per i distintivi urbani, ove di valore storico e ambientale, è fatto obbligo di restauro
- Per gli elementi di arredo urbano: sia privati, sia pubblici, ivi compresi gli apparecchi illuminanti, ogni intervento deve essere assoggettato a progetto d'intervento complessivo.

Interventi pubblici e privati tendenti all'apposizione di nuove targhe, insegne, indicatori, ecc. o a modifica degli esistenti non possono essere effettuati in assenza del succitato progetto d'intervento complessivo.

## **ART. 29 - AREE PRIVATE A "VERDE AMBIENTALE"**

Sono così definite quelle aree a parco o a giardino che concorrono a sottolineare -con l'edificio di cui sono pertinenza- i valori ambientali d'insieme.

Gli interventi in tali aree devono essere finalizzati al mantenimento dei caratteri dell'impianto e delle essenze in esso contenuti.

## **ART. 30 - NORME ESTETICO EDILIZIE**

1. Gli elementi architettonici indicati al precedente art.22.3 devono rispondere alle seguenti caratteristiche:
  - a) manti di copertura: negli edifici vincolati è fatto obbligo di ripristino in tegole a canale (o coppi) in cotto di colore naturale preferibilmente con il riutilizzo di coppi esistenti nello strato superiore. Negli edifici soggetti a nuovo intervento o ad interventi sull'esistente che eccedano la manutenzione ordinaria sono ammesse, oltre alle tegole a canale, le tegole "portoghesi" purché in cotto ed in colore naturale. E' vietato ogni altro materiale. E' ammesso, per corpi di forma particolare quali abbaini, torrette etc.,l'impiego di lastre di rame o piombo. Sono escluse le coperture con struttura in cemento armato.
  - b) comignoli o torrini: è vietato l'impiego di manufatti in calcestruzzo, plastica o in lamiera prefabbricati.
  - c) canali di gronda: saranno del tipo "appeso", a sezione semicircolare, i pluviali verranno posti in opera all'esterno dell'edificio. E' fatto divieto d'uso, nella realizzazione di canali e pluviali, di PVC o materiale analogo, acciaio inossidabile in colore naturale.
  - d) sottogronda: qualora esistenti o previsti sono da realizzarsi inclinati, con barbacane (o passafuori) in vista ed eventuale assito posto in opera superiormente ad essi. L'assito deve essere trattato uso "noce antico" o verniciato.
  - e) balconi: è vietata la formazione di nuovi balconi in edifici originariamente sprovvisti. Ove è necessaria la sostituzione dei balconi esistenti e ammalorati essa dovrà essere realizzata con lastre in pietra naturale non lucidata sostenute da mensole in materiale lapideo. Nel ripristino del frontale dei balconi esistenti è fatto divieto d'uso di acciaio o altro materiale metallico (ferroso e non ), nonché di profilati in resine sintetiche, ancorché verniciati.
  - f) Soglie e copertine: le soglie di finestre, portefinestre, portoni, vetrine ed aperture in genere sono da realizzarsi in pietra naturale -beola o serizzo- non lucidate. Lo spessore minimo non dovrà essere inferiore a cm.5.
  - g) elementi decorativi: zoccolature, modanature, contorni di aperture, inferriate e ringhiere, elementi decorativi in genere, devono -di norma essere realizzati in foggia e con materiali simili a quelli in opera su edifici aventi fronte vincolata presenti nel medesimo isolato;
  - h) vani finestra, contorni di aperture: i vani finestra e porta finestra devono avere forma rettangolare con dimensioni prevalenti in altezza; negli interventi su fronti esterne di edifici esistenti è fatto divieto di formazione di contorni (spalle, cappello) di finestre o aperture in genere, qualora l'edificio ne sia originariamente sprovvisto. Ai piani terra potranno essere poste in opera

inferriate nello spessore dei vani finestra. Le inferriate dovranno essere costituite da tondi o quadri in ferro di foggia tradizionale (verticali con elementi di irrigidimento orizzontali) da verniciare.

- i) apparecchi di oscuramento:
- Nel caso in cui l'edificio originario non fosse munito di apparecchi di oscuramento, le nuove opere non possono prevedere meccanismi o sistemi di oscuramento che sporgano dal filo di facciata, fermo restando il divieto d'uso di avvolgibili di qualsiasi materiale e di tende alla "veneziana".
  - In tutti gli altri casi l'oscuramento delle aperture deve essere realizzato mediante l'impiego di persiane a ventola del tipo alla lombarda in legno da verniciare.
- j) porte di autorimesse: sono di norma vietate lungo vie e spazi pubblici o spazi privati visibili da luogo pubblico. Nel caso di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, qualora esistenti, devono essere ripristinate con rivestimento esterno in legno, preferibilmente a doghe orizzontali, trattato uso "noce antico".
- k) indicatori ed altri apparecchi: nel caso di interventi di trasformazione edilizia o urbanistica interessanti le fronti esterne dei fabbricati, particolare cura deve essere posta affinché siano inserite in modo discreto e non deturpante apparecchiature quali: citofoni, contatori gas, luce ecc.
- l) luci negozi e vetrine: le luci dei negozi e delle vetrine devono essere realizzate con materiali conformi ai tradizionali, con esclusione di:
- acciaio inossidabile in colore naturale;
  - leghe di alluminio in colore naturale o anodizzato bronzo;
  - legno "lucidato" a vista con vernici vetrificanti.
- m) insegne, mostre : insegne, mostre, scritte pubblicitarie, tende solari devono essere organicamente inserite nel complesso architettonico, rimanendo contenute entro il perimetro dello sfondato, con divieto di sovrapporsi ad elementi costitutivi di facciata. L'impiego di elementi mobili che possono divenire parte dell'arredo urbano deve essere preventivamente autorizzato dal Sindaco che può imporre forme e colori appropriati.
- n) finiture di facciata: è fatto divieto di impiego di finiture a "plastico continuo", mattoni a vista ad uso decorativo, piastrelle di ogni tipo o materiale analogo, salvo il caso d'uso di finiture tipo "Venezia" o similare. Di norma tutti gli edifici devono essere intonacati a civile con intonaci a base di calce. Ove siano rinvenibili tratti sprovvisti di intonaco può essere messo in evidenza l'originario paramento murario in pietrame e /o mattoni a vista.

## **ART. 31 - MANTENIMENTO E DECORO DELLE AREE ESTERNE**

Le aree esterne private devono essere mantenute in condizioni decorose e, qualora non a verde, ripristinate o pavimentate preferibilmente in modo omogeneo, con materiali tradizionali quali: acciottolato, lastre regolari in pietra, cubetti o lastre in porfido.

## **ART. 32 - COLORI E TINTEGGIATURE**

I colori e le tinteggiature devono essere ripristinati come gli originari nelle costruzioni o parti di esse assoggettate a vincolo integrale.

Nelle costruzioni o parti di esse assoggettate a vincolo ambientale:

- le tinteggiature delle facciate -se esistenti- devono essere ripristinate utilizzando colori all'acqua, a base non vinilica e con le medesime tinte, qualora non altrimenti prescritto;
- Le tinteggiature devono altresì presentare valori di luminosità e saturazione simili a quelli in opera.
- qualora l'edificio fosse originariamente privo di tinteggiatura, la finitura della fronte, se ad intonaco, deve essere effettuata con la tecnica dello "scialbo".

Per gli edifici dichiarati privi di valore architettonico e ambientale le tinteggiature devono essere eseguite nei colori previsti dall'allegata cartella colori con divieto d'uso del colore bianco.

In ogni caso gli elementi minori quali: serramenti, apparecchi di oscuramento, opere in ferro, lattonerie ecc. devono essere verniciati con colori in gamma rispetto a quelli della fronte.

In caso di fronte non tinteggiata, detti elementi devono essere verniciati nei colori previsti dalla citata cartella colori.

Le opere in legno relative a parti strutturali, se di nuova realizzazione, devono essere tinteggiate in colore bruno "noce antico".

