



COMUNE DI CAIRATE

Provincia di Varese

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Approvate con delibera G.R. n. VI / 28787 del 23 maggio 1997

Modificate con delibera C.C. n. 5 del 5 marzo 2007

INDICE

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 01.	Oggetto del P.R.G. e delle presenti norme	pag.	5
Art. 02.	Elaborati del Piano Regolatore Generale	pag.	5
Art. 03.	Urbanizzazione primaria	pag.	7
Art. 04.	Urbanizzazione secondaria	pag.	7
Art. 05.	Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi	pag.	8
Art. 06.	Definizioni ed indici	pag.	8
Art. 07.	Aree di pertinenza	pag.	16
Art. 08.	Viabilità	pag.	17
Art. 09.	Costruzioni in aderenza, sopralzi, distanze	pag.	17
Art. 10.	Attività commerciali	pag.	18
Art. 11.	Edifici destinati ad impianti tecnologici	pag.	18

TITOLO SECONDO ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 12.	Modalità di attuazione del P.R.G.	pag.	21
Art. 13.	Pianificazione attuativa	pag.	21
Art. 14.	Aree per standards urbanistici nei P.A.	pag.	21
Art. 15.	Elaborati a corredo dei Piani Attuativi	pag.	22

TITOLO TERZO NORME DI ZONA

Art. 16.	Zone omogenee	pag.	24
Art. 17.	Destinazione d'uso	pag.	25
Art. 18.	Zona A - Nucleo di antica formazione	pag.	27
Art. 19.	Zona B1 - Zona residenziale interna esistente e di completamento	pag.	27

Art. 20.	Zona B2 - Zona residenziale esterna esistente e di completamento	pag.	28
Art. 21.	Zona C1 - Zona residenziale di espansione in P.A. vigenti (P.E.E.P. e P.L.)	pag.	30
Art. 22.	Zona C2 - Zona residenziale di espansione soggetta a Piano Attuativo	pag.	30
Art. 23.	Zona Vp - Zona residenziale con verde privato	pag.	31
Art. 24.	Zona D1 - Zona produttiva secondaria esistente e di completamento	pag.	32
Art. 25.	Zona D2 - Zona produttiva secondaria di ampliamento soggetta a Piano Attuativo	pag.	34
Art. 26.	Zona D3 - Zona produttiva secondaria di espansione con Piano Attuativo vigente	pag.	35
Art. 27.	Zona D4 - Zona produttiva secondaria di espansione soggetta a Piano Attuativo	pag.	35
Art. 28.	Zona E1 - Zona agricola non edificabile	pag.	37
Art. 29.	Zona E2 - Zona agricola	pag.	37
Art. 30.	Zona E3 - Zona boschiva	pag.	42
Art. 31.	Zona F1 - Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti residenziali (standards urbanistici per la residenza)	pag.	43
Art. 32.	Zona F2 - Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi (standards urbanistici per l'industria)	pag.	44
Art. 33.	Zona F3 - Aree per attrezzature private di interesse pubblico	pag.	44
Art. 34.	Zona F4 - Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nel fondovalle	pag.	45
Art. 35.	Zona F5 - Aree per servizi tecnologici e servizi speciali	pag.	47
Art. 36.	Zona G - Area cimiteriale	pag.	47
Art. 37.	Aree destinate alla viabilità	pag.	47
Art. 38.	Fasce di rispetto stradale	pag.	48
Art. 39.	Edifici di pregio architettonico e tradizionale pag.	pag.	48
Art. 40.	Fasce verdi di salvaguardia	pag.	49
Art. 41.	Tutela dei pozzi idrici ad uso potabile pag.	pag.	49

Allegato "A"

Destinazioni specifiche delle aree destinate ad attrezzature
pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza
(standards urbanistici)

pag. 50

TITOLO PRIMO
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 01 OGGETTO DEL P.R.G. E DELLE PRESENTI NORME

Il Piano Regolatore Generale disciplina l'uso dell'intero territorio comunale.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale nonché le attività relative al patrimonio edilizio esistente - ivi comprese quelle di modificazione della destinazione d'uso - sono soggette alle prescrizioni delle vigenti leggi nazionali e regionali, alle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali.

Le presenti norme integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del Piano Regolatore, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

Il Piano Regolatore Generale dovrà essere sottoposto a sistematica verifica di coerenza, sia nei confronti dell'attendibilità delle previsioni assunte, sia nei confronti dei Piani generali e di settore delle istituzioni a livello sovracomunale.

Art. 02 ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale é costituito dai seguenti elaborati:

A) ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:

01		Relazione illustrativa: problemi, esigenze, orientamenti.
02	Tavola scala 1:5.000	Individuazione unità di rilevamento: schedatura edifici - luglio 1989
03.1÷03.9	Tavole scala 1:2.000	Destinazione d'uso attuale: schedatura edifici luglio 1989
04.1÷04.9	Tavole scala 1:2.000	Differmità destinazioni d'uso attuali e P.R.G. 1977
05	Tavola scala 1:5.000	Antropizzazione del territorio: 1722, 1857,1933 e 1989
06	Tavola scala 1:5.000	Attrezzature pubbliche e di uso pubblico.
07	Tavola scala 1:5.000	Vincoli
08	Tavola scala 1:25.000	Estratto piano territoriale paesistico

B) ELABORATI DI PROGETTO:

09	RELAZIONE DI PROGETTO Modificata in seguito all'accoglimento di osservazioni.
----	--

10	Tavola scala 1:5.000	SCHEMA DELLA VIABILITA'
11	Tavola scala 1:5.000	AZZONAMENTO Modificato d'ufficio, in sede di approvazione, con delibera G.R. n. VI/28787 del 23 maggio 1997, e completato conformemente all'azzonamento in scala 1 : 2.000 (tavv. 12.3 - 12.4 - 12.6 - 12.7) come modificato d'ufficio con la delibera suddetta.
12.1	Tavole scala 1:2.000	AZZONAMENTO Redatto in conformità all'azzonamento scala 1 : 5.000, come modificato d'ufficio, in sede di approvazione, con delibera G.R. n. VI/28787 del 23 maggio 1997.
12.2	Tavole scala 1:2.000	AZZONAMENTO Redatto in conformità all'azzonamento scala 1 : 5.000, come modificato d'ufficio, in sede di approvazione, con delibera G.R. n. VI/28787 del 23 maggio 1997.
12.3	Tavole scala 1:2.000	AZZONAMENTO Modificato d'ufficio, in sede di approvazione, con delibera G.R. n. VI/28787 del 23 maggio 1997.
12.4_	Tavola scala 1:2.000	AZZONAMENTO Modificato d'ufficio, in sede di approvazione, con delibera G.R. n. VI/28787 del 23 maggio 1997.
12.5	Tavole scala 1:2.000	AZZONAMENTO Redatto in conformità all'azzonamento scala 1 : 5.000, come modificato d'ufficio, in sede di approvazione, con delibera G.R. n. VI/28787 del 23 maggio 1997.
12.6	Tavole scala 1:2.000	AZZONAMENTO Modificato d'ufficio, in sede di approvazione, con delibera G.R. n. VI/28787 del 23 maggio 1997.
12.7	Tavole scala 1:2.000	AZZONAMENTO Modificato d'ufficio, in sede di approvazione, con delibera G.R. n. VI/28787 del 23 maggio 1997.
12.8	Tavole scala 1:2.000	AZZONAMENTO Redatto in conformità all'azzonamento scala 1 : 5.000, come modificato d'ufficio, in sede di approvazione, con delibera G.R. n. VI/28787 del 23 maggio 1997.
12.9	Tavole scala 1:2.000	AZZONAMENTO Redatto in conformità all'azzonamento scala 1 : 5.000, come modificato d'ufficio, in sede di approvazione, con delibera G.R. n. VI/28787 del 23 maggio 1997.
13		NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Modificate d'ufficio, in sede di approvazione, con delibera G.R. n. VI/28787 del 23 maggio 1997.
14	Tavola scala 1:5.000	DEFINIZIONE VIABILITA' Modificata in seguito all'accoglimento

di osservazioni.

Degli elaborati suddetti, quelli contrassegnati con i numeri 11 – 12.1/12.2/12.3/12.4/12.5/12.6/12.7/12.8/12.9 - 13 - 14 hanno carattere prescrittivo, mentre quelli rimanenti hanno mero carattere illustrativo o istruttorio.

Art. 03 URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'"urbanizzazione primaria" o "urbanizzazione tecnologica" é costituita dall'insieme delle opere e servizi tecnologici atti a rendere possibile l'edificazione del suolo e l'uso degli edifici.

Tali opere sono:

1. Le strade urbane e quelle al servizio dei lotti edificabili, idonee al transito veicolare, fornite di adeguata pavimentazione e, ove prescritto, dei relativi spazi accessori quali i marciapiedi, le aree di manovra e di sosta, le aiuole spartitraffico, le fasce verdi laterali, ecc. In particolare si considerano facenti parte della viabilità gli spazi di sosta e parcheggio situati nella sede stradale (piattaforma stradale).
2. I parcheggi di uso pubblico di quartiere e i relativi spazi di manovra.
3. Le condotte per lo smaltimento delle acque meteoriche e dei liquami di rifiuto con i relativi manufatti accessori (quali camerette di ispezione, pozzetti a caditoia, ecc.).
4. Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo ed opere accessorie.
5. La rete di distribuzione dell'energia elettrica con le relative cabine secondarie di trasformazione.
6. La rete di distribuzione del gas metano con le relative cabine locali di decompressione.
7. La rete di pubblica illuminazione delle aree stradali di cui al precedente punto 1 e dei parcheggi ed annessi spazi di manovra di cui al precedente punto 2, con i relativi manufatti.
8. La rete di distribuzione telefonica con i relativi manufatti.
9. Gli spazi di verde attrezzato al servizio della residenza.

Art. 04 URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'"urbanizzazione secondaria" o "urbanizzazione sociale" é costituita dall'insieme delle opere atte a soddisfare le principali esigenze del vivere sociale.

Tali opere sono in linea di massima:

1. Gli asili nido.
2. Gli edifici per l'istruzione di base (scuole materne e dell'obbligo).
3. Gli edifici e gli impianti di carattere sanitario, culturale, amministrativo, religioso, assistenziale, sociale, nonché i mercati.
4. I parchi e giardini pubblici ed il verde attrezzato per lo sport, la ricreazione e lo svago.
5. I parcheggi di uso pubblico non di quartiere ma di livello comunale, con i relativi spazi di manovra.

Art. 05 OPERE NECESSARIE AD ALLACCIARE LA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

Le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi sono quelle opere di carattere generale, di tipo viario e tecnologico, indispensabili a garantire il collegamento della viabilità e dei servizi tecnologici di quartiere con il sistema generale urbano o extraurbano. Sono considerate tali:

- Le opere stradali appartenenti alla rete della grande viabilità e delle strade urbane principali indicate nel P.R.G. coi relativi spazi accessori
- La rete di smaltimento dei liquami di rifiuto
- Le reti di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del servizio telefonico, del gas.

Art. 06 DEFINIZIONI ED INDICI

Nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione vengono utilizzate le seguenti definizioni ed i seguenti indici edilizio-urbanistici:

A - DEFINIZIONI

- Superficie territoriale (St):

é l'intera superficie, espressa in ettari, perimetrata ed assoggettata all'obbligo di Piano Attuativo sulle tavole di azionamento del P.R.G., con la sola esclusione delle aree riservate alla viabilità urbana principale, intendendosi come tale quella esplicitamente indicata nell'azionamento di P.R.G., e delle fasce verdi di salvaguardia di cui al successivo articolo 40.

Rientrano pertanto nella Superficie territoriale le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico (standards urbanistici) nonché le aree interessate dalla viabilità di quartiere, previste dal Piano Attuativo.

- Superficie fondiaria (Sf):

é la superficie, espressa in metri quadrati, netta del lotto edificabile o, più in generale, della porzione di terreno avente destinazione omogenea secondo le previsioni del P.R.G..

Essa costituisce normalmente l'area di pertinenza dell'edificio, comprese eventuali aree "non aedificandi" sulle quali il P.R.G. prevede il computo della volumetria edificabile.