## **ART. 33 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

Ai fini del rispetto delle Norme di cui al presente punto, i progetti, ad integrazione di quanto previsto dal vigente Regolamento edilizio, devono essere corredati:

a) per interventi su edifici esistenti:

- di prospetti fronteggianti vie, piazze e spazi pubblici o di uso pubblico, nonché visibili da questi, in scala almeno 1:100 e comprendenti le fronti degli edifici immediatamente adiacenti. Tali elaborati sono obbligatori, per le costruzioni soggette a vincolo ambientale, anche nel caso di interventi solo parzialmente interessanti le fronti e le parti esterne degli edifici, ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria limitati alla riparazione dell'esistente.
- fotografie a colori, formato minimo cm.10x15, illustranti lo stato di fatto e gli immediati dintorni della costruzione oggetto dello intervento.

b) per interventi di ricostruzione e nuova edificazione:

- fotografie a colori (formato minimo cm.10x15) prese da più angoli visuali illustranti l'area oggetto dell'intervento ed i suoi immediati intorni;
- prospetti illustranti la cortina o le immediate adiacenze del luogo d'intervento, in scala 1:100, con indicati materiali e colori;

- c) per gli interventi di restauro conservativo gli elaborati di progetto devono essere corredati da un esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni ed aggiunte utilitarie, nonché da un ampio repertorio di ogni elemento naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo agli spazi interni ed esterni con allegati grafici.
- d) per ogni tipo di intervento: sia relativo a nuove costruzioni, sia effettuato sull'esistente, i progetti devono riportare la posizione, la dimensione, il tipo e le caratteristiche delle scritte, insegne e distintivi urbani in genere che si intendono apporre sulle fronti delle costruzioni.

## **ART. 34 - ZONE A2- NUCLEI ESTERNI**

La zona A2 comprende gli antichi insediamenti rurali che presentano compattezza e caratterizzazione edilizia.

### **DESTINAZIONE D'USO:**

Attività agricole in genere; residenza.

### **INTERVENTI:**

Risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' ammesso il recupero, ad uso residenziale, dei volumi di sottotetto che, senza modificare le linee di gronda o l'andamento delle falde, presentino i requisiti di abitabilità previsti dalle vigenti norme al riguardo.

### **PRESCRIZIONI SPECIALI:**

Gli edifici inseriti in queste zone dovranno conservare nelle forme architettoniche il tipico aspetto tradizionale; a tal fine gli interventi dovranno rigorosamente rispettare i seguenti vincoli:

- Conservazione dell'involucro originario senza modificazione alcuna delle linee di gronda e di colmo;
- Mantenimento dei parametri dimensionali e dei ritmi di scansione delle aperture di facciata per le parti residenziali o, comunque, rappresentabile della cultura costruttiva storicamente accertate.
- Mantenimento delle dimensioni degli sporti di gronda e rifacimento con materiali analoghi ai preesistenti di documentata origine storica.

I portici e i loggiati potranno essere:

- a) conservati integralmente;
- b) ridotti ad una profondità minima interna netta di m. 1.50;
- c) tamponati sulle aperture con lastre di cristallo a specchiatura il più possibile ampia, applicate sul filo interno degli elementi strutturali costituenti le pareti stesse;

I materiali di finitura dovranno prevedere l'impiego di:

- a) coppi a canale o tegole portoghesi in laterizio, di colore rosso non uniforme (tipo antico);
- b) canali, scossaline, pluviali e lattoneria in genere in rame o lamiera verniciata;
- c) intonaci di facciata di tipo tradizionale, finiti a stabilitura, con malte di calce tinteggiate o colorate in pasta nei colori da scegliersi nella gamma delle terre naturali;
- d) serramenti esterni a vetri con specchiatura normale (con esclusione quindi della suddivisione di tipo inglese o similare); in caso di utilizzazione residenziale di settori esistenti, sono ammesse aperture in falda o abbaini tradizionali con esclusione di formazione di nuovi terrazzi, balconi o similari;
- e) parapetti ed inferriate in ferro ad elementi semplici.

Qualsiasi intervento, anche se di modesta entità va illustrato con adeguata documentazione fotografica ed inquadrato a mezzo di rilievo dell'intera unità tipologica, comprendendo, se del caso, le costruzioni adiacenti o vicine.

## ZONE RESIDENZIALI

### ART. 35 - DISPOSIZIONI GENERALI

Le zone residenziali sono destinate alla residenza ed alle funzioni a questa connesse o compatibili.

In generale per tutte le zone residenziali valgono le seguenti prescrizioni:

#### Destinazioni d'uso ammesse

In queste zone prevalentemente residenziali, sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) Servizi sociali di proprietà pubblica o di proprietà privata, anche comprese.
- b) Sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, sportive e simili.
- c) Artigianato di servizio e laboratori a conduzione diretta del titolare (sartorie, stirerie, lavanderie, riparazione elettrodomestici, calzolai, assemblaggio e confezione prodotti finiti, ecc.) con l'esclusione delle lavorazioni nocive ed inquinanti ai sensi delle norme e delle leggi vigenti in materia, o comunque incompatibili con le funzioni residenziali.
- d) Ristoranti, bar, alberghi, e pensioni, locali di divertimento.
- e) Negozi e commercio al dettaglio con una superficie di vendita non superiore ai 400 mq. per ogni singola unità e nei limiti fissati dal piano commerciale ai sensi della legge n. 426 del 1961.
- f) Uffici pubblici e privati, studi professionali, per una superficie utile netta non superiore al 40% di quella totale dell'edificio.
- g) Autorimesse di uso pubblico sia interrate che fuori terra.

#### Destinazioni d'uso escluse

- a) Magazzini e depositi di merci per la vendita all'ingrosso; magazzini e depositi di materiali infiammabili o nocivi e di materiali edilizi o comunque, magazzini e depositi con una superficie utile netta superiore ai 50 mq.
- b) Qualsiasi produzione sia artigianale che industriale.
- c) Allevamenti e stalle, nonché attività di macellazione di animali. Sono consentiti solamente piccoli ricoveri di animali domestici opportunamente recintati ed igienicamente compatibili col carattere residenziale delle zone nel rispetto dell'art.3.10.10 del R.C.I.

Per tutte le destinazioni d'uso escluse dalle zone residenziali ma già esistenti al momento dell'adozione delle presenti norme, saranno consentiti solo interventi edilizi rivolti esclusivamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria e all'adeguamento igienico e tecnologico.

## **ART. 36 - ZONA B1 - RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO**

### **CARATTERISTICHE**

Comprende aree del territorio, poste nelle immediate adiacenze delle zone A, che risultano in tutto o in parte edificate con accentuato grado di intensità di utilizzazione fondiaria. Tali aree sono completamente dotate di opere di urbanizzazione.

### **DESTINAZIONI**

Quelle previste dall'art. 35 delle presenti NTA.

### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

Interventi edilizi diretti subordinati a concessione edilizia

### **INDICI DI PIANO**

IF	=	1.00 mc./mq.
H	=	8.50 MT.
RC	=	45% SF
DC	=	5.00 MT.
DF	=	10.00 MT. (oppure 0.00 in caso di preesistenza a confine oppure con convenzione tra confinanti per edificazioni contemporanee)
DS	=	5.00 MT.
VA	=	30% SF

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno essere consoni all'ambiente circostante.

Le aree a verde dovranno essere piantumate con alberi di alto fusto di essenze locali e tradizionali, al fine di un miglior inserimento ambientale.

## **Art. 37 - ZONA B2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO**

### **CARATTERISTICHE**

Comprende le parti del territorio comunale, che risultano edificate in tutto o in parte con indici di utilizzazione medio.

### **DESTINAZIONI**

Quelle previste dall'art. 35 delle presenti NTA.

### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

Interventi edilizi diretti subordinati a concessione edilizia

### **INDICI DI PIANO**

IF	=	0.80 mc./mq.
H	=	8.50 MT.
RC	=	40% SF
DC	=	5.00 MT.
DF	=	10.00 MT.
DS	=	5.00 MT.
VA	=	50% SF

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno essere consoni all'ambiente circostante.

Le aree a verde dovranno essere piantumate con alberi di alto fusto di essenze locali e tradizionali, al fine di un miglior inserimento ambientale.

## **Art. 38 - ZONA B3 - RESIDENZIALE ESTENSIVA**

### **CARATTERISTICHE**

Comprende aree del territorio comunale, parzialmente interessate da nuclei residenziali di recente formazione con indice di utilizzazione estensivo-

### **DESTINAZIONI**

Quelle previste dall'art. 35 delle presenti NTA.

### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

Interventi edilizi diretti subordinati a concessione edilizia

### **INDICI DI PIANO**

IF	=	0.60 mc./mq.
H	=	8.50 MT.
RC	=	35% SF
DC	=	5.00 MT.
DF	=	10.00 MT.
DS	=	5.00 MT.
VA	=	50% SF

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno essere consoni all'ambiente circostante.