Risulta dalla Superficie territoriale (St), dedotte le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ad eventuali altre opere che, pur essendo pubbliche o di uso pubblico (come ad esempio i cimiteri, le strade interne ai piani attuativi), non sono classificabili fra le opere di urbanizzazione.

Per i piani attuativi la superficie fondiaria è riferita all'intera area interessata dal piano.

- Superficie lorda di pavimento (Slp):

A) NELLE ZONE RESIDENZIALI:

é la somma delle superfici, espresse in mq, dei singoli piani dell'edificio, delimitati dal profilo esterno delle pareti perimetrali, compresa la superficie degli eventuali soppalchi.

Non concorrono a formare la Slp le superfici relative a:

- a) gli aggetti aperti, quali terrazze, balconi, logge e portici, a condizione che risultino aperti per almeno il 50% del loro perimetro. Eventuali pilastri strutturali non sono considerati elementi di chiusura.
- b) i sottotetti non agibili. I sottotetti non si considerano agibili quando hanno tutte le seguenti caratteristiche:
 - privi di tramezzature se non per delimitare le diverse proprietà (ad esempio sottotetti di abitazioni plurifamiliari, ecc.);
 - finiture al rustico;
 - assenza di impianti,
 - altezza media non superiore a mt. 2,55;
 - altezza minima non superiore a mt. 1,65;
- c) i volumi tecnici, come definiti dalla Circolare Min. LL.PP. 31 gennaio 1973, n. 2474;
- d) scale e ascensori, qualora siano al servizio di due o più unità immobiliari;
- e) il piano interrato del fabbricato, a condizione:

* che abbia destinazioni accessorie a quelle principali del fabbricato (purché consentite, queste ultime, dal P.R.G. nella zona).

Sono, ad esempio, considerate destinazioni accessorie alla residenza quelle relative ad autorimesse, cantine, locali tecnici (centrali termiche, locali macchine ascensori, locali trattamento aria, locali quadri elettrici e contatori, centrali SIP, centrali idriche, ecc.), lavanderie, dispense, locali raccolta rifiuti, depositi carrozzine e biciclette, vani scala e ascensore e atri d'ingresso, e simili.

Gli spazi destinati ad autorimessa non concorrono a formare la Slp entro il limite di superficie destinata a parcheggio di pertinenza stabilito con l'indice Sp; l'eccedenza concorrerà invece a formare la Slp del fabbricato.

- * che i locali presentino altezza netta interna non superiore a ml 2,50.
- * che la sua superficie (delimitata dal profilo esterno delle pareti perimetrali) non ecceda la superficie coperta (Sc) massima ammessa sul lotto (vedi "Rapporto di copertura" (Rc) stabilito per ciascuna zona). L'eventuale eccedenza, qualora consentita, concorrerà a formare la Slp

f) il piano seminterrato e/o il piano terreno del fabbricato, a condizione:

- * che abbiano destinazioni accessorie a quelle principali del fabbricato (purché consentite, queste ultime, dal P.R.G. nella zona)

Gli spazi destinati ad autorimessa non concorrono a formare la Slp entro il limite di superficie destinata a parcheggio di pertinenza stabilito con l'indice Sp; l'eccedenza concorrerà invece a formare la Slp del fabbricato;

- * che i locali presentino altezza netta interna non superiore a ml 2,50
- * che la superficie di ciascuno di tali piani (delimitata dal profilo esterno delle pareti perimetrali) non ecceda la Superficie lorda di pavimento (Slp) di quello fra i piani superiori avente Slp maggiore. L'eventuale eccedenza concorrerà a formare la Slp del fabbricato.

Ai fini delle presenti norme si considera "piano seminterrato" quel piano del fabbricato il cui soffitto interno (determinato dall'intradosso del solaio e senza considerare eventuali controsoffittature) emerga in media non meno di mt 0,90 dalla quota naturale del terreno circostante, e "piano terreno" quel piano del fabbricato il cui pavimento interno emerga in media non più di mt 0,20 dalla quota naturale del terreno circostante.

I precedenti punti d) ed e) possono trovare applicazione per non più di due piani, di cui uno totalmente interrato.

- g) le autorimesse situate in fabbricati esterni, nel caso in cui risultino già esistenti alla data di adozione della presente variante di P.R.G. o nel caso in cui la loro costruzione sia consentita dopo tale data dalle presenti norme, entro il limite di superficie destinata a parcheggio di pertinenza stabilito con l'indice Sp; l'eccedenza concorrerà invece a formare la Slp del fabbricato. L'altezza interna netta delle nuove autorimesse non potrà superare i mt. 2.50.

Le esclusioni previste alle lettere a) b) c) d) e) f) g) si applicano a tutti gli edifici residenziali anche se realizzati in altre zone omogenee. L'esclusione prevista alla lettera b) si applica anche agli edifici destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento

complessiva ma limitatamente alla parte di sottotetto soprastante la porzione di edificio destinata ad abitazione.

B) NELLE ZONE PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI:

é la somma delle superfici, espresse in mq, al coperto, chiuse o aperte, destinate ad attività produttive secondarie, ad attività terziario-commerciali e di servizio.

Comprende sia i locali destinati al lavoro che i locali e gli spazi al coperto destinati ad esposizione dei prodotti, al deposito di merci, attrezzi e macchinari o agli impianti tecnici.

Comprende altresì la proiezione orizzontale di tettoie, pensiline, porticati, balconi ed aggetti vari, nel caso siano sporgenti dal filo di facciata oltre mt. 1,50.

Non comprende la superficie di scale e ascensori, qualora siano al servizio di due o più unità immobiliari.

Non comprende inoltre soppalchi con altezza netta uguale o inferiore a mt. 2.00.

E' misurata al lordo dei muri e divisori interni e dei muri perimetrali, nonché della proiezione orizzontale degli spazi destinati ai collegamenti verticali quali scale, vani ascensori, montacarichi, ecc.

Sono esclusi dal calcolo della S.I.p. i sottotetti aventi le caratteristiche di cui alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 31 gennaio 1973, n. 2474, e che abbiano un'altezza massima di mt. 2,50. Sono esclusi anche quelle parti di sottotetto che presentano un'altezza maggiore quando le relative falde di copertura hanno una pendenza non superiore al 40% ed il loro piano d'imposta sia alla stessa quota dell'estradosso del solaio di calpestio del sottotetto. La presente disposizione si applica anche agli edifici per attrezzature ed infrastrutture produttive agricole.

- Confine stradale (Cs):

in analogia con quanto precisato dall'art. 3 del D.Lgs. 30.04.1992 n. 285, si definisce Confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in trincea.

- Altezza dell'edificio (H):

é l'altezza fuori terra, espressa in ml, dell'edificio ai fini delle presenti norme.

Si misura a partire dalla quota del terreno naturale al piede del fabbricato fino alla quota media dell'intradosso del solaio (o altra struttura) di copertura dell'ultimo piano agibile, sia piano che inclinato. Tuttavia, nel caso che la pendenza della falda del tetto risulti superiore al 45 %, la altezza del fabbricato si misurerà in ogni caso fino alla quota media dell'intradosso della struttura di copertura, a prescindere dal fatto che il piano sottotetto sia o meno agibile. In caso di tetti alla mansarda o falde con doppia pendenza, verrà considerata la pendenza media dalla gronda al colmo

Nel caso che la quota del terreno naturale al piede del fabbricato non risulti uniforme lungo tutto il perimetro del fabbricato medesimo, verrà presa in considerazione la media fra le differenti quote, ponderata tenendo conto dell'estensione di ogni segmento costituente il perimetro. Nel caso che sia possibile scomporre l'edificio in differenti corpi di fabbrica, l'altezza si misurerà con riferimento a ciascun corpo.

E' vietato effettuare riporti di terreno modificando lo stato naturale dei luoghi a meno che sia oggetto di concessione e comunque l'altezza dell'edificio sarà riferita alla quota di terreno naturale.

Per le aree ricadenti nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Po ai sensi dell'art. 17 comma 5 legge 18.05.1989 n. 183 - PAI - per la misurazione dell'altezza dell'edificio potrà essere presa come riferimento la quota del livello di piena occorrente con tempo di ritorno di 200 anni desumibile dagli studi idraulici approvati dal Comune.

- Perimetro dell'edificio (Pe):

é il perimetro delle strutture fuori terra dell'edificio, da assumere al fine della verifica delle distanze ammissibili dal confine stradale e dal confine di proprietà.

E' definito da tutte le strutture edificate fuori terra, verticali ed oblique, compresi pilastri, colonne, tiranti, saette e puntoni.

Le strutture orizzontali a sbalzo (gronde, balconi, sporti aperti, scale aperte, etc.) vengono prese in considerazione e pertanto concorrono a definire il Pe nel solo caso la loro sporgenza si spinga più di mt. 1,20 oltre la linea che definisce la minima distanza dal ciglio stradale e dal confine di proprietà.

- Superficie coperta (Sc):

é l'area, espressa in mq, risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le strutture dell'edificio realizzate fuori terra.

Concorrono alla sua determinazione:

- le strutture chiuse;
- le strutture semichiusate, intendendosi come tali portici, balconi, logge e simili allorché non risultino aperte per almeno il 50% del loro perimetro. Eventuali pilastri strutturali non sono considerati elementi di chiusura.

Le strutture orizzontali a sbalzo (gronde, balconi, sporti, scale, ecc), nel caso siano chiuse su meno di tre lati vengono prese in considerazione e concorrono a formare la Sc nel solo caso la loro sporgenza dal filo di facciata sia superiore a mt. 1,20.

- Superficie a verde (Sv):

é costituita dalle porzioni del terreno, comprese nella Sf, sistemate a verde e tali da garantire la permeabilità del terreno al fine del ravvenamento delle falde. E' espressa in mq.

Le superfici sistemate a prato armato con elementi in cemento concorrono al 50% mentre quelle sistemate a prato armato con elementi in materiale plastico concorrono al 100%.

In ogni caso non concorrono a formare la Superficie a verde:

- le superfici che concorrono a formare la Superficie coperta (Sc);
- le superfici occupate da corpi di fabbrica interrati;
- le superfici occupate da strutture semichiuse non conteggiate ai fini della determinazione della Superficie coperta (Sc), nel caso che sporgano dal filo di facciata oltre mt 1,20.

- Parete finestrata (Pf):

é la parete di un edificio in cui sono realizzate aperture atte alla aerazione ed illuminazione di vani, ivi compresi i vani nei quali non sia prevista presenza continuativa di persone e i vani con destinazione accessoria.

- Parcheggio (P):

é la superficie, espressa in mq, ricavata all'interno o all'esterno dell'edificio, purché dotata di idonea pavimentazione, riservata al parcheggio di automezzi di pertinenza dell'edificio stesso.

Può essere realizzata anche all'esterno della recinzione, purché sulla superficie fondiaria (Sf) di cui il richiedente la concessione dimostri con idoneo titolo di godere la proprietà o la disponibilità.

Nel caso invece la superficie a parcheggio sia di pertinenza di unità funzionali aventi destinazione tale da comportare affluenza di pubblico, essa dovrà essere accessibile al pubblico stesso, anche se ricavata all'interno di cortili.

Oltre ai posti macchina veri e propri, da indicare sulle tavole di progetto con le relative dimensioni, é consentito computare anche gli spazi di manovra, purché in misura non superiore al 50% della superficie dei posti macchina.

- Volume dell'edificio (V):

è il volume dell'edificio, espresso in mc, calcolato convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) dei singoli piani per un'altezza virtuale di ml. 3,00 per gli edifici a destinazione residenziale; per gli edifici con diversa destinazione si calcola moltiplicando la Slp di ciascun piano per l'altezza virtuale di mt. 4,00 o per l'altezza effettiva di interpiano se questa è inferiore.

B - INDICI

If : Indice di fabbricabilità fondiaria:

Definisce il Volume (V), espresso in mc, realizzabile per ciascun mq di Superficie fondiaria (Sf).

Si applica in caso di rilascio di concessione singola non conseguente a Piano Attuativo.

It : Indice di fabbricabilità territoriale:

Definisce il Volume (V), espresso in mc, realizzabile per ciascun ha di Superficie territoriale (St).

Si applica in caso di approvazione di Piano Attuativo.

Uf : Indice di utilizzazione fondiaria:

Definisce la massima Superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in mq, realizzabile per ciascun mq di Superficie fondiaria (Sf).