Le aree a verde dovranno essere piantumate con alberi di alto fusto di essenze locali e tradizionali, al fine di un miglior inserimento ambientale.

## **Art. 39-ZONA B4 - RESIDENZIALE SATURA**

### **CARATTERISTICHE**

Comprende parti del territorio comunale interessate da edificazioni sparse e insufficiente connessione con il tessuto urbano.

### **DESTINAZIONI**

Quelle previste dall'art. 35 delle presenti NTA.

### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

Interventi edilizi diretti subordinati a concessione edilizia

### **INDICI DI PIANO**

IF	=	volume esistente con incremento “ una tantum” di mc. 200
H	=	6.50 MT ovvero all'altezza dell'edificio esistente qualora maggiore
RC	=	30% SF
DC	=	5.00 MT
DF	=	10.00 MT
DS	=	5.00 MT
VA	=	50% SF

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Per edifici ricadenti all'interno di fasce di rispetto stradale l'incremento volumetrico non è consentito.

Sono ammesse strutture coperte per l'esercizio dell'attività sportiva fino ad un massimo di 600 mq. coperti per gli insediamenti in essere.

La struttura dovrà rispettare tutte le norme specifiche riguardanti l'igiene e la sicurezza in relazione alle pratiche sportive svolte.

La struttura sportiva privata dovrà possedere caratteristiche tipologiche ed architettoniche qualitativamente adeguate all'ambiente ed in particolare dovrà evitare l'uso di prefabbricati in cemento.

## **Art. 40 - ZONA VERDE PRIVATO VINCOLATO**

### **CARATTERISTICHE**

Comprende le aree del territorio comunale interessate o non da costruzioni che svolgono la funzione precisa di verde ambientale o di zone filtro.

### **DESTINAZIONI**

Quelle previste dall'art 35 delle presenti NTA.

### **MODALITÀ' DI INTERVENTO**

Interventi edilizi diretti subordinati a concessione edilizia

### **INDICI DI PIANO**

IF	=	volume esistente con incremento “ una tantum” di mc. 200
H	=	6.50 MT. ovvero all'altezza dell'edificio esistente qualora maggiore
RC	=	30% SF
DC	=	5.00 MT.
DF	=	10.00 MT.
DS	=	5.00 MT.
VA	=	50% SF

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Gli interventi dovranno essere volti alla tutela e conservazione del verde esistente ovvero alla costituzione di aree piantumate con funzioni di filtro separatore tra diverse zone omogenee.

## **ART. 41 - ZONA C1 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO**

### **CARATTERISTICHE**

Comprende parti del territorio comunale non edificate ove sono previsti nuovi insediamenti.

### **DESTINAZIONI**

Quelle previste dall'art 35 delle presenti NTA.

### **MODALITÀ' DI INTERVENTO**

Preventiva approvazione di piano di lottizzazione convenzionato.

### **INDICI DI PIANO**

IT	=	1.00 mc./mq.
H	=	6.50 MT.
RC	=	30% SF
DC	=	5.00 MT.
DF	=	10.00 MT.
DS	=	5.00 MT.
VA	=	50% SF

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Le finiture, i materiali da impiegare ed i colori di facciata dovranno essere stabiliti in convenzione ed essere consoni con le tipologie adottate e con l'ambiente circostante. La presenza di verde piantumato in essere deve essere rilevata e costituire un elemento qualificante del progetto.

## **ART.42-ZONA C2 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ATTUAZIONE**

### **CARATTERISTICHE**

Comprende le aree destinate a nuovi insediamenti nelle quali è già stato approvato il relativo piano di lottizzazione.

### **DESTINAZIONI**

Quelle previste dall'art 35 delle presenti NTA.

### **MODALITÀ' DI INTERVENTO**

Attuazione del piano di lottizzazione già approvato.

### **INDICI DI PIANO**

Quelli previsti nella convenzione allegata al Piano di Lottizzazione approvato.

Le volumetrie previste sono:

PL1 (Caidate) = 8.242 mc.

PL2 (Caidate) = 8.062 mc.

PL3 (Albusciago) = 4.558 mc.

PL4 (Albusciago) = 2.243 mc.

PL5 (Quinzano) = 5.471 mc.

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Alla scadenza del piano di lottizzazione in atto, o ad esaurimento dello stesso, sugli edifici esistenti saranno consentiti gli interventi di cui alle lett. a),b),c),d) dell'Art. 31 della L. 457/78 e gli indici di Piano saranno quelli esistenti.

## ZONE PRODUTTIVE

### ART. 43 - DISPOSIZIONI GENERALI

Queste zone sono destinate specificamente alla produzione industriale ed artigianale esistente o in via di completamento e alla formazione di nuovi impianti produttivi.

Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni d'uso, fatti salvi comunque i disposti di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 5/50416 del 28 marzo 1994:

- a) servizi tecnici ed amministrativi, uffici di pertinenza delle singole ditte o aziende;
- b) depositi, magazzini e saloni per esposizioni anche commerciale collegati direttamente con la presenza "in loco" di attività produttive;
- c) depositi, magazzini per la vendita all'ingrosso, aree di stoccaggio ed esposizioni commerciali di prodotti finiti non collegati direttamente alla presenza "in loco" dei rispettivi impianti produttivi, quando la loro superficie utile lorda di pavimento non superi i 3.000 mq. (comprese aree scoperte o coperte con tettoie aperte almeno su due lati) e quando la superficie occupata o coperta non sia maggiore del 40% della superficie fondiaria di pertinenza dell'intervento;
- d) officine meccaniche di riparazione per autoveicoli civile ed industriali, comprese le carrozzerie;
- e) una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie utile lorda abitabile di pavimento non superiore ai 200 mq. ad uso del custode o del titolare della ditta.

Da queste zone sono escluse le produzioni industriali pesanti (raffinerie, impianti siderurgici, cementifici, cartiere, concerie, ecc.) ed in genere, tutte le attività rientranti nel DPR 17.05.1988 n. 175 nonché qualsiasi altra attività che non dia serie garanzie di accettabilità per quel che riguarda la sicurezza, l'inquinamento idrico, atmosferico ed acustico.

La domanda di concessione edilizia deve essere sempre corredata dai seguenti dati:

- attività che si intendono svolgere ed indicazioni sui processi di lavorazione e sui materiali impiegati;
- posti- lavoro previsti e numero massimo raggiungibile, nonché indicazioni su tutte le misure che si intendono adottare per la prevenzione dei disastri ecologici, per la sicurezza igienica e sanitaria dei lavoratori e per la prevenzione degli infortuni;
- natura degli scarichi liquidi e gassosi, dei rifiuti solidi e delle scorie risultanti dalle lavorazioni previste, nonché dei livelli di rumore prodotti;
- specificazione di come si intende procedere per la depurazione degli scarichi liquidi e gassosi, per lo smaltimento dei rifiuti e delle scorie e per l'abbattimento dei rumori molesti; dimostrare come si ottempera alle leggi vigenti in materia.

Le eventuali acque di processo inquinanti dovranno essere raccolte in una rete fognaria separata da quelle delle altre acque, costruita in modo da consentire i pretrattamenti che si rendessero necessari, o comunque tale da rendere agevole l'ispezione, il campionamento ed il controllo da parte delle autorità competenti prima della loro commistione con acque di altro genere e prima di essere immesse nella rete fognaria comunale.

## **ART.44 - ZONA D1 - PRODUTTIVA ESISTENTE**

### **CARATTERISTICHE**

Comprende parti del territorio comunale interessate da presenza di insediamenti produttivi in contesti sufficientemente omogenei.

### **DESTINAZIONI**

Quelle previste dall'art 43 delle presenti NTA.

### **MODALITÀ' DI INTERVENTO**

Interventi edilizi diretti subordinati a concessione edilizia-

### **INDICI DI PIANO**

H = 12 MT  
RC = 60% SF  
DC = 5.00 MT.  
DF = 10.00 MT.  
DS = 8.00 MT.  
VA = 15% SF

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

=====

## **ART.45 - ZONA D2 - PRODUTTIVA ESTERNA**

### **CARATTERISTICHE**

Comprende parti del territorio comunale interessate da presenza di insediamenti produttivi sparsi in contesti a prevalente destinazione difforme.