Si applica in caso di rilascio di concessione singola, non conseguente a Piano Attuativo.

Ut : Indice di utilizzazione territoriale:

Definisce la massima Superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in mq, realizzabile per ciascun ha di Superficie territoriale (St).

Si applica in caso di approvazione di Piano Attuativo.

Rc : Rapporto di copertura:

Definisce la massima superficie coperta (Sc) ammissibile per ciascun mq di superficie fondiaria (Sf).

Ip : Indice di permeabilità:

Definisce la superficie a verde (Sv) minima per ogni mq di Superficie fondiaria (Sf).

Dc : Distanza dai confini di proprietà:

Definisce la distanza minima, espressa in ml, intercorrente tra il perimetro dell'edificio (Pe) e i confini di proprietà.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, viene equiparato al confine di proprietà il limite che divide, sulle tavole di azionamento del P.R.G., due differenti zone omogenee, quando una delle due sia vincolata all'uso pubblico per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o per altre opere ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

Nei casi in cui le norme di zona consentono di derogare all'indice in forza di convenzione con il confinante, questa dovrà essere registrata e trascritta.

Ds : Distanza dal confine stradale:

Definisce la distanza minima ammessa, espressa in ml, tra il Perimetro dell'edificio (Pe) e il Confine stradale (Cs), in funzione della larghezza della strada (calibro stradale in progetto). Ai fini dell'applicazione del presente indice il calibre stradale da assumere é quello che in prevalenza caratterizza il tratto stradale considerato, senza tenere conto di eventuali allargamenti interessanti limitati tratti, delle piazze, di svincoli e snodi stradali e dei parcheggi laterali. L'indice é stabilito ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 30 aprile 1992 n. 285 e del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495; nella edificazione dovranno inoltre essere osservate le norme derivanti dall'applicazione del vigente Codice della Strada.

De : Distanza da edifici antistanti:

Definisce la distanza minima ammissibile, espressa in ml, tra Pareti finestrate (Pf) di edifici antistanti. L'indice si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Si considerano "antistanti" gli edifici che si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 5. L'indice non si applica nel caso che fra gli edifici sia interposta una via o piazza pubblica: in tal caso si applicherà il solo indice relativo alla distanza dal confine di proprietà (Dc) e dalle strade (Ds).

L'indice non si applica anche nel caso che sul lotto confinante preesista un edificio posto a distanza dal confine inferiore a quella prescritta dalle presenti N.T.A. (indice Dc): in tal caso per il nuovo edificio dovrà essere osservato il solo indice relativo alla distanza dal confine di proprietà (Dc) e dalle strade (Ds), fatto salvo quanto previsto dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Infine l'indice non si applica nel caso che uno dei due edifici abbia destinazione accessoria a quello principale e che non presenti un'altezza, misurata all'estradosso della copertura, superiore a mt. 2,50: in tal caso sarà sufficiente verificare che fra i due edifici non si determini nella proprietà confinante la formazione di una intercapedine dannosa, intendendosi come tale l'intercapedine la cui larghezza sia inferiore ai due terzi della più alta fra le pareti che concorrono a determinarla.

H max : Altezza massima degli edifici:

Definisce l'altezza (H) massima ammissibile per gli edifici in una data zona del territorio comunale. Nelle norme di zona, l'indice può talvolta essere accompagnato dalla specificazione del numero massimo dei piani ammessi.

Sp : Superficie destinata a Parcheggi di pertinenza:

Definisce la quantità minima di superficie da destinare a Parcheggio (P) di pertinenza dell'edificio per ogni mc di Volume (V). Per gli edifici con destinazione residenziale l'indice può essere normalmente soddisfatto con superfici a parcheggio reperite all'interno della recinzione; tuttavia qualora la SIp dell'intervento complessivo superi i 400 mq le superfici a parcheggio dovranno essere reperite per almeno la metà all'esterno della recinzione.

Per gli edifici con destinazione che comporta accesso di pubblico (commercio, uffici, ecc) le superfici a parcheggio dovranno invece essere in ogni caso accessibili al pubblico.

Non é consentito mutare la destinazione delle autorimesse interne agli edifici residenziali esistenti alla data di adozione della presente variante a favore di altre destinazioni accessorie alla residenza (come in precedenza esemplificate). L'eventuale mutamento di destinazione può avvenire unicamente a favore di locali abitabili: in quest'ultimo caso non potrà tuttavia essere successivamente invocata la possibilità offerta dalla presente normativa (articolo 09) per il soddisfacimento degli indici minimi di dotazione vigenti mediante la realizzazione di fabbricati accessori a confine.

In caso di destinazione residenziale, l'applicazione dell'indice non potrà in ogni caso comportare un numero di posti auto (di 12,5 mq) inferiore a uno per alloggio se trattasi di alloggio fino a 3 posti letto e a due per alloggio se trattasi di alloggio con più di 3 posti letto. Il numero di posti letto viene calcolato secondo le norme vigenti.

Per tutti gli interventi in zona A si applica la normativa prevista dall'allegato B di cui all'art. 18 delle presenti norme tecniche d'attuazione.

Stn : Superficie destinata a spazi pubblici (standards):

Definisce parametricamente la quantità unitaria minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico da cedere al Comune senza corrispettivo in caso di attuazione delle previsioni di P.R.G. mediante Piano Attuativo.

La differenza fra la quantità complessiva determinata con l'applicazione di detto indice (o la maggior quantità complessiva eventualmente individuata graficamente sulle tavole nell'azonamento del P.R.G., se maggiore) e la quantità complessiva determinata con l'applicazione della dotazione unitaria effettiva di P.R.G. verrà monetizzata a favore del Comune.

La dotazione unitaria effettiva del presente P.R.G., come si desume dalla relazione illustrativa, é la seguente:

- per la residenza 27,00 mq ogni 100 mc di volume da edificare;
- per gli insediamenti produttivi secondari il 20 % della Superficie fondiaria (Sf) destinata ai nuovi insediamenti;
- per gli insediamenti terziario-commerciali e di servizio il 100 % della Superficie lorda di pavimento (Slp) da edificare.

Non concorrono a formare la Superficie destinata ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico (standards urbanistici) le aree relative alla viabilità coi relativi spazi di sosta e parcheggio in sede stradale, così come definiti al precedente articolo 03 - punto 1.

Nei Piani Attuativi deve essere garantita la dotazione minima delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'art. 46, comma 1, lettera a) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Art. 07 AREE DI PERTINENZA

Le aree considerate per la verifica degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante di P.R.G. si considera di pertinenza l'area di minor superficie fra le seguenti:

- quella espressamente utilizzata per la verifica degli indici di edificabilità al rilascio della licenza o della concessione per la costruzione degli edifici medesimi;
- quella quantificata ed individuata applicando gli indici di edificabilità prescritti dalle presenti norme in relazione al Volume (V) o alla Superficie lorda di pavimento (Slp) esistenti.

In mancanza di documentazione al riguardo (licenza o concessione edilizia), si considera invece di pertinenza degli edifici esistenti l'area di minor superficie fra le seguenti:

- l'area di sedime e l'area circostante agli edifici, le quali risultino, alla data di adozione della presente variante, della medesima proprietà del fabbricato;
- l'area individuata applicando gli indici di edificabilità prescritti dalle presenti norme in relazione al Volume (V) o alla Superficie lorda di pavimento (Slp) esistenti.

L'area di pertinenza si considera asservita all'edificio e non potrà essere utilizzata una seconda volta per l'applicazione degli indici di edificabilità, se non per completare la eventuale volumetria massima consentita dalle presenti norme.

Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, cessa in caso di demolizione degli stessi e si intende modificato in caso di aumento della possibilità edificatoria consentita dal P.R.G..

E' consentito utilizzare, per il calcolo dell'edificabilità, aree delle proprietà confinanti, purché della medesima destinazione di zona. In questo caso prima del rilascio della concessione dovrà essere prodotto apposito atto di asservimento sottoscritto dal confinante e regolarmente registrato e trascritto dal quale risulti l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni della volumetria ceduta.

Art. 08 VIABILITA'

Sulle tavole di azionamento del P.R.G. è indicato il calibro delle strade di nuova previsione.

Le strade ciclo-pedonali indicate nelle tavole di azionamento del P.R.G. dovranno avere, salvo differente indicazione, calibro non inferiore a mt. 2,00.

La definizione delle strade di distribuzione interna o integrative della rete esistente nelle zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica sarà oggetto dei relativi Piani Attuativi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche, in relazione alle soluzioni planivolumetriche prospettate per le zone interessate.

Le strade indicate nelle tavole di P.R.G. in zone ricadenti negli ambiti sottoposti all'obbligo di Piano Attuativo hanno valore indicativo per quanto riguarda l'andamento del tracciato e la determinazione della sezione viaria: in sede di definizione del Piano Attuativo tracciati e sezioni potranno subire gli adeguamenti tecnici eventualmente necessari e concordati con l'Amministrazione Comunale.

Art. 09 COSTRUZIONI IN ADERENZA, SOPRALZI, DISTANZE.

Sono ammesse costruzioni a confine di proprietà solo nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, preesista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in aderenza solo in corrispondenza del fronte preesistente o per una estensione inferiore;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unica concessione su progetto unitario ovvero in forza di progetti concomitanti;
- ove venga stipulata una convenzione fra i confinanti, registrata e trascritta.

E' di norma vietata la costruzione di fabbricati accessori a confine: é consentita la sola costruzione di fabbricati accessori a confine destinati ad autorimessa, da porre al servizio di edifici già esistenti (alla data di adozione della presente variante) che ne siano sprovvisti, e limitatamente al soddisfacimento degli indici minimi di dotazione vigenti. La norma si applica solo quando sia tecnicamente dimostrata l'impossibilità di costruire tali autorimesse in aderenza all'edificio esistente di cui sono pertinenza. La norma non potrà tuttavia trovare applicazione qualora sia stata precedentemente modificata la destinazione d'uso di autorimesse esistenti alla data di adozione della presente variante riducendo la dotazione di superfici a parcheggio dell'edificio.

La norma di cui al presente comma non potrà trovare applicazione qualora, per effetto di essa, si determini la formazione di una intercapedine dannosa nella proprietà confinante, intendendosi come tale l'intercapedine la cui larghezza sia inferiore ai due terzi dell'altezza della più alta fra le pareti che concorrono a determinarla.

L'edificazione a confine di proprietà di fabbricati accessori destinati ad autorimessa in applicazione del presente articolo, nel caso detti fabbricati siano destinati a sorgere in adiacenza al fabbricato principale, non costituisce ampliamento di quest'ultimo e pertanto non comporta la verifica dell'indice di "Distanza dai confini di proprietà (Dc).

L'altezza massima delle suddette autorimesse, misurata all'estradosso della copertura, non potrà superare mt. 3,00 mentre quella interna netta mt. 2,50.

Art. 10 ATTIVITA' COMMERCIALI

Per tutte le attività commerciali vigono le disposizioni contenute nel Piano del commercio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 19.10.2005 e pubblicato sul BURL serie inserzioni e concorsi n. 15 del 12.04.2006.

Art. 11 EDIFICI DESTINATI AD IMPIANTI TECNOLOGICI

A prescindere dalla specifica destinazione d'uso prevista dal P.R.G. (ed indicata sulle tavole dell'azzoneamento) per le diverse zone omogenee in cui viene suddiviso il territorio comunale, gli edifici destinati a contenere impianti tecnici al servizio delle opere di urbanizzazione primaria, come le cabine di trasformazione della energia elettrica, le cabine di decompressione del gas, le piccole centrali telefoniche, le attrezzature necessarie per il sollevamento, il trattamento e la distribuzione dell'acqua potabile, potranno trovare collocazione in tutte le zone del territorio comunale, a condizione che la loro realizzazione sia richiesta ed effettuata, oppure che la loro imprescindibile necessità sia dichiarata, dall'ente gestore del servizio (Enel, Società concessionaria del servizio di distribuzione del gas, SIP, Consorzio acqua potabile).

La norma potrà trovare applicazione in tutti i casi in cui siano garantiti il rispetto delle norme igienico sanitarie e la sussistenza delle necessarie garanzie di sicurezza.

Qualora tali edifici risultino di modesta entità, la loro realizzazione, da autorizzarsi mediante concessione edilizia, non darà luogo ad alcuna verifica di possibilità edificatoria, né in termini di superficie né in termini di volumetria.

Si riterranno "di modesta entità" quegli edifici che presentino una Superficie lorda di pavimento (Slp) non superiore a 25,00 mq ed una Altezza massima (Hmax) non superiore a mt. 3,50.

Gli edifici in argomento dovranno in ogni caso essere progettati e realizzati con caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente circostante, sia esso di carattere urbano che agricolo-vegetazionale.

TITOLO SECONDO
ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 12 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività edilizia di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, conseguente o meno alla formazione ed approvazione di uno dei Piani urbanistici Attuativi (P.A.) previsti dalle leggi vigenti.

Ogni qual volta si dice "permesso comunale" é da intendersi più genericamente "permesso di costruire / denuncia di inizio attività edilizia".

Il Piano Regolatore indica, nelle tavole dell'azzonamento, gli ambiti entro i quali gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono obbligatoriamente subordinati alla preventiva approvazione del Piano Attuativo.

Art. 13 PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

I Piani Urbanistici Attuativi mediante i quali vengono attuate le previsioni di P.R.G. sono i seguenti:

- a) Piani Particolareggiati (PP) di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni;
- b) Piani di Recupero (PR) del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 28 e seguenti della Legge 05.08.1978, n. 457;
- c) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di cui alla Legge 18.04.1962, n. 167 e successive modificazioni;
- d) Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865;
- e) Piani di Lottizzazione (PL) di cui all'art. 28 della Legge 17.08.1942, n. 1150 e all'art. 12 della Legge Regionale 11.03.2005, n. 12.

Le tavole dell'azzonamento di P.R.G. indicano con la generica sigla P.A. l'obbligo di approvazione di un Piano Attuativo, intendendosi per tale uno dei Piani sopra elencati.

Gli strumenti e le procedure della pianificazione attuativa come pure il contenuto dei singoli Piani Attuativi sono disciplinati dalle vigenti leggi nazionali e regionali.

I Piani Attuativi debbono disciplinare l'uso di tutte le aree comprese nell'ambito contrassegnato dalla sigla P.A. (o eventualmente da altra più specifica).

Sono in ogni caso fatte salve e riconfermate dal P.R.G. le previsioni di Piani Attuativi già adottati dal C.C. alla data di adozione del presente P.R.G..

Art. 14 AREE PER STANDARDS URBANISTICI NEI P.A.

Secondo quanto stabilito dalla Legge Regionale 60-61/1977, all'interno del perimetro di ciascun Piano Attuativo dovranno essere effettivamente previste e

cedute al Comune senza corrispettivo (o acquisite dal Comune se si tratta di Piano di iniziativa pubblica) le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, di cui all'articolo 1 del D.L. 1444/1968 ed alla Legge Regionale 12/2005; tuttavia, considerata l'esigua estensione dei Piani Attuativi previsti dal presente P.R.G., la cessione delle aree suddette potrà riguardare solo una quota parte di esse, corrispondente ai parcheggi e a parte del verde pubblico, mentre la rimanenza, corrispondente alle altre destinazioni previste dalla citata normativa, dovrà essere monetizzata (ed é stata reperita e verificata nell'azzoneamento del P.R.G. fuori dal perimetro dei Piani Attuativi).

Di norma la quantità minima di aree da cedere effettivamente é stabilita parametricamente dalle presenti N.T.A.: essa risulta dall'applicazione dello indice Stn. E' tuttavia fatta salva l'eventuale maggior quantità indicata graficamente sulle tavole dell'azzoneamento, maggior quantità che dovrà ritenersi vincolante.

Nei Piani Attuativi deve essere garantita la dotazione minima delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'art. 46, comma 1, lettera a) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Per quanto concerne invece la localizzazione di tali aree all'interno del P.A., le indicazioni eventualmente contenute sulle tavole di azzoneamento del P.R.G. devono ritenersi sempre suscettibili di variazione in sede di approvazione di ciascun Piano Attuativo.

Per eventuali Piani Attuativi riguardanti il patrimonio edilizio esistente, la dotazione di standards urbanistici destinati agli insediamenti residenziali sarà commisurata alla sola quota parte del volume (V) complessivo relativa alle seguenti categorie d'intervento:

- ristrutturazione edilizia con modifica di destinazione d'uso;
- ristrutturazione urbanistica;
- ampliamenti e sopraelevazioni;
- demolizioni e ricostruzioni (esclusi i casi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 27 comma 1 lettera d) ultimo capoverso della legge regionale 12/05);
- nuove costruzioni;
- modificazioni della destinazione d'uso.

Art. 15 ELABORATI A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI

Gli elaborati che dovranno essere prodotti a corredo di ciascun Piano Attuativo sono quelli indicati dalle rispettive leggi istitutive ed in particolare dalla deliberazione della Giunta Regionale 24.07.1987, n. 4/22289: sono fatte salve le norme che dovessero essere eventualmente emanate dopo l'adozione del presente P.R.G..

TITOLO TERZO
NORME DI ZONA

Art. 16 ZONE OMOGENEE

Ai fini della disciplina di P.R.G. sono individuate, sul territorio comunale, le sottoindicate zone omogenee:

- ZONA A Nuclei di antica formazione;
- ZONA B1 Zona residenziale interna esistente e di completamento;
- ZONA B2 Zona residenziale esterna esistente e di completamento;
- ZONA C1 Zona residenziale di espansione in P.A. vigenti (PEEP e PL);
- ZONA C2 Zona residenziale di espansione soggetta a Piano Attuativo;
- ZONA VP Zona residenziali con verde privato;
- ZONA D1 Zona produttiva secondaria esistente e di completamento;
- ZONA D2 Zona produttiva secondaria di ampliamento soggetta a Piano Attuativo;
- ZONA D3 Zona produttiva secondaria di espansione con Piano Attuativo vigente;
- ZONA D4 Zona produttiva secondaria di espansione soggetta a Piano Attuativo;
- ZONA E1 Zona agricola non edificabile;
- ZONA E2 Zona agricola;
- ZONA E3 Zona boschiva;
- ZONA F1 Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti residenziali (standards urbanistici per la residenza);
- ZONA F2 Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi (standards urbanistici per l'industria);
- ZONA F3 Aree per attrezzature private di interesse pubblico;
- ZONA F4 Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico nel fondovalle;
- ZONA F5 Zone per attrezzature tecnologiche;
- ZONA G Area cimiteriale.

Negli articoli seguenti é prescritta la normativa specifica di ciascuna delle sopraelencate zone.

Art. 17 DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso del territorio comunale é definita per singole zone dalle tavole di azionamento del P.R.G..

Le tavole di azionamento del P.R.G. classificano il territorio comunale in differenti zone, per ciascuna delle quali le presenti norme stabiliscono la destinazione d'uso ammessa per le aree e per gli edifici (attrezzature ed edifici pubblici e di uso pubblico, residenza, attività produttive agricole, attività produttive industriali e artigianali, conservazione e valorizzazione dell'ambiente, mobilità veicolare e ciclo-pedonale, ecc.).

Come precisato dall'art. 51 comma 1 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, é da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio. E' "principale" la destinazione d'uso qualificante e "complementare" od "accessoria" o "compatibile" la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed é ammesso il passaggio dall'una all'altra.

Di conseguenza la destinazione d'uso indicata dal P.R.G. per ciascuna zona del territorio comunale é da intendersi come destinazione principale, intendendosi consentite anche tutte quelle destinazioni che risultino ad essa complementari od accessorie e con essa compatibili.

Non si considerano compatibili quelle attività che per dimensioni, necessità di specifica tipologia edilizia, area d'influenza, per l'influenza esercitata sulla viabilità circostante e per le caratteristiche della sistemazione esterna (parcheggi, verde, ecc.) si configurano come estranee alla destinazione prevalente nella zona.

A titolo esemplificativo si può precisare quanto segue:

- nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alle abitazioni, le attività complementari ed accessorie alla residenza e con essa compatibili, come:
 - * negozi per la vendita al dettaglio;
 - * esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
 - * agenzie bancarie;
 - * ristoranti;
 - * sale di spettacolo;
 - * sale da gioco e locali per lo svago;
 - * agenzie;
 - * sedi di patronati e sindacati;
 - * studi professionali;
 - * uffici;

- * attività artigianali di servizio alla residenza che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni e simili) né comunque appositi fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali; é fatta salva la possibilità di utilizzo dei fabbricati esistenti senza modifica di destinazione d'uso. Tali attività sono ammesse nelle zone residenziali a condizione che, anche in seguito all'adozione di opportune misure, ne risulti garantita l'assenza di nocività e molestia nei confronti degli insediamenti residenziali, e ciò a prescindere dal fatto che esse siano classificate "insalubri" secondo le norme vigenti. Sono in proposito fatte salve le competenze dell'USSL;
- * magazzini e depositi di piccola entità che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni e simili) né comunque fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali; é fatta salva la possibilità di utilizzo dei fabbricati esistenti senza modifica di destinazione d'uso. Tali magazzini e depositi sono ammessi nelle zone residenziali a condizione che, anche in seguito all'adozione di opportune misure, ne risulti garantita l'assenza di nocività e molestia nei confronti degli insediamenti residenziali, e ciò a prescindere dal fatto che la relativa attività sia classificata "insalubre" secondo le norme vigenti. Sono in proposito fatte salve le competenze dell'USSL;
- * autorimesse di piccola entità che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni e simili) né comunque fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali; é fatta salva la possibilità di utilizzo dei fabbricati esistenti senza modifica di destinazione d'uso;
- * centri culturali, sociali e religiosi;
- * cabine di trasformazione dell'energia elettrica;
- * centrali telefoniche;
- * ecc.;
- nelle zone agricole, oltre agli edifici adibiti al ricovero degli animali, degli attrezzi e al deposito dei prodotti agricoli, sono consentite l'abitazione del coltivatore o del conduttore, nei limiti e con le modalità stabilite dal titolo III della L.R. n. 12/2005.
- nelle zone destinate alle attività produttive secondarie (industria e artigianato) sono consentite le attività di:
 - * deposito e magazzino;
 - * esposizione dei prodotti e manufatti connessi con l'attività produttiva svolta;
 - * vendita dei prodotti e manufatti connessi con l'attività produttiva svolta;
 - * uffici ove abbiano sede le funzioni direzionali dell'azienda;
 - * laboratori di ricerca;
 - * abitazioni destinate al titolare o al custode entro il limite stabilito dal P.R.G. per ciascuna zona.

Sono consentite altresì le attività di commercio all'ingrosso, anche se esercitate congiuntamente al commercio al dettaglio, purché risulti prevalente l'attività all'ingrosso.

Infine sono consentite tutte quelle attività di commercio al dettaglio che, in quanto comportanti l'impiego di tipologie edilizie industriali (tettoie, capannoni, ecc.), lo stoccaggio all'aperto di merci, manufatti ed attrezzature, l'adozione di lavorazioni e manipolazioni moleste, l'impiego di materiali producenti emissioni moleste, risultino incompatibili con le zone residenziali normalmente destinate ad accogliere il commercio al dettaglio; a titolo di esempio si possono citare: rivendite di materiali per l'edilizia, depositi di acque, vini e bevande esitati col sistema della vendita a domicilio, autosaloni, rivendite di piante, rivendite di animali.

Fatto salvo quanto stabilito nelle specifiche norme di ciascuna zona, non sono in generale ammesse residenze in zone produttive (agricole e secondarie) se non annesse e strettamente complementari alle unità produttive stesse.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, allo interno di questi, di ciascuna unità funzionale deve risultare sia dalle tavole di progetto, allegate al permesso comunale, sia dagli elaborati degli strumenti di pianificazione attuativa.

Art. 18 ZONA A - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

Per la zona A - Nucleo di antica formazione - si applica la normativa di cui all'allegato B delle presenti norme.

Art. 19 ZONA B1

Definizione: ZONA RESIDENZIALE INTERNA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Descrizione: sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti alla residenza o ad attività ad essa complementari e con essa compatibili.

Tali zone sono situate nella fascia immediatamente a ridosso del nucleo di antica formazione o comunque dove la presenza edilizia risulta più elevata della media.