### **DESTINAZIONI**

Quelle previste dall'art 43 delle presenti NTA con esclusione delle attività insalubri di 1° classe ai sensi del DM 05/09/1994. Per le attività insalubri di 1° classe esistenti, si ammettono solo interventi di ampliamento per funzioni non produttive (mensa, uffici, servizi) e non finalizzate alla espansione delle attività produttive (laboratori, magazzini, impianti di ogni genere).

### **MODALITA' DI INTERVENTO**

Interventi edilizi diretti subordinati a concessione edilizia.

### **INDICI DI PIANO**

H = 8.50 MT. con deroga a Mt. 10.00 per impianti tecnologici particolari.  
RC = 50% SF  
DC = 5.00 MT.  
DF = 10.00 MT.  
DS = 8.00 MT.  
VA = 15% SF

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

In questa zona dovrà essere curata la piantumazione con funzioni di verde filtrante delle aree a contatto con zone omogenee diverse.

## **ART. 46 -ZONA D3 - PRODUTTIVA DI PROGETTO**

### **CARATTERISTICHE**

Comprende parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti produttivi e assimilati.

### **DESTINAZIONI**

Quelle previste dall'art 43 delle presenti NTA

### **MODALITA' DI INTERVENTO**

Preventiva approvazione di Piano di Lottizzazione convenzionato.

### **INDICI DI PIANO**

UT = 0.80 mq/mq.

H = 12 MT

RC = 50% ST

DC = 5.00 MT.

DF = 10.00 MT.

DS = 8.00 MT.

VA = 15% ST

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

La progettazione dell'intervento dovrà conferire omogeneità tipologica e formale agli edifici. Le superfici a verde dovranno essere piantumate con alberi di alto fusto.

## **ART. 47-ZONA D4 - AREA DI RICONVERSIONE**

### **CARATTERISTICHE**

Comprende comparti produttivi dove le attività sono state dismesse ovvero presentano gravi elementi di incompatibilità ambientale.

### **DESTINAZIONI**

Magazzini con esposizione, ed attività commerciali connesse, alberghi, terziario, strutture turistico-ricettive.

### **MODALITA' DI INTERVENTO**

L'attuazione potrà avvenire attraverso il recupero degli edifici esistenti, subordinatamente al rilascio di concessione edilizia ovvero, mediante demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti con preventiva approvazione di Piano di Lottizzazione convenzionato con i seguenti indici.

### **INDICI DI PIANO**

UT	=	0.80 mq/mq
UF	=	0.60 mq/mq
H	=	8.50 MT.
RC	=	50% ST
DC	=	5.00 MT.
DF	=	10.00 MT.
DS	=	10.00 MT.
VA	=	30% ST

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

La forma, i materiali, le finiture e i colori dovranno garantire un armonioso inserimento delle costruzioni nell'ambiente circostante.

Le superfici a verde dovranno essere piantumate con alberi ad alto fusto di essenze autoctone.

I progetti dovranno documentare l'esistenza o la previsione di impianti di depurazione conforme alle tipologie di scarico previste ed alle emissioni atmosferiche secondo gli standard di legge.

## **ART.48 - ZONA D5 - PIANO DI RISANAMENTO PRODUTTIVO**

### **CARATTERISTICHE**

Comprende il compendio urbano interessato dalla presenza di impianto industriale di tipo "pesante" con accentuati problemi di integrazione con l'ambiente urbano circostante.

Questa zona è soggetta a piano organico di risanamento ambientale delle attività insediate che riveda l'attuale assetto edilizio per conseguire una più elevata qualità urbana dell'area interessata.

### **DESTINAZIONI**

Si conferma la destinazione in atto.

In caso di cessazione dell'attività in essere l'insediamento non potrà più ospitare attività definite insalubri di 1a classe ai sensi del DM 23.12.1976 e successivi.

### **MODALITÀ' DI INTERVENTO**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per nuove edificazioni sono soggetti a preventiva approvazione di un Piano Attuativo (definito Piano di Risanamento Produttivo) che persegua i seguenti scopi:

- adeguamento della situazione esistente sotto il profilo ambientale con particolare riguardo alle condizioni di rumorosità e vibrazioni interne ed esterne al comparto; dovranno essere dichiarati e documentati i livelli di impatto ambientale dell'insediamento e le misure adottate per la mitigazione dello stesso;
- verifica urbanistica della compatibilità dell'assetto edilizio in essere rispetto al contesto urbano limitrofo sotto l'aspetto morfologico e delle relazioni territoriali;
- verifica ed adeguamento degli accessi e degli spazi a parcheggio interni ed esterni all'insediamento;
- Tale piano dovrà interamente soddisfare, al suo interno, gli standard di legge di cui all'art. 22 della L.R. 51/75 senza la possibilità di monetizzazione degli stessi.

Nel caso di cessazione dell'attività esistente, il Piano di Risanamento Produttivo dovrà essere finalizzato alla ristrutturazione urbanistica del comparto anche mediante demolizione e ricostruzione degli attuali volumi. In tal caso non sarà più possibile insediare altre industrie insalubri di 1a classe ovvero attività che, comunque non diano garanzie di compatibilità con il contesto urbano.

In assenza di Piano Attuativo sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **INDICI DI PIANO**

RC = RC esistente incrementato di mq. 1000.

H = H esistente. In caso di demolizione e ricostruzione H pari a mt.8,50.

DC = 5.00 MT.

DF = 10.00 MT.

DS = 8.00 MT.

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le finiture, i materiali da impiegare ed i colori di facciata dovranno essere stabiliti in convenzione ed essere consoni con le tipologie adottate e con l'ambiente circostante.

La presenza di verde piantumato nelle fasce filtro deve essere assicurata quale elemento qualificante del progetto.

Dovranno essere previste idonee garanzie finanziarie per la corretta esecuzione degli obblighi derivanti dalla Convenzione.

## **ART. 49 -ZONA S.I. - SERVIZI PER L'INDUSTRIA.**

### **CARATTERISTICHE**

Comprende le aree destinate ad ospitare edifici, attrezzature ed impianti di uso comune, per l'assistenza nonché per il tempo libero ed i parcheggi.

### **DESTINAZIONI**

- Servizi sociali quali mense, ambienti sanitari, socio-assistenziali;
- Attrezzature ricreative e per il tempo libero;
- Verde attrezzato e parcheggi.

### **MODALITA' DI INTERVENTO**

Interventi edilizi diretti subordinati a concessione edilizia.

### **INDICI DI PIANO**

H	=	5.00 MT.
RC	=	30% SF
DC	=	10.00 MT.
DF	=	10.00 MT.
DS	=	10.00 MT.
VA	=	60% SF

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Gli edifici e gli impianti dovranno essere costituiti da materiali e da tipologie compatibili con l'ambiente. Gli interventi dovranno essere tesi alla massima valorizzazione del verde piantumato e non.

## **ART. 50 - ZONA ST - SERVIZI TECNOLOGICI PER L'INDUSTRIA**

### **CARATTERISTICHE**

Comprende le aree destinate ad impianti tecnologici per l'industria quali impianti per il disinquinamento dei reflui liquidi o gassosi per l'alimentazione energetica.

### **DESTINAZIONI**

Impianti al servizio delle unità produttive nuovi o in ampliamento degli esistenti.

### **MODALITA' DI INTERVENTO**

Interventi edilizi diretti subordinati a concessione edilizia.

### **INDICI DI PIANO**

Gli impianti e gli edifici di stretta pertinenza non concorrono alla verifica degli indici di piano.

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

=====

# AREE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

## ART. 51- F1 - ZONE PER L'ISTRUZIONE

### CARATTERISTICHE E DESTINAZIONI

Le relative aree sono destinate alle seguenti attrezzature: asili e scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

In queste zone il PRG si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

### INDICI DI PIANO

UF = 0,40 mq/mq.

H = 10.50 MT.

RC = = non vincolato

DC = = “ “

DF = = “ “

DS = = “ “

VA = = “ “

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le scuole private sono anch'esse considerate, per le funzioni sociali che svolgono, “standards urbanistici” e sono assoggettate alle prescrizioni del presente articolo.

## ART. 52- F2 - ZONE DI INTERESSE COMUNE

### CARATTERISTICHE E DESTINAZIONI

Sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali (comprese le case di riposo per anziani), mercati di quartiere e religiose (comprese le attrezzature parrocchiali ed i relativi impianti sportivi e ricreativi).