Modalità d'intervento: in esse si potrà, di norma mediante semplice permesso comunale, procedere ad ogni tipo di intervento di manutenzione, di restauro e risanamento, di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (ivi comprese le demolizioni e ricostruzioni) nonché ad interventi di completamento con nuovi edifici ed ampliamento di quelli esistenti.

Destinazione d'uso: le destinazioni d'uso ammesse sono quella residenziale e quelle ad essa complementari e con essa compatibili come precisato al precedente articolo 17.

Indici: l'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

 If : 1,2 mc/mq, o pari all'esistente (se superiore) in caso di ristrutturazione edilizia.

It : 12000 mc/ha o pari all'esistente (se superiore). L'indice si applica solo in caso di P.A.).

Rc : 0,60 mq/mq.

Ip : 0,30 mq/mq.

Dc : 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante.

Ds : 5,00 mt per calibro stradale inferiore a mt 7,00;
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.

Eventuali allineamenti già in atto sui lotti limitrofi, comportanti distanze inferiori, possono essere fatti salvi.

L'indice é stabilito e viene applicato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 9 del D.L. 2 aprile 1968, n. 1444; nella edificazione dovranno inoltre essere osservate le norme derivanti dall'applicazione del vigente Codice della Strada.

De : 10,00 mt o in aderenza nei casi consentiti.

H max: 10,50 mt. In ogni caso non é consentito realizzare in questa zona più di tre piani.

Sp : 1,00 mq. per ogni 10 mc. di volume edificato, con un minimo di 2 posti auto effettivi per ogni unità abitativa, per la residenza.

2,00 mq per ogni 10 mc. di volume edificato, per le unità funzionali aventi destinazione che comporti accesso di pubblico.

L'indice si applica nei casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione (esclusi i casi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 27 comma 1 lettera d) ultimo capoverso della legge regionale 12/05), ampliamento, modifica di destinazione d'uso.

Stn : 8,00 mq per ogni 100 mc di volume edificato (l'indice si applica solo in caso di P.A.)

Gli edifici aventi destinazione d'uso non ammessa, esistenti alla data di adozione del P.R.G., potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Essi potranno subire mutamenti di destinazione d'uso solo a favore di destinazioni ammesse, ed in questo caso potranno subire interventi anche di altra categoria.

Art. 20 ZONA B2

Definizione: ZONA RESIDENZIALE ESTERNA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Descrizione: sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti alla residenza o ad attività ad essa complementari e con essa compatibili. Tali zone sono situate nella fascia più esterna rispetto al nucleo di antica formazione e

generalmente presentano una densità edilizia minore rispetto alla precedente zona B1.

Modalità d'intervento: in esse si potrà, di norma mediante semplice permesso comunale, procedere ad ogni tipo di intervento di manutenzione, di restauro e risanamento, di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (ivi comprese le demolizioni e ricostruzioni) nonché ad interventi di completamento con nuovi edifici ed ampliamento di quelli esistenti.

Destinazione d'uso: le destinazioni d'uso ammesse sono quella residenziale e quelle ad essa complementari e con essa compatibili, come precisato al precedente articolo 17.

Indici: l'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

If : 1,0 mc/mq, o pari all'esistente (se superiore) in caso di ristrutturazione edilizia.

It : 10.000 mc/ha o pari all'esistente (se superiore).
L'indice si applica solo in caso di P.A.).

Rc : 0,60 mq/mq.

Ip : 0,30 mq/mq.

Dc : 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante.

Ds : 5,00 mt per calibro stradale inferiore a mt 7,00;
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.

Eventuali allineamenti già in atto sui lotti limitrofi, comportanti distanze inferiori, possono essere fatti salvi.

L'indice é stabilito e viene applicato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 9 del D.l. 2 aprile 1968, n. 1444; nella edificazione dovranno inoltre essere osservate le norme derivanti dall'applicazione del vigente Codice della Strada.

De : 10,00 mt o in aderenza nei casi consentiti.

H max : 7,50 mt. In ogni caso non é consentito realizzare in questa zona più di due piani.

Sp : 1,00 mq per ogni 10 mc di volume (V) edificato, con un minimo di 2 posti auto effettivi per ogni unità abitativa, per la residenza.

2,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato, per le unità funzionali aventi destinazione che comporti accesso di pubblico.

L'indice si applica nei casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione (esclusi i casi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 27 comma 1 lettera d) ultimo capoverso della legge regionale 12/05), ampliamento, modifica di destinazione d'uso.

Stn: 8,00 mq per ogni 100 mc. di volume edificato (l'indice si applica solo in caso di P.A.)

Gli edifici aventi destinazione d'uso non ammessa, esistenti alla data di adozione del P.R.G., potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Essi potranno subire mutamenti di destinazione d'uso solo a favore di destinazioni ammesse, ed in questo caso potranno subire interventi anche di altra categoria.

Art. 21 ZONA C1

Definizione: ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN P.A. VIGENTI (P.E.E.P. e P.L.)

Descrizione: sono così denominate le parti del territorio destinate alla residenza, interessate da Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata approvati anteriormente alla data di adozione del P.R.G. ed attualmente in corso di attuazione.

Modalità d'intervento: in esse é consentito portare a compimento le previsioni di ciascun singolo Piano Attuativo.

Destinazione d'uso: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle stabilite nel Piano Attuativo vigente.

Indici: l'edificazione potrà avvenire nel rispetto degli indici e delle previsioni del Piano Attuativo.

Art. 22 ZONA C2

Definizione: ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO

Descrizione: sono così denominate le parti del territorio destinate alla residenza attualmente libere da edificazione e parzialmente prive delle opere di urbanizzazione primaria.

Modalità di intervento: in esse é consentito, previa approvazione di Piano Attuativo, procedere a nuove edificazioni e alla contestuale realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

Destinazione d'uso: le destinazioni d'uso ammesse sono quella residenziale e quelle ad essa complementari e con essa compatibili, come precisato al precedente articolo 17.

Indici: l'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

It : 10.000 mc/ha

Rc : 0,50 mq/mq

Ip : 0,30 mq/mq

Dc : 5,00 mt.

Il Piano Attuativo, se corredato di previsioni planovolumetriche, potrà stabilire distanze inferiori dai confini dei lotti. Dovrà però essere in ogni caso rispettata la distanza di mt. 5,00 dal confine con proprietà esterne al perimetro del P.A., salvo convenzione con il confinante.

Ds : 5,00 mt per calibro stradale inferiore a mt 7,00;

7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.

Il Piano Attuativo, se corredato di previsioni planovolumetriche, potrà stabilire distanze inferiori dalle strade.

L'indice é stabilito e viene applicato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 9 del D.l. 2 aprile 1968, n. 1444; nella edificazione dovranno inoltre essere osservate le norme derivanti dall'applicazione del vigente Codice della Strada

De : 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti.

Il Piano Attuativo, se corredato di previsioni planovolumetriche, potrà stabilire distanze inferiori.

H max : 11,50 mt.

In ogni caso non é consentito realizzare in questa zona più di tre piani.

Sp : 1,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato, con un minimo di 2 posti auto effettivi per ogni unità abitativa, per la residenza.

2,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato, per le unità funzionali aventi destinazione che comporti accesso di pubblico.

Stn : 10,00 mq per ogni 100 mc di volume edificato.

Art. 23 ZONA VP

Definizione: ZONA RESIDENZIALE CON VERDE PRIVATO

Descrizione: sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente occupate da giardini ed orti in cui si prevede il mantenimento e il potenziamento del verde consentendo altresì modeste possibilità di edificazione residenziale.

Modalità d'intervento: in esse si potrà, mediante semplice permesso comunale, procedere ad ogni tipo di intervento di manutenzione, di restauro e risanamento, di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (ivi comprese le demolizioni e ricostruzioni) nonché ad ampliamenti di edifici esistenti e modesti interventi di nuova edificazione.

Destinazione d'uso: questa zona é principalmente destinata alla salvaguardia e al consolidamento dei giardini e degli orti; é inoltre ammessa, in via esclusiva, la destinazione d'uso residenziale.

Indici: l'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

If : 0,15 mc/mq, o pari all'esistente (se superiore) in caso di ristrutturazione edilizia.

Rc : 0,10 mq/mq.

Ip : 0,60 mq/mq.

Dc : 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante.

Ds: 5,00 mt per calibro stradale inferiore a mt 7,00;
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.

Sono fatti salvi eventuali allineamenti già in atto sui lotti limitrofi comportanti distanze inferiori.

L'indice é stabilito e viene applicato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 9 del D.L. 2 aprile 1968, n. 1444; nella edificazione dovranno inoltre essere osservate le norme derivanti dall'applicazione del vigente Codice della Strada

De : 10,00 mt o in aderenza nei casi consentiti.

H max : 7,50 mt.

In ogni caso non é consentito realizzare in questa zona più di due piani.

Sp: 1,00 mq. per ogni 10 mc di volume edificato, con un minimo di 2 posti auto effettivi per ogni unità abitativa.

L'indice si applica nei casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione (esclusi i casi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 27 comma 1 lettera d) ultimo capoverso della legge regionale 12/05), ampliamento, modifica di destinazione d'uso.

E' vietato utilizzare aree ricadenti in questa zona per il soddisfacimento dell'indice Sp di edifici insistenti su altre zone omogenee.

Gli edifici aventi destinazione d'uso non ammessa, esistenti alla data di adozione del P.R.G., potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Dovranno essere tutelate le piantumazioni esistenti; a tal fine le istanze di permesso comunale saranno corredate da una planimetria indicante l'ubicazione precisa di tali piantumazioni con la specificazione di ogni singola essenza. Il progetto dovrà inoltre prevedere nuove piantumazioni ove possibile.

Per le nuove costruzioni non sono ammessi accessori sul confine.

Art. 24 ZONA D1

Definizione: ZONA PRODUTTIVA SECONDARIA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Descrizione: sono così denominate alcune parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti ad attività produttive artigianali ed industriali e ad attività ad esse complementari.

Modalità di intervento: in esse si potrà, mediante semplice permesso comunale, procedere ad interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, nonché ad interventi di ampliamento e nuova costruzione.

Destinazione d'uso: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive del settore secondario e quelle ad esse complementari e con esse compatibili, come precisato al precedente articolo 17.

Indici: l'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

Uf : 1,00 mq/mq (ivi compresa l'eventuale residenza)

Ut : 10.000 mq/ha o pari all'esistente (se superiore).

L'indice si applica solo in caso di P.A.).

Rc : 0,60 mq/mq

Dc : 5,00 mt., salvo convenzione con il confinante.

Ds : 5,00 mt per calibro stradale inferiore a mt 7,00;
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.

Sono fatti salvi eventuali allineamenti già in atto sui lotti limitrofi comportanti distanze inferiori.

L'indice é stabilito e viene applicato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 9 del D.L. 2 aprile 1968, n. 1444; nella edificazione dovranno inoltre essere osservate le norme derivanti dall'applicazione del vigente Codice della Strada.

De : 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti.

H max : 10,50 mt esclusi impianti tecnologici.

Sp : 1,00 mq per ogni 10 mc di volume del fabbricato.

Stn : 0,20 mq/1 mq di superficie fondiaria.

L'indice si applica solo in caso di P.A.

Per ciascuna unità produttiva potrà essere realizzata una sola abitazione destinata al titolare o al custode, avente Superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva non superiore a mq 170. In ogni caso la Superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva dell'abitazione non potrà superare il 50 % della Slp dell'unità produttiva.

Per ogni insediamento di natura produttiva secondaria industriale o artigianale dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente sia per quanto riguarda le emissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda la rumorosità; al fine di verificare la sussistenza dei suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia nonché al parere della A.S.L. / A.R.P.A. competente.

Il requisito della effettiva non nocività per l'ambiente, anche conseguita a mezzo di opportuni accorgimenti tecnici, é la condizione primaria per la autorizzabilità di ciascun insediamento produttivo, ancorché l'attività sia classificata insalubre dalle norme vigenti. Sono fatte salve a tal proposito le competenze della A.S.L. / A.R.P.A..

In caso di cessazione della attività produttiva in corso, potrà essere rilasciata autorizzazione all'esercizio di una nuova attività produttiva solo nel caso in cui quest'ultima presenti una classe di nocività uguale o inferiore a quella preesistente.

Nelle fasce laterali ai corsi d'acqua superficiali soggette al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, al fine di evitare che in caso di esondazione si verifichino

contaminazioni delle acque, sono consentite le sole attività produttive che non comportino l'impiego di sostanze e preparati pericolosi o materie nocive. A tal proposito spetta alla A.S.L. / A.R.P.A. competente, in sede di rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività, stabilire, con riferimento alle norme vigenti in materia, quali siano le attività ammesse.

Art. 25 ZONA D2

Definizione: ZONA PRODUTTIVA SECONDARIA DI AMPLIAMENTO SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO.

Descrizione: sono così denominate le parti del territorio comunale già interessate da insediamenti produttivi secondari di tipo artigianale ed industriale, per i quali, a motivo della loro consistenza, si prevede la possibilità di consolidamento in loco con ampliamento.

Modalità di intervento: in esse é consentito, previa approvazione del Piano Attuativo, procedere all'ampliamento degli impianti produttivi esistenti con il contestuale completamento delle opere di urbanizzazione.

Destinazione d'uso: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive del settore secondario e quelle ad esse complementari e con esse compatibili, come precisato al precedente articolo 17.

Indici: l'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

Ut : 10000 mq/ha.
In nessun caso l'applicazione di detto indice potrà comportare l'effettuazione di un ampliamento superiore al 100 % dell'insediamento esistente alla data di adozione della presente variante.

Rc : 0,60 mq/mq;

Dc : 5,00 mt.

Il Piano Attuativo, se corredato di previsioni planovolumetriche, potrà stabilire distanze inferiori dai confini dei lotti.

Dovrà però essere in ogni caso rispettata la distanza di mt. 5,00 dal confine con proprietà esterne al perimetro del P.A., salvo convenzione con il confinante.

Ds : 7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00;
10,00 mt per calibro stradale superiore a mt 15,00.

Il Piano Attuativo, se corredato di previsioni planovolumetriche, potrà stabilire distanze inferiori dalle strade.

L'indice é stabilito e viene applicato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 9 del D.L. 2 aprile 1968, n. 1444; nella edificazione dovranno inoltre essere osservate le norme derivanti dall'applicazione del vigente Codice della Strada.

De : 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti.

Il Piano Attuativo, se corredato di previsioni planovolumetriche, potrà stabilire distanze inferiori.

H max : 10,50 mt, esclusi impianti tecnologici;

Sp : 1,00 mq per ogni 10 mc di volume del fabbricato.

Stn : 0,20 mq ogni mq di superficie fondiaria.

Per ciascuna unità produttiva potrà essere realizzata una sola abitazione destinata al titolare o al custode, avente Superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva non superiore a mq 170. In ogni caso la Superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva dell'abitazione non potrà superare il 50 % della Slp dell'unità produttiva.

Per ogni insediamento di natura produttiva secondaria industriale o artigianale dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente sia per quanto riguarda le immissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda la rumorosità; al fine di verificare la sussistenza dei suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia nonché al parere della A.S.L. / A.R.P.A._competente.

Il requisito della effettiva non nocività per l'ambiente, anche conseguita a mezzo di opportuni accorgimenti tecnici, é la condizione primaria per la autorizzabilità di ciascun insediamento produttivo, ancorché l'attività sia classificata insalubre dalle norme vigenti. Sono fatte salve a tal proposito le competenze della A.S.L. / A.R.P.A..

Le aree di ampliamento industriale contigue ad aree residenziali dovranno garantire, in sede di stesura del Piano Attuativo, una fascia di rispetto adibita a verde alberato.

Nelle fasce laterali ai corsi d'acqua superficiali soggette al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, al fine di evitare che in caso di esondazione si verifichino contaminazioni delle acque, sono consentite le sole attività produttive che non comportino l'impiego di sostanze e preparati pericolosi o materie nocive. A tal proposito spetta alla A.S.L. / A.R.P.A. competente, in sede di rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività, stabilire, con riferimento alle norme vigenti in materia, quali siano le attività ammesse.

Art. 26 ZONA D3

Definizione: ZONA PRODUTTIVA SECONDARIA DI ESPANSIONE CON PIANO ATTUATIVO VIGENTE.

Descrizione: sono così denominate le parti del territorio destinate ad attività produttive secondarie artigianali ed industriali interessate da Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata approvati anteriormente alla data di adozione del P.R.G. ed attualmente in corso di attuazione.

Modalità d'intervento: in esse é consentito portare a compimento le previsioni di ciascun singolo Piano Attuativo.

Destinazione d'uso: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle stabilite nel Piano Attuativo vigente.

Indici: l'edificazione potrà avvenire nel rispetto degli indici e delle previsioni del Piano Attuativo.

Art. 27 ZONA D4

Definizione: ZONA PRODUTTIVA SECONDARIA DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO.

Descrizione: sono così denominate le parti del territorio comunale destinate alle attività produttive secondarie di tipo artigianale ed industriale, attualmente libere da edificazione e prive delle opere di urbanizzazione primaria.

Modalità di intervento: in esse é consentito, previa approvazione del Piano Attuativo, procedere a nuove edificazioni e alla contestuale realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

Destinazione d'uso: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive del settore secondario e quelle ad esse complementari e con esse compatibili, come precisato al precedente articolo 17.

Indici: l'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

Ut : 10000 mq/ha;

Rc : 0,60 mq/mq;

Dc : 5,00 mt.

Il Piano Attuativo, se corredato di previsioni planovolumetriche, potrà stabilire distanze inferiori dai confini dei lotti. Dovrà però essere in ogni caso rispettata la distanza di mt. 5,00 dal confine con proprietà esterne al perimetro del P.A., salvo convenzione con il confinante.

Ds : 7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00;
10,00 mt per calibro stradale superiore a mt 15,00.

Il Piano Attuativo, se corredato di previsioni planovolumetriche, potrà stabilire distanze inferiori dalle strade.

L'indice é stabilito e viene applicato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 9 del D.L. 2 aprile 1968, n. 1444; nella edificazione dovranno inoltre essere osservate le norme derivanti dall'applicazione del vigente Codice della Strada.

De : 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti.

Il Piano Attuativo, se corredato di previsioni planovolumetriche, potrà stabilire distanze inferiori.

H max : 10,50 mt, esclusi impianti tecnologici.

Sp : 1,00 mq per ogni 10 mc di volume del fabbricato.

Stn : 0,20 mq ogni mq di superficie fondiaria.

Per ciascuna unità produttiva potrà essere realizzata una sola abitazione destinata al titolare o al custode, avente Superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva non superiore a mq 140. In ogni caso la Superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva dell'abitazione non potrà superare il 20 % della Slp dell'unità produttiva.

Per ogni insediamento di natura produttiva secondaria industriale o artigianale dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente sia per quanto riguarda le immissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda la rumorosità; al fine di verificare la sussistenza dei suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia nonché al parere della A.S.L. / A.R.P.A. competente.

Il requisito della effettiva non nocività per l'ambiente, anche conseguita a mezzo di opportuni accorgimenti tecnici, é la condizione primaria per la autorizzabilità di ciascun insediamento produttivo, ancorché l'attività sia classificata insalubre dalle norme vigenti. Sono fatte salve a tal proposito le competenze della A.S.L. / A.R.P.A..

Le aree di espansione industriale contigue ad aree residenziali dovranno garantire, in sede di stesura di P.L. una fascia di rispetto adibita a verde alberato.

Nelle fasce laterali ai corsi d'acqua superficiali soggette al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, al fine di evitare che in caso di esondazione si verifichino contaminazioni delle acque, sono consentite le sole attività produttive che non comportino l'impiego di sostanze e preparati pericolosi o materie nocive. A tal proposito spetta alla U.S.S.L. competente, in sede di rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività, stabilire, con riferimento alle norme vigenti in materia, quali siano le attività ammesse.

Art. 28 ZONA E1

Definizione: ZONA AGRICOLA NON EDIFICABILE

Descrizione: sono così denominate le parti del territorio destinate al mantenimento e al potenziamento dell'attività agricola nelle quali non é prevista alcuna possibilità di realizzare manufatti edilizi.

Destinazione d'uso: questa zona é destinata alla sola coltivazione del suolo a scopo agricolo.

Norme particolari di zona: non sono ammesse recinzioni. I confini fra le proprietà possono essere delimitati solo con arbusti, paletti e filo metallico, per un'altezza massima di mt 1,6.

Art. 29 ZONA E2

Definizione: ZONA AGRICOLA

Descrizione: sono così denominate le parti del territorio destinate al mantenimento e al potenziamento dell'attività agricola.
In tale zona si applica, in generale, la normativa di cui al titolo III della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Modalità di intervento: in esse si potrà, mediante semplice permesso di costruire_e limitatamente alle destinazioni d'uso ammesse nella zona ed elencate al punto successivo, procedere ad interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, nonché ad interventi di ampliamento e nuova costruzione.

Destinazione d'uso: in questa zona sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie per svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del codice civile.

In particolare potranno essere realizzate le seguenti opere:

- Abitazioni e servizi accessori, limitatamente alle esigenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda. Le abitazioni dovranno essere annesse all'azienda agricola in funzione della conduzione del fondo e dovranno corrispondere ad accertate esigenze abitative dell'imprenditore agricolo singolo od associato, definito ai sensi della legislazione vigente, nonché alle esigenze abitative dei dipendenti dell'azienda agricola. La concessione é rilasciata previa verifica dell'esistenza (o della contestuale realizzazione) delle strutture produttive quali stalle, silos, depositi, fienili, rimesse per macchine agricole, ecc., strettamente connesse con lo svolgimento dell'attività dell'azienda agricola singola o associata.
- Attrezzature ed infrastrutture produttive agricole quali stalle, silos, serre, magazzini, granai, depositi, rimesse per le macchine e gli attrezzi agricoli, concimaie, attrezzature e locali per la lavorazione e la conservazione di prodotti agricoli, locali per la vendita dei soli prodotti agricoli derivanti dalla coltivazione del fondo.

Indici: gli interventi nelle zone E2 si effettueranno nel rispetto dei seguenti indici:

A) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE, IN GENERALE, ALLA COLTIVAZIONE DEL FONDO

If : limitatamente alla residenza:
0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata.
0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli

E' ammessa, per il computo dell'If, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche se non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, nei modi previsti all'art. 59 della L.R. 11.03.2005, n. 12.

Le attrezzature ed infrastrutture produttive non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

Rc : 0,1 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita.

Per le eventuali serre é ammesso un Rc pari a 0,4 mq/mq.

H max : 7,50 mt, solo per le residenze.
5,00 mt, per le strutture di carattere produttivo, ad eccezione dei silos e similari che potranno, in relazione a dimostrate esigenze tecniche e produttive, assumere altezze maggiori.

Dc : 10,00 mt, salvo convenzione col confinante.

Ds : 5,00 mt per calibro stradale inferiore a mt 7,00;
7,50 mt per calibro stradale tra mt 7,00 e mt 15,00;
10,00 mt per calibro stradale superiore a mt 15,00.

L'indice é stabilito e viene applicato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 9 del D.l. 2 aprile 1968, n. 1444; nella edificazione dovranno inoltre essere osservate le norme derivanti dall'applicazione del vigente Codice della Strada.

De : 10,00 mt.

B) EDIFICI E STRUTTURE SPECIFICAMENTE DESTINATI ALLA ZOOTECCIA (AD ECCEZIONE DEGLI ALLEVAMENTI DI CUI AL SUCCESSIVO PARAGRAFO "C")

Le attrezzature ed infrastrutture produttive di cui al presente paragrafo non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

Rc : 0,1 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita.

H max : 5,00 mt.

Dc : 20,00 mt.

Ds : 20,00 per edifici e aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame.

I nuovi edifici e le aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame non potranno in ogni caso distare meno di 200 mt. dal perimetro delle zone omogenee aventi, secondo l'azzoneamento di P.R.G., destinazione diversa da quella agricola. (Per zona agricola si intendono le zone E1 - E2 - E3).

E' tuttavia consentito l'ampliamento in contiguità di fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G., destinati all'attività zootecnica di cui al presente punto, posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.