La realizzazione di tali servizi spetta principalmente alla pubblica amministrazione, o ad enti e società private a partecipazione pubblica, ad esclusione delle attrezzature religiose e parrocchiali.

Le attrezzature comuni possono comunque essere realizzate direttamente da soggetti o enti privati e da società private su aree proprie inserite nella zona, o su aree concesse in diritto di superficie dal Comune, purché tali iniziative siano attuate mediante convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale ed approvate con delibera consigliare.

In questa zona, le indicazioni del PRG si attuano per intervento diretto rispettando i seguenti indici:

### INDICI DI PIANO

UF	=	0,60 mq/mq.
H	=	10.50 MT.
RC	=	= non vincolato
DC	=	= “ “
DF	=	= “ “
DS	=	= “ “
VA	=	= “ “

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

=====

## **ART. 53- F3 - PARCHEGGI PUBBLICI**

### **CARATTERISTICHE E DESTINAZIONI**

E' destinata alla formazione di spazi di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti cittadini. Le previsioni del PRG per questa zona si attuano mediante intervento diretto.

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

La realizzazione dei parcheggi deve inserirsi nell'ambiente con adeguate opere di coronamento e di arredo urbano nonché appropriate piantumazioni con essenze autoctone.

## **ART. 54- F4 - VERDE PUBBLICO**

### **CARATTERISTICHE E DESTINAZIONI**

E' destinata a parchi, ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per la ricreazione ed il riposo degli adulti.

In questa zona possono trovare posto impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde. In questo caso si applicano i seguenti indici:

#### **INDICI DI PIANO**

UF = 0,25 mq/mq per gli impianti coperti

UF = 0,50 mq/mq per impianti scoperti

RC = = non vincolato

DC = = “ “

DF = = “ “

DS = = “ “

VA = = “ “

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

In questa zona il PRG si attua per intervento diretto, anche mediante concessione ai privati in grado di assicurare con apposita convenzione:

a - un controllo pubblico sulle modalità di gestione e sulla formazione delle tariffe per l'uso pubblico delle eventuali attrezzature sportive;

b - una sistemazione a parco delle aree di pertinenza delle costruzioni stesse ed un loro uso pubblico gratuito.

## **ART. 55 - ZONA SP- SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO**

La zona “SP-Servizi Privati” riguarda un’area sita in vincolo idrogeologico destinata ad attrezzature ricreative e per il tempo libero di proprietà privata ma di uso o interesse pubblico.

### **DESTINAZIONI**

Attrezzature e impianti connessi allo svolgimento di attività o manifestazioni ricreative, culturali o sportive.

Interventi volti alla conservazione, manutenzione e potenziamento del verde.

### **INTERVENTI AMMESSI:**

Manutenzione, ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione.

### **INDICI:**

IF = 0,20 mc./mq.

H = MT. 6,00

Rc = 10%

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI:**

Gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, ristrutturazione dovranno essere eseguiti impiegando materiali e tecniche congrue con l’ambiente e in modo tale da non intaccare il patrimonio arboreo in essere.

Al fine di perseguire le finalità di cui al primo comma, il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla stipula di apposita convenzione.

## **ART. 56 -AREA CIMITERIALE**

### **CARATTERISTICHE E DESTINAZIONI**

E' destinata alle attrezzature cimiteriali e comprende le attrezzature esistenti ed eventuali ampliamenti previsti.

Lungo il perimetro delle aree incluse in questa zona è indicata una fascia di rispetto con una profondità di 50 ml.

Nella fascia di rispetto cimiteriale è vietata qualsiasi costruzione; possono trovare posto solamente gli spazi di sosta e di parcheggio ad uso pubblico opportunamente piantumati.

In ogni caso vanno osservate le norme vigenti in materia secondo il Testo Unico delle leggi sanitarie e le norme in materia di Polizia Cimiteriale.

In questa zona il PRG si attua mediante intervento diretto secondo indici e parametri suggeriti dalla tecnica cimiteriale.

Per gli edifici esistenti interni alla fascia di rispetto, sono ammessi i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

## **ART. 57 - IMPIANTI TECNOLOGICI**

### **CARATTERISTICHE E DESTINAZIONI**

Comprende le parti del territorio destinate ad immobili ed impianti tecnologici anche in gestione ad Enti o Società per l'erogazione di pubblici servizi: distribuzione acqua, energia elettrica, gas metano, linee telefoniche, rete fognaria, impianti di depurazione, ecc.

Gli immobili e gli impianti non vengono computati ai fini della densità edilizia e del rapporto di copertura.

## **ART. 58 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'**

### **CARATTERISTICHE E DESTINAZIONI**

E' destinata alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova costruzione di spazi per la viabilità cittadina.

Questa zona comprende le aree destinate a:

- strade, nodi di confluenza di più strade, piazze;
- fasce di rispetto stradale;
- verde di arredo stradale (isole ed aiuole spartitraffico).

In questa zona, oltre alle opere stradali e relativi servizi, si possono realizzare le canalizzazioni delle infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti, ecc.). Nelle fasce di rispetto possono essere ricavate aree per il parcheggio e stazioni di servizio per la distribuzione del carburante; tali attrezzature dovranno essere collocate ad una distanza reciproca non inferiore a 1000 ml.

Sono inoltre ammessi:

- piste ciclabili
- autolavaggi limitati alle sole attrezzature funzionali
- edicole
- tettoie di servizio per autotrasporti pubblici.

Si escludono box di ogni specie e ampliamenti di edifici esistenti.

Nelle fasce di rispetto potranno anche essere realizzate le recinzioni che non comportino opere murarie fisse (reti metalliche) e le cabine ENEL.

Le fasce di rispetto interessanti zone edificabili, sono da considerarsi come limite all'edificabilità prevista e non come vincolo assoluto di inedificabilità. Questo vuol dire che le aree edificabili interne alle fasce di rispetto stradale, possono essere utilizzate ai fini del calcolo degli indici urbanistici ed edilizi delle rispettive zone, ma non possono essere sedi di nuove costruzioni. Nel caso di esproprio di tali aree, l'ente pubblico espropriante non è tenuto a riconoscere ai proprietari, nella formazione degli indennizzi, la loro relativa edificabilità.

Le fasce di rispetto stradale corrispondono a quelle stabilite dal D.M. 1/4/1968, n. 1444 e sono riportate graficamente nelle tavole di azzonamento con una profondità di 20 ml dal ciglio della strada.

Negli edifici esistenti inclusi nelle fasce di rispetto stradale, sono ammessi esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Le indicazioni grafiche dei tracciati delle strade, dei rettifili, dei nodi di confluenza, delle piazze e degli slarghi, hanno valore prescrittivo.

Ai fini del computo delle distanze dei fabbricati dai cigli stradali, la larghezza teorica delle strade va calcolata tenendo come asse la mezzeria esistente o quella conseguente ad eventuale rettifica prevista dal piano.

Le sedi stradali dovranno osservare una larghezza teorica, al netto di banchine e marciapiedi, non inferiori alle seguenti misure:

- ml 8.00 per le strade provinciali;
- MT. 7.00 per le strade comunali;
- ml 6.00 per tutte le strade private che servono più proprietà, esclusi i viali interni alle stesse proprietà.

La larghezza teorica determina l'allineamento delle recinzioni che, in ogni caso, dovranno rispettare il tracciato viario indicato nelle tavole del piano, salvo ulteriori arretramenti richiesti dall'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione Edilizia, in sede di assegnazione dei punti fissi, per la formazione di marciapiedi.

I marciapiedi non potranno avere una larghezza inferiore a ml. 1.50, ai sensi della Legge 9/1/1989, n. 13, sulle barriere architettoniche.

Su tutte le strade, i cancelli o le chiusure di passi carrai dovranno essere arretrati dal filo della sede veicolare di almeno 4.50 ml per permettere la momentanea sosta degli autoveicoli senza intralciare il traffico cittadino; la recinzione dovrà essere raccordata secondo una opportuna angolazione su indicazione dell'Ufficio Tecnico. Le nuove recinzioni o le ricostruzioni su incroci stradali pubblici dovranno avere uno smusso d'angolo pari ad almeno ml. 3.00 x 3.00.

Nelle tavole di progetto, sono espressamente indicati alcuni nuovi tracciati di larga massima per la viabilità pedonale ad uso pubblico in alcune zone del Comune.

La realizzazione di questi tracciati è subordinata alle eventuali richieste di intervento edilizio delle proprietà interessate; richieste che possono riguardare anche altre parti del territorio comunale appartenenti alle medesime proprietà. In questi casi, il rilascio di eventuali concessioni edilizie è condizionato all'attuazione di questi percorsi pedonali con vincolo di uso pubblico, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione.

Le aree destinate alla viabilità nelle tavole di PRG sono preordinate all'esproprio o alla acquisizione gratuita per la realizzazione delle opere previste.

In sede di progettazione esecutiva si dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni progettuali.

Tutti i progetti relativi alla mobilità che ricadono nelle zone agricole o boschive dovranno essere assoggettati ad una preventiva valutazione costi-benefici relativa agli ambiti eco-paesistici interessati e finalizzata ad individuare le alternative di tracciato in grado di mitigarne l'impatto sul territorio, attraverso l'assunzione di specifica variante.

Le strade e le attrezzature connesse dovranno essere oggetto di progettazione di dettaglio al fine di conferire un'immagine appropriata all'ambiente naturale e di ottenere la massima economizzazione di suolo.

## AREE PER L'AMBIENTE

### **ART. 59 - ZONA E1 - AGRICOLA PRODUTTIVA**

Sono quelle aree di notevole o media estensione dove l'attività agricola è ancora in atto ed è prevalente.

Le aree agricole, individuate nelle apposite tavole di piano, comprendono i sistemi di zone, attrezzature, insediamenti caratterizzati dalle seguenti specifiche destinazioni funzionali:

- a) seminativo e prati da taglio (foraggio) pascoli e prati perenni, silvicoltura intensiva, colture di piante legnose;
- b) colture specialistiche complementariamente abitative;
- c) attrezzature di servizio all'attività agricola, edifici residenziali agricoli, edifici destinati all'allevamento di animali;
- d) insediamenti per l'agriturismo.

In queste aree sono consentite trasformazioni limitatamente alle funzioni agricole o forestale tendenti al miglioramento dell'attuale equilibrio ecologico.

Sono ammesse:

opere di ripristino, consolidamento della viabilità, degli impianti e delle reti tecnologiche esistenti.

I fabbricati attualmente esistenti possono essere oggetto degli interventi edilizi di cui all'art.31 a,b,c, della legge 457/1978.

E' consentito l'insediamento di nuove attività primarie e l'ampliamento di quelle esistenti, secondo i parametri di cui alla L.R. 93/1980.

Tali interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle tipologie e dei materiali originari e i nuovi inserimenti edilizi devono rispettare l'impianto distributivo ed il linguaggio architettonico e cromatico tipico dell'architettura rurale tradizionale.

Nelle Zone E1 adiacenti a immobili rurali soggetti a recupero (previsto dalle zone A2) è consentita l'edificazione di pertinenze funzionali (autorimesse) nei limiti fissati dalle vigenti norme di legge per non compromettere i caratteri architettonici degli edifici da recuperare.

Tali manufatti dovranno avere caratteristiche architettoniche e costruttive tali da assicurare un armonico inserimento nel complesso edificato.

## **ART. 60 - ZONA E2- AGRICOLA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

Comprende le aree agricole e boschive sottoposte a tutela dei caratteri morfologici esistenti da salvaguardare con particolare attenzione.

E' tassativamente vietata ogni costruzione o opera che non sia motivata dalla necessità di garantire una migliore sistemazione idrogeologica.

E' consentito il ripristino di percorsi pedonali utilizzando tracciati, materiali e opere compatibili con l'ambiente e le caratteristiche costruttive tradizionali.

Sono ammesse le normali colture agrarie e silvicole nel rispetto delle norme in vigore a tutela della integrità del patrimonio boschivo.

Gli interventi di rimboschimento dovranno essere effettuati con essenze tipiche della flora spontanea locale con divieto di impianto compatto di varietà resinose.

Per l'edificazione esistente si applicano le prescrizioni di cui all'art. 31 a,b,c, della legge 457/1978.

Ai fini dell'attività agricola tali zone, pur se totalmente inedificabili, sono comunque computabili secondo gli indici definiti dalla L.R. 93/1980.

## **ART. 61 - ZONA E3 - VERDE BOSCHIVA**

Comprende aree costituite da unità naturalistiche a grande prevalenza di valori ecologici da tutelare, consolidare o recuperare sia sotto il profilo geo-morfologico sia sotto il profilo estetico ambientale.

Presentano caratteri specifici quali:

- aree boschive con o senza frammistione di aree prative
- aree ad alto valore biopotenziale
- alvei di corsi d'acqua
- zone umide, paludi o torbiere
- aree interstiziali inedificate che assumono particolare valenza connettiva.

In tali zone sono consentite trasformazioni limitatamente alle funzioni esistenti, tendenti alla conservazione ed al miglioramento dell'attuale equilibrio ecologico.

Sono ammesse:

- opere di ripristino, consolidamento della viabilità, degli impianti e delle reti tecnologiche esistenti;
- interventi di rimboschimento di tutela dell'equilibrio idrogeologico e forestale

I fabbricati attualmente esistenti possono essere oggetto di interventi edilizi di cui all'art.31 a,b,c della L. 457/1978.

I soli fabbricati agricoli possono essere ampliati nei limiti fissati dalla L.R. 93/80 in funzione della loro attività nel rispetto delle tipologie e dei materiali originari e i nuovi inserimenti edilizi devono rispettare l'impianto distributivo ed il linguaggio architettonico della edilizia rurale della zona.

## **ART. 62 - AREE DI TUTELA AMBIENTALE**

Comprendono le aree e le emergenze di alto valore ecologico e paesaggistico in funzione della loro ubicazione e della presenza di elementi naturali non comuni.

Queste zone, anche se non interessate da vincoli specifici in applicazione di leggi nazionali o regionali, sono tuttavia da ritenersi assoggettate a particolari prescrizioni di salvaguardia a tutela dei luoghi.

Queste unità ambientali devono essere conservate nello stato di fatto in cui si trovano. Per gli edifici esistenti si ammettono unicamente gli interventi di cui all'art. 31 a,b,c della L.457/1978.

Sono ammessi altresì gli interventi di ripristino e riassetto idrogeologico del territorio.

## **ART. 63 - AREA DI TUTELA STORICO- ARCHEOLOGICA**

Gli elaborati di PRG contengono l'individuazione grafica di un'area di attenzione archeologica.

Entro tale perimetro qualsiasi intervento di modifica dei luoghi è soggetto a segnalazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia.

## **ART. 64 - VINCOLI DI VEDUTA**

I vincoli di veduta si riferiscono ad aree di ampia visibilità rappresentate da quelle unità urbanistiche edificate o libere che per le caratteristiche morfologiche e geografiche sono luoghi privilegiati di ampia percezione in rapporto agli elementi del territorio circostante.

Nell'ambito degli spazi da esse individuati occorre rispettare le seguenti prescrizioni:

- i manufatti non dovranno costituire barriere visuali tali da impedire o comunque compromettere la percezione dei paesaggi;
- i materiali utilizzati per ripristini di opere complementari (muri di sostegno etc.) dovranno essere scelti tra quelli largamente utilizzati nella tradizione costruttiva locale;
- le aree “aperte” dovranno fungere da connettivo tra ambienti edificati e morfologia del paesaggio;
- le essenze arboree devono essere scelte tra quelle locali e il loro impianto deve rispondere ad un preciso disegno paesaggistico.

## **ART. 65 - VINCOLI IDROGEOLOGICO E DI RISPETTO FLUVIALE E DEI POZZI IDRICI**

Nelle tavole di progetto è riportata la perimetrazione del vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 30.9.1923 n.3267.

In queste aree si applicano le prescrizioni del citato R.D. e quelle dell'art.40 della L.R. n. 51/1975.

Le stesse tavole individuano con apposito segno grafico le fasce di rispetto di corsi d'acqua a carattere torrentizio in attuazione delle norme di cui all'art.1 lettera c) della legge 8/8/1985 n.431.

Sono indicate con apposita perimetrazione le aree assogettate a tutela delle sorgenti e dei pozzi di attingimento delle acque destinate al consumo umano.

Per tali aree valgono le norme e le prescrizioni di cui all'art. 6 del DPR 236/88 e alla deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia del 27/06/1996 n. 6/15137.