L'indice é stabilito e viene applicato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 9 del D.l. 2 aprile 1968, n. 1444; nella edificazione dovranno inoltre essere osservate le norme derivanti dall'applicazione del vigente Codice della Strada.

De : 10,00 mt

C) EDIFICI E STRUTTURE SPECIFICAMENTE DESTINATI ALL'ALLEVAMENTO DI SUINI, QUANDO I CAPI ALLEVATI SONO PIU' DI 15, ALL'ALLEVAMENTO DI BOVINI, QUANDO I CAPI ALLEVATI SONO PIU' DI 20, ALL'ATTIVITA' AVICOLA, QUANDO I CAPI ALLEVATI SONO PIU' DI 50.

Le attrezzature ed infrastrutture produttive di cui al presente paragrafo non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

Rc : 0,1 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita.

Dc : 50,00 mt.

I nuovi edifici e le aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame non potranno in ogni caso distare meno di 600 mt. dal perimetro delle zone omogenee aventi, secondo l'azzoneamento di P.R.G., destinazione diversa da quella agricola.

E' tuttavia consentito l'ampliamento in contiguità di fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G., destinati all'attività zootecnica di cui al presente punto, posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.

Ds : 100,00 per edifici e aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame.

L'indice é stabilito e viene applicato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 9 del D.L. 2 aprile 1968, n. 1444; nella edificazione dovranno inoltre essere osservate le norme derivanti dall'applicazione del vigente Codice della Strada.

De : 10,00 mt.

Gli insediamenti di cui al presente punto C) sono soggetti alle seguenti limitazioni e disposizioni:

- Piantumazione obbligatoria di alberature di altofusto attorno all'azienda per una profondità minima di 4 filari.
- Impianti di depurazione e di smaltimento degli scarichi secondo la normativa prevista dalla legislazione vigente e secondo le prescrizioni della USSL competente.

Per l'intera zona E2 valgono le seguenti precisazioni particolari.

Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla osservanza di quanto disposto dall'art. 60 della L.R. 11.03.2005, n. 12, con l'eccezione degli interventi di cui all'art. 62 della L.R. medesima, e con l'eccezione delle opere e degli edifici non connessi con l'agricoltura, nei casi in cui sia prevista la possibilità della loro realizzazione, per i quali il rilascio del permesso di costruire é subordinato solo all'osservanza di quanto stabilito dalle presenti norme.

Le recinzioni sono ammesse solo a delimitazione delle aree di pertinenza di fabbricati esistenti, e possono essere realizzate unicamente in legno, ferro verniciato, rete metallica, siepi; tuttavia, ove sia tecnicamente dimostrato che l'area di pertinenza del fabbricato è soggetta, in caso di piogge di particolare intensità, al pericolo di allagamento, potrà essere autorizzata l'edificazione di recinzioni comprendenti una zoccolatura in muratura piena avente altezza massima di cm. 50.

I confini fra le proprietà possono essere delimitati solo con siepi di arbusti.

Sono inoltre ammessi percorsi di servizio finalizzati all'accesso di fondi interclusi. Tali percorsi dovranno essere progettati in modo da ridurre e danneggiare il meno possibile la superficie agricola e realizzati in terra battuta o materiali simili (stabilizzato, ghiaia) con divieto assoluto d'impiego di materiale proveniente da demolizioni in genere. La loro larghezza massima non potrà superare mt. 4.00.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante aventi destinazione non agricola, é consentito mantenere la destinazione d'uso in atto, mentre non é consentito passare ad altre destinazioni d'uso se non quelle ammesse nella zona, con la sola eccezione della destinazione residenziale che é invece consentita.

Sui suddetti edifici potranno essere messi in atto i seguenti interventi:

1) PER LA RESIDENZA.

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;

Sono inoltre consentiti modesti ampliamenti per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni, nonché per il loro riattamento funzionale; tali aumenti non dovranno comunque superare del 15% la volumetria esistente.

Per riattamento funzionale deve intendersi la possibilità di realizzare servizi accessori quali ad esempio cantine, lavanderie, centrali termiche, modeste attrezzature sportive (piscine, campi da tennis, ecc.) al servizio esclusivo dei residenti sul lotto. Inoltre la realizzazione di autorimesse, aventi altezza interna netta non superiore a mt. 2.50, per il soddisfacimento dell'indice di legge o dell'indice previsto dalle presenti norme. Eventuali ampliamenti che non costituiscono nuova SIp (ad esempio porticati, balconi, cantine, ecc.) non possono superare il 15% della SIp esistente.

2) PER LE ALTRE ATTIVITA' (PRODUTTIVO SECONDARIO E COMMERCIO)

- interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti (fermo restando che la manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre consentite), a condizione che venga sottoscritto l'impegno a non insediare per un periodo di 10 anni negli immobili attività aventi una classe di nocività superiore a quella esistente (determinata secondo la normativa vigente) e a non effettuare vendite frazionate della proprietà che diano luogo ad una duplicazione delle attività insediate.
- ampliamento in adiacenza solo se finalizzato all'adeguamento igienico e tecnologico e comunque limitatamente al riattamento funzionale dell'edificio considerato, e in misura non superiore al 10% della SIp esistente.

In caso di cessazione della attività produttiva in corso, potrà essere rilasciata autorizzazione all'esercizio di una nuova attività produttiva solo nel caso in cui quest'ultima presenti una classe di nocività uguale o inferiore a quella preesistente.

I permessi di costruire relativi a nuovi allevamenti zootecnici o per edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli sono subordinate alla assunzione da parte del richiedente dell'impegno di realizzare appositi impianti di depurazione degli scarichi o di adottare eventualmente particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità determinati per le acque di scarico dalle leggi vigenti in materia.

Art. 30 Zona E3

Definizione: ZONA BOSCHIVA

Descrizione: sono così denominate le parti del territorio interessate dalla presenza di boschi e destinate al loro mantenimento e potenziamento.

Questa zona é sottoposta a vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42.

Modalità di intervento:

- a) per gli edifici esistenti ed aventi alla data di adozione della presente variante destinazione legata alle attività agricole e boschive a alle relative residenze di servizio, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, alla tassativa condizione che venga mantenuta la destinazione d'uso in atto, con la sola eccezione della destinazione residenziale che é sempre consentita;
- b) per gli edifici esistenti ed aventi destinazione diversa da quelle di cui sopra sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Nel caso in cui gli edifici esistenti di cui al presente punto b) assumano destinazione d'uso legata alle attività agricole e boschive a alle relative residenze di servizio, essi potranno essere oggetto anche di ristrutturazione edilizia.

Per gli interventi di cui sopra, trattandosi di zona sottoposta a vincolo paesistico come innanzi specificato, dovrà essere preventivamente ottenuta la autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42.

Destinazione d'uso: in questa zona é possibile esclusivamente lo svolgimento delle attività legate al mantenimento ed al potenziamento del bosco, ivi compresa l'attività silvicola e l'agricoltura.

L'abbattimento, le miglorie e la rotazione delle alberature sono consentiti previa autorizzazione dell'Ente Forestale.

Copia di tale autorizzazione dovrà essere presentata al Comune prima di dar corso agli interventi citati.

In questa zona sono consentite le sistemazioni ambientali, paesaggistiche e di sviluppo botanico tese ad incentivare la preservazione, il potenziamento e la fruizione del bosco. Inoltre sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili e zone di sosta e di ricreazione per il gioco all'aperto, purché privi di pavimentazione impermeabile.

Indici: nella zona non é consentito realizzare alcun intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia: pertanto non vengono previsti indici di edificabilità.

Le recinzioni sono ammesse solo a delimitazione delle aree di pertinenza di fabbricati esistenti, e possono essere realizzate unicamente in legno, ferro verniciato, rete metallica, siepi; tuttavia, ove sia tecnicamente dimostrato che l'area di pertinenza del fabbricato è soggetta, in caso di piogge di particolare intensità, al pericolo di allagamento, potrà essere autorizzata l'edificazione di recinzioni comprendenti una zoccolatura in muratura piena avente altezza massima di cm. 50.

Art. 31 ZONA F1

Definizione: AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (STANDARDS URBANISTICI PER LA RESIDENZA).

Descrizione: sono così definite le parti del territorio comunale, edificate o non edificate, che accolgono o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti residenziali.

In tali zone é consentito completare le attrezzature esistenti o realizzare nuove attrezzature ed edifici.

Destinazione d'uso: sono ammesse le attrezzature e gli edifici per l'istruzione inferiore (scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo) e quelle di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative), le attrezzature e gli spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, i parcheggi di uso pubblico.

La specifica destinazione d'uso di ciascuna singola area é stabilita nella tabella allegata sub "A".

Modalità di intervento: quando gli interventi su queste aree siano effettuati dall'Amministrazione Comunale, essi dovranno essere preceduti dall'approvazione di apposito progetto esecutivo da parte dell'organo comunale competente.

Quando invece gli interventi siano effettuati da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, il relativo progetto verrà sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale; conseguita tale approvazione, si procederà al rilascio del relativo Permesso di costruire.

Indici: la realizzazione delle attrezzature ed edifici consentiti in tali zone non é subordinata a particolari indici di edificabilità, ma, in relazione alle esigenze di tipo pubblico da soddisfare, a quanto stabilito di volta in volta dal competente organo comunale in sede di approvazione dei progetti. Sono fatti salvi i diritti dei terzi: in particolare dovrà sempre essere rispettata la Distanza dai confini di proprietà (Dc) non inferiore a mt. 5,00, salvo che vengano stipulati accordi differenti con il confinante, e la Distanza dagli edifici (De) non inferiore a mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Si stabilisce che la realizzazione di attrezzature ed edifici a carattere religioso (chiese, cappelle, oratori con relative attrezzature sportive, sale parrocchiali, ecc.) e quelli ad essi funzionalmente ricollegabili (segreterie ed uffici parrocchiali, residenze dei sacerdoti, centri di raccolta di generi di beneficenza, ecc.) rientra nella esclusiva competenza delle parrocchie o di altri enti religiosi, con assoluta esclusione della possibilità di espropriazione e di intervento da parte del Comune o di altri enti civili.

L'uso delle aree da parte del proprietario o dell'operatore assegnatario é condizionato alla preventiva stipulazione di una convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune ed a spese della parte privata, con la quale in particolare sia garantito l'uso pubblico a carico delle aree e strutture interessate dall'intervento.

In caso di interventi per la realizzazione delle attrezzature e degli edifici a carattere religioso e di quelli ad essi funzionalmente ricollegabili, nessuna convenzione deve essere stipulata.

Art. 32 ZONA F2

Definizione: AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (STANDARDS URBANISTICI PER L'INDUSTRIA).

Descrizione: sono così definite le parti del territorio comunale, generalmente prive di edificazione, che sono destinate ad accogliere le attrezzature e gli edifici funzionali agli insediamenti produttivi.

In tali zone é consentito localizzare nuove attrezzature ed edifici.

Destinazione d'uso: sono ammesse tutte le attrezzature e gli edifici funzionali agli insediamenti produttivi, quali parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

Modalità di intervento: gli interventi potranno essere effettuati dall'Amministrazione Comunale, previa approvazione di apposito progetto esecutivo da parte dell'organo competente, oppure da altri soggetti, anche privati (artigiani e loro associazioni, industriali e loro associazioni, enti vari, singoli operatori privati) previo rilascio di permesso di costruire conseguente ad approvazione da parte dell'organo comunale competente degli specifici progetti esecutivi.

Indici: la realizzazione delle attrezzature ed edifici consentiti in tali zone non é subordinata a particolari indici di edificabilità, ma a quanto stabilito di volta in volta dal competente organo comunale in sede di approvazione dei progetti in relazione alle esigenze da soddisfare.

Sono fatti salvi i diritti dei terzi; in particolare dovrà sempre essere rispettata la Distanza dai confini di proprietà (Dc) non inferiore a mt. 5,00, salvo che vengano stipulati accordi differenti con il confinante, e la Distanza dagli edifici (De) non inferiore a mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

L'uso delle aree da parte del proprietario o dell'operatore assegnatario é condizionato alla preventiva stipulazione di una convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune ed a spese della parte privata, con la quale in particolare sia garantito l'uso pubblico a carico delle aree e strutture interessate dall'intervento.