In tutto il territorio comunale, non sono consentiti interventi volti all'intombinamento degli alvei dei corsi d'acqua.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla Carta di fattibilità e dalla relazione geologica di supporto al PRG (da pag. 45 a pag. 52)

## ART. 66 -

# PIANI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

## PIANO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA N.1

Via Cavour - via Verdi

### Individuazione del comparto

Si tratta di un'area che riveste grande interesse urbanistico per la localizzazione in posizione nodale rispetto al centro della frazione di Caidate alla confluenza tra le via Cavour e Verdi.

Allo stato attuale si presenta con una edificazione incoerente e di scarsa qualità che induce a proporre un riassetto dell'area con un progetto organico che recuperi una forte immagine urbana.

L'intervento si potrà attuare per iniziativa privata previa approvazione di un Piano Attuativo convenzionato ovvero per iniziativa pubblica mediante Piano Particolareggiato. Tale piano è dichiarato di interesse sovracomunale ai sensi dell'art.9 della L.R. 23/97.

### Sintesi degli obiettivi da conseguire

- conferimento di un'immagine unitaria al comparto in stretta coerenza con il vicino centro storico.
- creazione di idonee aree per parcheggio pubblico con soluzioni anche interrato
- conferire la massima estensione possibile al verde urbano sia nelle aree libere che a coronamento delle opere di urbanizzazione.
- disposizione dei volumi con una configurazione di massima indicata nell'estratto planimetrico con particolare attenzione alla formazione di percorsi pedonali protetti.
- realizzazione di un collegamento viario tra via Cavour e via Verdi sul lato sud del comparto.
- Le soluzioni tipologiche ed i materiali impiegati dovranno essere coerenti con le caratteristiche storiche dei fabbricati tradizionali del luogo.

Norma transitoria: in assenza del PRU sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31 lett.a,b della L. 457/1978.

### Dati Urbanistici

ESISTENTE	PROGETTO
St = mq. 3.065	=
Sc = mq. 580	non vincolata
V = mc. 3.700	mc. 4600
If = mc./mq. 1,20	IT = mc./mq. 1,5
	H = media edifici zona "A" limitrofe

## PIANO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA N.2

Via XXV Aprile - via Brioschi

### Individuazione del comparto

Il comparto interessato è localizzato al margine sud del nucleo storico di Sumirago.

L'area è di forma quadrilatera ed è delimitata dalla via XXV Aprile a nord, dalla via Brioschi a ovest e a sud e dal parcheggio comunale a est.

In essa vi è la presenza di due fabbricati in parte inutilizzati sul fronte nord ed aree libere sul lato sud.

L'area riveste un notevole interesse per la possibilità offerta di riordinare le funzioni urbane e adeguare le dotazioni infrastrutturali del centro abitato di Sumirago.

L'intervento dovrà essere preceduto da Piano di Recupero.

### Sintesi degli obiettivi da conseguire

- L'intervento si propone di favorire il ridisegno urbanistico che preveda la formazione di cortine edilizie lungo gli assi di via XXV Aprile e via Brioschi (lato sud) opportunamente raccordate sui lati est e ovest in modo tale da conferire al comparto le caratteristiche di nucleo edificato compiuto pur se aperto;
- Si dovrà prevedere la possibilità di istituire due percorsi pedonali in direzione nord-sud ed est-ovest;
- E' da prevedere la presenza di verde pubblico alberato ed idonee attrezzature di arredo urbano;
- Le soluzioni tipologiche ed i materiali impiegati dovranno essere coerenti con le caratteristiche storiche dei fabbricati tradizionali del luogo.

Norma transitoria: in assenza del PRU sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31 lett.a,b della L. 457/1978.

Dati Urbanistici	
------------------	--

ESISTENTE	PROGETTO
-----------	----------

St = mq.	2.000
----------	-------

Sc = mq.	345
----------	-----

V = mc.	2.630
---------	-------

If = mc./mq.	1,31
--------------	------

=

Il volume dovrà essere pari all'esistente, e comunque dovranno essere rispettati i parametri di cui all'art. 7 del D.M.1444/68

## PIANO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA N.3

Via Locarno - via Castiglioni

### Individuazione del comparto

L'area considerata si trova al margine ovest del nucleo storico di Albusciago.

Essa presenta caratteristiche differenziate tra la parte in angolo tra le vie Castiglioni e Locarno di impianto tipologico a corte secondo lo schema consolidato della zona e la parte ovest con edificazione priva di qualità ed incoerente.

Nel complesso si rileva la necessità di intervenire per dotare il comparto di standards urbani ed edilizi confacenti alla ubicazione degli immobili e alle necessità dell'abitato di Albusciago.

L'intervento dovrà essere preceduto da Piano di Recupero.

### Sintesi degli obiettivi da conseguire

- Si deve prevedere la ristrutturazione del nucleo in angolo tra le vie Castiglioni e Locarno con la conservazione degli elementi tipologici tradizionali tuttora presenti
- Ricostruzione della cortina edilizia su via Locarno per conferire organicità edilizia al comparto e completare le funzioni del nucleo storico adiacente. Tale risultato può essere ottenuto anche mediante sostituzioni parziali o complessive dell'attuale edificato.
- La parte interna può essere conservata nell'attuale configurazione ed opportunamente coordinata alla quinta su strada ovvero ricostruita in arretrato per incrementare lo spazio interno aperto.
- Le soluzioni tipologiche ed i materiali impiegati dovranno essere coerenti con le caratteristiche storiche dei fabbricati tradizionali del luogo.

Norma transitoria: in assenza del PRU sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31 lett.a,b della L. 457/1978.

Dati Urbanistici	
------------------	--

ESISTENTE	PROGETTO
-----------	----------

St = mq.	1.790
----------	-------

Sc = mq.	345
----------	-----

V = mc.	5.510
---------	-------

If = mc./mq.	3,08
--------------	------

Il volume dovrà essere pari all'esistente, e comunque dovranno essere rispettati i parametri di cui all'art. 7 del D.M.1444/68
--

## PIANO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA N.4

Via S.Vincenzo - Via Libertà

### Individuazione del comparto

L'area considerata è ubicata nel centro abitato di Menzago e ne costituisce lo snodo urbano essenziale. E' un comparto in stato di accentuato degrado strutturale e funzionale per il quale si pongono rilevanti problemi di riqualificazione urbanistica. Si rende necessario dotare e integrare le opere di urbanizzazione e le infrastrutture urbane del centro abitato di Menzago.

L'intervento dovrà essere di iniziativa pubblica mediante preventiva approvazione di Piano Particolareggiato, ovvero con approvazione di Piano di recupero ai sensi dell'art.30 della L. 457/78.

### Sintesi degli obiettivi da conseguire

- Ristrutturazione urbanistica del comparto che può comportare la sostituzione integrale delle strutture edilizie in essere ed una nuova disposizione dei planimetrica dei nuovi volumi.
- Dovranno essere reperiti nuovi spazi pubblici con accesso dalla via S.Vincenzo e dalla via Libertà.
- Dovranno essere reperite aree standards per parcheggi e verde urbano.
- Le soluzioni tipologiche ed i materiali impiegati dovranno essere coerenti con le caratteristiche storiche dei fabbricati tradizionali del luogo.

Norma transitoria: in assenza del PRU sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31 lett.a,b della L. 457/1978.

Dati Urbanistici
------------------

#### ESISTENTE

St = mq.        870  
Sc = mq.        240  
V = mc.        1.190  
If = mc./mq.    1,36

#### PROGETTO

Il volume dovrà essere pari all'esistente, e comunque dovranno essere rispettati i parametri di cui all'art. 7 del D.M.1444/68

## PIANO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA N.5

Via Pertini - Via G. Pozzi

### Individuazione del comparto

L'area individuata è ubicata al margine nord del centro abitato di Quinzano S.Pietro. Le problematiche urbanistiche sollevate dall'intervento concernono principalmente la possibilità di utilizzare la connessione del comparto con il centro abitato adiacente e con i servizi scolastici localizzati sullo stesso asse della via Pertini.

L'area è attualmente in parte utilizzata da attività florovivaistica che fa capo ad altro insediamento nel Comune ed in parte libera.

L'intervento dovrà essere preceduto da Piano Attuativo convenzionato, tale piano è dichiarato di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 9 della L.R. 23/97.

### Sintesi degli obiettivi da conseguire

- Edificazione unitaria del comparto con destinazione residenziale ed attività complementari
- Costituzione di fasce a verde con funzione di filtro sui lati est e ovest
- Reperimento di aree destinate a parcheggio pubblico e a verde urbano.
- Le soluzioni tipologiche ed i materiali impiegati dovranno essere coerenti con le caratteristiche storiche dei fabbricati tradizionali del luogo.

Norma transitoria: in assenza del PRU sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31 lett.a,b della L. 457/1978.

Dati Urbanistici
------------------

#### ESISTENTE

St = mq. 8.500  
Sc = mq. 400  
V = mc. 2.100  
If = mc./mq. 0,25

#### PROGETTO

=  
non vincolata  
mc. 8.500  
IT = mc./mq. 1

# INDICE

## TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE E CONTENUTO DELLA VARIANTE GENERALE .....	pag.	1
ART. 2 - POTERI DI DEROGA .....	pag.	2
ART. 3 - IMPIANTI TECNOLOGICI- ENEL .....	pag.	2

## TITOLO 2 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 4 - GLI INDICI URBANISTICI .....	pag.	4
4.1 - $S_t$ = Superficie territoriale .....	pag.	4
4.2 - $S_f$ = Superficie fondiaria .....	pag.	4
4.3 - $S_1$ = Superficie per opere di urbanizzazione primaria .....	pag.	4
4.4 - $S_2$ = Superficie per opere di urbanizzazione .....	pag.	4
4.5 - $U_t$ = indice di utilizzazione territoriale .....	pag.	5
4.6 - $U_f$ = Indice di utilizzazione fondiaria .....	pag.	5
4.7 - $I_t$ = Indice di fabbricabilità territoriale .....	pag.	5
4.8 - $I_f$ = Indice di fabbricabilità fondiaria .....	pag.	5
ART. 5 - GLI INDICI EDILIZI .....	pag.	6
5.1 - Area edificabile .....	pag.	6
5.2 - Area pertinente .....	pag.	6
5.3 - S.L.P. superficie lorda complessiva di pavimento .....	pag.	7
5.4 - V = Volume degli edifici .....	pag.	8
5.5- H = Altezza degli edifici .....	pag.	8
5.6 - SC = Superficie coperta .....	pag.	8
5.7- RC = Rapporto di copertura .....	pag.	8
5.8 - $D_c$ (ml) = Distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà .....	pag.	8
5.9 - $D_f$ (ml) - Distanza minima tra i fabbricati .....	pag.	9
5.10 - $D_s$ (ml) - Distanza minima dei fabbricati dalla strada .....	pag.	9
5.11 - $V_a$ = verde alberato .....	pag.	9

## TITOLO 3 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 6 - MODALITÀ GENERALI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. ....	pag.	10
ART. 7 - INTERVENTO PREVENTIVO .....	pag.	10
ART. 8 - INTERVENTO DIRETTO .....	pag.	10
ART. 9 - MODALITÀ DELL'INTERVENTO PREVENTIVO .....	pag.	11
ART.10 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE E RELATIVE CONVENZIONI ...	pag.	11
ART.11 - CONVENZIONI PER L'EDILIZIA ABITATIVA .....	pag.	11
ART.12 - TUTELA DEL VERDE E SISTEMAZIONI ESTERNE .....	pag.	12
ART.13 - AREE PER PARCHEGGI ED AUTORIMESSE .....	pag.	12
ART.14 - INQUINAMENTI .....	pag.	13

## **TITOLO 4 - PRESCRIZIONI DI ZONA**

ART.15 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE A CARATTERE GENERALE .....	pag. 14
--	---------

### **ZONE A - NUCLEI ANTICHI**

ART.16 - FINALITÀ E APPLICABILITÀ DELLE NORME .....	pag. 16
ART.17 - ZONE FUNZIONALI E REGOLAMENTAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO .....	pag. 16
ART.18 - FUNZIONI IN ATTO .....	pag. 16
ART.19 - ZONE RESIDENZIALI CON PRESENZA DI TERZIARIO ANCHE AMMINISTRATIVO (=R/TA) .....	pag. 17
ART.20 - ZONE A SERVIZI PRIVATI (=CR) .....	pag. 17
20.1 - Prescrizioni particolari .....	pag. 17
ART.21 - SERVIZI COLLETTIVI (=SC) .....	pag. 17
ART.22 - LIVELLI MASSIMI DI INTERVENTO AMMESSI .....	pag. 18
ART.23 - CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO - AUTORIZZAZIONE .....	pag. 21
ART.24- DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE .....	pag. 21
ART.25 - RICOVERO E SOSTA DEGLI AUTOVEICOLI .....	pag. 21
ART.26 - RECINZIONI .....	pag. 22
ART.27 - PRESCRIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI .....	pag. 23
ART.28 - ZONE CON VALORE AMBIENTALE D'INSIEME.....	pag. 23
ART.29 - AREE PRIVATE A "VERDE AMBIENTALE" .....	pag. 24
ART.30 - NORME ESTETICO EDILIZIE .....	pag. 24
ART.31 - MANTENIMENTO E DECORO DELLE AREE ESTERNE .....	pag. 25
ART.32 - COLORI E TINTEGGIATURE .....	pag. 26
ART.33 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI .....	pag. 26
ART.34 - ZONE A2- NUCLEI ESTERNI .....	pag. 27

### **AREE RESIDENZIALI**

ART.35 - DISPOSIZIONI GENERALI .....	pag. 29
ART.36 - ZONA B1 - RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO .....	pag. 30
ART.37 - ZONA B2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO .....	pag. 31
ART.38 - ZONA B3 - RESIDENZIALE ESTENSIVA .....	pag. 32
ART.39 - ZONA B4 - RESIDENZIALE SATURA .....	pag. 33
ART.40 - ZONA VERDE PRIVATO VINCOLATO .....	pag. 34
ART.41 -ZONA C1 -PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO....	pag. 35
ART.42 - ZONA C2 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ATTUAZIONE ....	pag. 36

### **AREE PRODUTTIVE**

ART.43 - DISPOSIZIONI GENERALI .....	pag. 37
ART.44 - ZONA D1 - PRODUTTIVA ESISTENTE .....	pag. 38
ART.45 - ZONA D2 - PRODUTTIVA ESTERNA .....	pag. 39
ART.46 - ZONA D3 - PRODUTTIVA DI PROGETTO .....	pag. 40

ART.47 - ZONA D4 - AREA DI RICONVERSIONE .....	pag.	41
ART.48 - ZONA D5 - PIANO DI RISANAMENTO PRODUTTIVO .....	pag.	42
ART.49 - ZONA S.I.- SERVIZI PER L'INDUSTRIA. ....	pag.	44
ART.50 - ZONA ST - SERVIZI TECNOLOGICI PER L'INDUSTRIA .....	pag.	45

#### **AREE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO**

ART.51 - F1 - ZONE PER L'ISTRUZIONE .....	pag.	46
ART.52 - F2 - ZONE DI INTERESSE COMUNE .....	pag.	47
ART.53 - F3 - PARCHEGGI PUBBLICI .....	pag.	48
ART.54 - F4 - VERDE PUBBLICO .....	pag.	49
ART.55 - ZONA SP- SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO .....	pag.	50
ART.56 - AREA CIMITERIALE .....	pag.	51
ART.57 - IMPIANTI TECNOLOGICI .....	pag.	52
ART.58 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' .....	pag.	53

#### **AREE PER L'AMBIENTE**

ART.59 - ZONA E1 - AGRICOLA PRODUTTIVA .....	pag.	55
ART.60 - ZONA E2- AGRICOLA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE ..	pag.	56
ART.61 - ZONA E3 - VERDE BOSCHIVA .....	pag.	57
ART.62 - AREE DI TUTELA AMBIENTALE .....	pag.	58
ART.63 - AREA DI TUTELA STORICO- ARCHEOLOGICA .....	pag.	59
ART.64 - VINCOLI DI VEDUTA .....	pag.	60
ART.65 - VINCOLI IDROGEOLOGICO E DI RISPETTO FLUVIALE E DEI POZZI IDRICI .....	pag.	61

#### **ART. 66 - PIANI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

PRU - N.1 .....	pag.	62
PRU - N.2 .....	pag.	63
PRU - N.3 .....	pag.	64
PRU - N.4 .....	pag.	65
PRU - N.5 .....	pag.	66