Art. 33 ZONA F3

Definizione: AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO

Descrizione: sono così definite le parti del territorio comunale, edificate o non edificate, che accolgono o che sono destinate ad accogliere le attrezzature di proprietà privata e di interesse pubblico al servizio degli insediamenti residenziali, che non rientrano fra le attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standards).

In tali zone é consentito completare le attrezzature esistenti o realizzare nuove attrezzature ed edifici.

Destinazione d'uso: sono ammesse le attrezzature e gli edifici per l'istruzione e quelle di carattere religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitario, per il gioco e lo sport, ecc.

Modalità di intervento: in esse si potrà, di norma mediante semplice permesso comunale, procedere ad ogni tipo di intervento di manutenzione, di restauro e risanamento, di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (ivi comprese le demolizioni e ricostruzioni) nonché ad interventi di completamento con nuovi edifici ed ampliamento di quelli esistenti.

Indici: l'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

If : 1,0 mc/mq, o pari all'esistente (se superiore) in caso di ristrutturazione edilizia.

Rc : 0,50 mq/mq.

Ip : 0,30 mq/mq.

Dc : 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante, registrata e trascritta.

Ds : 5,00 mt per calibro stradale inferiore a mt 7,00;
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.

Sono fatti salvi eventuali allineamenti già in atto sui lotti limitrofi comportanti distanze inferiori.

L'indice é stabilito e viene applicato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 9 del D.L. 2 aprile 1968, n. 1444; nella edificazione dovranno inoltre essere osservate le norme derivanti dall'applicazione del vigente Codice della Strada.

De : 10,00 mt. o in aderenza nei casi consentiti.

H max : 9,00 mt.

Sp : 2,00 mq per ogni 10 mc. di volume edificato.

L'indice si applica nei casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione (esclusi i casi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 27 comma 1 lettera d) ultimo capoverso della legge regionale 12/05), ampliamento, modifica di destinazione d'uso.

Art. 34 ZONA F4

Definizione: AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO NEL FONDOVALLE.

Descrizione: sono così definite le parti del territorio comunale situate nella valle dell'Olona, in parte attualmente interessate da attrezzature ed edifici ed in parte interessate da presenze arboree.

Su tali aree é prevista la realizzazione di una zona di carattere vegetazionale la cui area di influenza interessa un ambito sovracomunale.

Destinazione d'uso: questa zona é destinata al recupero ambientale, intendendosi per tale il mantenimento, il potenziamento e il nuovo impianto di specie arboree da

effettuarsi sulla base di un organico piano predisposto dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati.

Ferma restando la finalità sopra descritta, nella zona possono altresì essere realizzate attrezzature destinate ad attività connesse con la fruizione del tempo libero, per lo svago, il gioco e lo sport, purché compatibili con la finalità di cui sopra: a tal fine potranno essere realizzati anche edifici di modesta entità.

Modalità di intervento: l'Amministrazione Comunale dovrà sottoporre al Consiglio Comunale un Piano Particolareggiato esteso all'intera zona, da approvarsi con la procedura di cui all'art. 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Subordinatamente all'approvazione di tale Piano Particolareggiato, potranno essere rilasciate singole concessioni edilizie a soggetti pubblici o privati per la realizzazione delle opere previste dal Piano medesimo.

Indici: la realizzazione delle attrezzature ed edifici consentiti in tali zone non è subordinata a particolari indici di edificabilità.

Il Piano Particolareggiato stabilirà l'edificabilità consentita nella zona e la localizzazione della stessa, in relazione alle esigenze di tipo pubblico da soddisfare.

L'edificazione, per la realizzazione degli edifici di modesta entità consentiti nella zona per le attività connesse con la fruizione del tempo libero, per lo svago, il gioco e lo sport, dovrà avere le seguenti caratteristiche:

in generale tutti gli elementi dovranno avere caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente circostante e i materiali e le finiture dovranno fare riferimento a quelli della tradizione locale.

Ad esempio:

- le coperture dovranno essere del tipo a falde, con pendenze tradizionali e con manto di copertura in tegole marsigliesi o in coppi;
- le facciate dovranno essere finite con intonaco a civile ed essere tinteggiate con i colori della tradizione lombarda; potranno altresì essere previsti edifici o parti di edifici in legno, legno e vetro, ferro e vetro.
- i serramenti saranno del tipo tradizionale, in legno verniciato.

Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere l'acquisizione gratuita da parte dell'amministrazione comunale di una estensione di mq 80.000 di terreno da destinare ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico (standards urbanistici).

Nelle fasce laterali ai corsi d'acqua superficiali soggette al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, al fine di evitare che in caso di esondazione si verifichino contaminazioni delle acque, sono consentite le sole attività produttive che non comportino l'impiego di sostanze e preparati pericolosi o materie nocive. A tal proposito spetta alla A.S.L. / A.R.P.A. competente, in sede di rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività, stabilire, con riferimento alle norme vigenti in materia, quali siano le attività ammesse.

Art. 35 ZONA F5

Definizione: AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI E SERVIZI SPECIALI.

Descrizione: sono così definite le parti del territorio comunale sulle quali esistono o sono previsti servizi tecnologici e servizi speciali quali ad esempio depuratori, sottostazioni elettriche, centraline telefoniche, cabine di decompressione del gas, pozzi e serbatoi dell'acqua potabile, impianti per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi, ecc.

In tali zone é consentito completare ed ampliare gli impianti esistenti e localizzare nuovi impianti ed attrezzature del tipo descritto al comma precedente.

Modalità di intervento: gli interventi potranno essere effettuati dall'Amministrazione Comunale o dagli enti preposti alla realizzazione e gestione delle varie reti di servizi canalizzati e non, previa approvazione di apposito progetto esecutivo da parte dell'organo comunale competente.

Indici: la realizzazione delle attrezzature consentite in tali zone non é subordinata a particolari indici di edificabilità, ma a quanto stabilito di volta in volta dall'organo comunale competente in sede di approvazione dei progetti, in relazione alle esigenze da soddisfare.

Sono fatti salvi i diritti dei terzi; in particolare dovrà sempre essere rispettata la Distanza dai confini di proprietà (Dc) non inferiore a mt. 5,00, salvo che vengano stipulati accordi differenti con il confinante, e la Distanza dagli edifici (De) non inferiore a mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Art. 36 ZONA G

Definizione: AREA CIMITERIALE.

Descrizione: sono così denominate le aree interessate dai cimiteri esistenti.

Destinazione d'uso: su tali aree, come pure su quelle comprese entro le fasce di rispetto indicate sulle tavole dell'azzoneamento, in base alle normative vigenti (art. 338 del T.U.L.L.SS., modificato dalla Legge 17.10. 1957, n. 983 e ripreso dall'art. 57 del D.P.R. 21.10.1975, n. 803; D.P.R. 10.09.1990, n. 285), é esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, mentre non potranno essere costruiti nuovi edifici ed impianti aventi diversa destinazione, anche se di modeste dimensioni, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno.

Art. 37 AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Le aree di cui al titolo sono riservate:

- a) alle strade urbane principali e per opere atte ad allacciare le zone ai pubblici servizi;

- b) alle strade locali ed alle strade laterali di arroccamento ad esse complementari;
- c) alle strade di accesso alle aree destinate alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente;
- d) ai percorsi pedonali e ciclabili.

Le sezioni relative a ciascuna strada sono definite di massima, per le strade in progetto o per quelle di cui si prevede l'ampliamento, sulle tavole di P.R.G..

Per le dimensioni delle singole fasce di rispetto stradale si fa riferimento alle tavole della viabilità, mentre per le dimensioni delle fasce di rispetto stradale in corrispondenza degli incroci si deve fare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 18 del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285.

Art. 38 FASCE DI RISPETTO STRADALE

Sono così definite le fasce di rispetto della viabilità esistente o prevista, di profondità variabile in relazione all'importanza della strada, individuate sulle tavole dell'azzonamento. Dette aree sono normalmente libere da edificazione. Dette aree sono riservate ad eventuali ampliamenti della viabilità, per nuove strade o corsie di servizio, per percorsi pedonali e piste ciclabili, per parcheggi pubblici, per sistemazioni a verde e per stazioni di servizio per la distribuzione del carburante agli autoveicoli.

Al di fuori delle opere sopra menzionate, in tali zone non é ammessa alcuna edificazione.

Per la realizzazione delle sole opere sopra citate l'uso delle fasce di rispetto é disciplinato dagli specifici progetti approvati dal Comune.

Per gli edifici eventualmente esistenti alla data di adozione del P.R.G. entro tali zone é ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 39 EDIFICI DI PREGIO ARCHITETTONICO E TRADIZIONALE.

Le tavole di azzonamento del P.R.G. individuano gli edifici che, per aspetti di carattere architettonico e tradizionale, per il valore documentario o per la posizione in cui sono situati, vengono considerati meritevoli di attenzione.

In generale gli interventi dovranno tendere alla conservazione dei caratteri architettonici originari.

Per tali edifici sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, adeguamenti igienici. E' consentito anche l'ampliamento di tali edifici, nel rispetto degli indici di zona, purché nel rispetto dell'esistente.

Le aree di pertinenza (cortili, cavedii, accessi, ecc.) dovranno, in caso di intervento sull'edificio, essere adeguatamente sistemate con attenzione al carattere di quest'ultimo, sia per quanto riguarda la tipologia che per quanto riguarda i materiali e le finiture da impiegare; il progetto dovrà in ogni caso prendere in considerazione tali aree.

Art. 40 FASCE VERDI DI SALVAGUARDIA

Nelle posizioni indicate nelle tavole di azionamento sono previste fasce verdi di salvaguardia secondo la seguente tipologia:

- Tipo A - larghezza mt 5 - un filare di alberi d'alto fusto distanziati tra loro mt 5, misto a siepe.
- Tipo B - larghezza mt 10 - due filari di alberi d'alto fusto.
Le piante saranno distanziate fra di loro, in ciascun filare, di mt 5.
- Tipo C - larghezza mt 15/20 - tre filari di alberi d'alto fusto, messi a dimora con le stesse modalità di cui al tipo B.
Uno dei tre filari sarà costituito da alberi sempreverdi.

Sono escluse le essenze non autoctone.

Art. 41 TUTELA DEI POZZI IDRICI AD USO POTABILE.

Per i pozzi idrici ad uso potabile, la "zona di tutela assoluta" di cui all'articolo 21 comma 4 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 viene stabilita con raggio di mt 20 dal punto di captazione.

Detta zona è destinata esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio.

Eventuali altre costruzioni già esistenti potranno subire esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Per i suddetti pozzi, la "zona di rispetto" di cui all'articolo 21 comma 7 del già citato D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 viene stabilita con raggio di mt 200 dal punto di captazione.

Entro detta zona sono vietate le attività e destinazioni elencate al comma 5 del citato articolo 21.

Allegato "A"

DESTINAZIONI SPECIFICHE DELLE AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA (STANDARDS URBANISTICI)

CAIRATE

Via Monastero (lato valle Olona)	parco, centro culturale, parcheggi
Via Monastero/via Faenza (nord)	parco pubblico, gioco e sport
Via Monastero/via Faenza (sud)	parcheggi, attrezzature di servizio per il mercato ambulante settimanale
Via San Martino/via Rimembranze	centro sportivo
Via San Martino	centro sportivo, parcheggio
Via Forlì/via Cairoli	parcheggio
Via Corridoni/via Alberti	chiesa e servizi religiosi annessi, centro sportivo, parcheggio
Via Veneto	scuola media inferiore
Via Corridoni/via Manzoni	parco pubblico, scuola elementare, attrezzature sportive, parcheggi
Via Veneto/via Dante	scuola materna, biblioteca

PEVERANZA

Via Torino	verde pubblico, parcheggi
Via Matteotti	centro sportivo, scuola materna, parcheggi, verde pubblico
Via Prealpi	scuola elementare, palestra

BOLLADELLO

Piazza Pio XI/via Carducci	chiesa e servizi religiosi annessi, parco, parcheggi
Via Calimero	chiesa
Via Ressa	scuola materna
Via Tesoreggi	scuola elementare, verde pubblico
Via Tesoreggi (sud)	verde pubblico, parcheggi
Via Togliatti/via Carducci	parcheggio
Via Vignola	asilo nido, verde pubblico, parcheggio