



Comune di Travedona Monate

Provincia di Varese

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

emendate secondo le prescrizioni di cui alla deliberazione di approvazione della Giunta Regionale Lombarda recepite dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 38 del 14/11/2001.

Delibera C.C. n.43 del 11.07.2000 (BURL n. 25 del 20.06.01 - DGR 08.06.01 n. 7/5056) variante di recupero GOLF

Delibera C.C. n.44 del 11.07.2000 (BURL n. 40 del 03.10.2001 – DGR 20.09.2001 n. 7/6187)

Delibera C.C. n.39 del 14.11.2004 (BURL n. 50 del 12.12.2001) nuova Zona D1

Delibera C.C. n.33 del 26.09.2002 (BURL n.45 del 06.11.2002)

Delibera C.C. n.16 del 27.03.2003 (BURL n.20 del 14.05.2003) modifica cartografia

Delibera C.C. n. 3 del 03.03.2004 (BURL n.16 del 14.04.2004) aggiornamento cartografia

Delibera C.C. n.35 del 30.07.2004 (BURL n. 36 del 22.09.2004)

Delibera C.C. n.14 del 09.05.2006 (BURL n. 30 del 26.07.2006)

A cura di:
Ufficio Tecnico Comunale

INDICE

1. APPLICAZIONI DEL PRG	10
2. FINALITA' DELLE NTA	9
3. DESTINAZIONE D'USO E VARIAZIONE D'USO	9
4. INDICI URBANISTICI - DEFINIZIONI GENERALI	9
4.1 ST - SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ)	9
4.2 SF - SUPERFICIE FONDIARIA	9
4.3 INDICI DI FABBRICABILITÀ	10
4.3.1 It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	10
4.3.2 If - Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)	10
4.4 Q - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (MQ/MQ - %)	10
4.5 Sc - SUPERFICIE COPERTA (MQ)	10
4.6 SLP - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO	10
4.7 VOLUME - GENERALITÀ	10
4.7.1 Volume costruibile	10
4.7.2 Volume autorimesse	11
4.7.3 Volumi esclusi dal calcolo	11
4.7.4 Calcolo del Volume	11
4.7.5 Volume porticati	12
4.8 H - ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI - CRITERIO DI CALCOLAZIONE DELL'ALTEZZA	12
4.9 COSTRUZIONI IN ARRETRAMENTO	12
4.10 EDIFICI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO	12
4.11 ALTEZZA DEI LOCALI PER ABITAZIONE E PER ATTIVITÀ COMMERCIALI	12
4.11.1 Superficie dei locali di abitazione e per attività commerciali - Aeroilluminazione.	13
4.12 AUTORIMESSE E PARCHEGGI PRIVATI E PUBBLICI	13
4.12.1 Applicazioni	13
4.12.2 Parcheggi - esigenza	14
4.12.3 Box auto per edifici residenziali	14
4.12.4 Calcolo spazi per rimessa	14
4.13 RECINZIONI	14
4.13.1 Criteri di formazione	14
4.13.2 Obbligo di autorizzazione edilizia	14
4.13.3 Criteri presso incroci	14
4.13.4 Obblighi lungo strade non comunali	15
4.13.5 Recinzioni in Zone in cui non è prevista l'urbanizzazione	15
4.13.6 Recinzioni di spazi sportivi	15
4.14 AGIBILITÀ DEI FABBRICATI PER LA PRODUZIONE	15
4.15 ELEMENTI ARCHITETTONICI	15

5. AREE DI PERTINENZA	16
5.1 DEFINIZIONE	16
5.2 VINCOLI DI ASSERVIMENTO	16
5.3 AREA DI PERTINENZA "SATURA"	16
5.4 CONTEGGI IN FUNZIONE DELLA EDIFICABILITÀ	16
5.5 PROPRIETÀ PLURIMA	16
5.6 CONTEGGIO AL FINE DEL CALCOLO VOLUMETRICO	16
6. DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DEGLI INTERVENTI COSTRUTTIVI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	16
7. URBANIZZAZIONE PRIMARIA	17
8. URBANIZZAZIONE SECONDARIA	17
9. STRUMENTI DI ATTUAZIONE	18
10. PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE -PPA	18
11. VARIAZIONI A PIANI ATTUATIVI	18
12. PIANI DI LOTTIZZAZIONE	19
12.1 OBBLIGO DI PRESENTARE PROGETTO DI PL	19
12.2 CRITERI E MODALITÀ	19
12.3 OBBLIGO DI TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI CONVENZIONALI	19
12.4 MONETIZZAZIONE	19
12.5 ELENCO DEI PL (CFR. ALLEGATO 1)	20
13. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	21
13.1 ZONA A - ZONA A1 - DEFINIZIONE	21
13.2 ZONA B - DEFINIZIONE	21
13.3 ZONA C - DEFINIZIONE	21
13.4 ZONA D - DEFINIZIONE	21

13.5 ZONA E1 - ZONA E2 - DEFINIZIONE	21
13.6 ZONA F - DEFINIZIONE	21
13.7 AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA	22
13.8 AREE CON VINCOLO SPECIALE	22
13.9 AREE PER CORSI E SPECCHI D'ACQUA E PER LA MOBILITÀ	22
13.10 AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	22
14. ZONA A - ZONA A1 - ESPLICAZIONE	22
14.1 INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO	23
14.2 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	23
15. ZONA B - ESPLICAZIONE E NORME	23
16. ZONE C - ESPLICAZIONE E NORME	24
16.1 ZONA C - ZONA RESIDENZIALE SEMINTENSIVA.	24
16.2 ZONA C1 - ZONA RESIDENZIALE SEMINTENSIVA	25
16.3 ZONA C2 - ZONA RESIDENZIALE - VERDE PRIVATO	26
16.4 ZONA C/X - ZONA RESIDENZIALE - CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO	27
17. ZONE D (D1-D2-D3-D4-D5) - ESPLICAZIONE E NORME	27
17.1 ZONA INDUSTRIALE D1	27
17.2 ZONA INDUSTRIALE D2	27
17.3 ZONA INDUSTRIALE D3	28
17.4 ZONA INDUSTRIALE D4	29
17.5 ZONA D5	30
18. ZONA E1 - ESPLICAZIONE E NORME	30
18.1 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	30
18.2 LIMITI PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI	30
18.2.1 Criteri di intervento	30
18.2.2 Intervento per edifici funzionali alla attività agricola, esistenti	31
18.2.3 Interventi per edifici non adibiti ad uso agricolo	31
18.2.4 Compatibilità ambientale	32
18.2.5 Attività a "tempo parziale" (ricovero attrezzi e prodotti)	32
19. ZONA E2 - ESPLICAZIONE E NORME	32
19.1 DEFINIZIONE	32

19.2 INTERVENTI CONSENTITI	32
19.3 EDIFICI ESISTENTI E NON ADIBITI AD USO AGRICOLO BOSCHIVO, LIMITI OPERATIVI	32
20. ZONA F - ESPLICAZIONE E NORME	33
20.1 NATURA SPECIFICA DEGLI INTERVENTI	33
20.2 PIANI DI RECUPERO ECOLOGICO ED AMBIENTALI	33
20.3 REGIME TRANSITORIO PER GLI SPAZI DI CAVA	33
21. AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	34
21.1 INDICI URBANISTICI	34
22. AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E GENERALI PUBBLICHE	35
22.1 INTERCAMBIABILITÀ DEGLI STANDARDS PREVISTI	35
23. NORME DI SALVAGUARDIA PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO NATURALE E PAESAGGISTICO	37
23.1 ZONE SOGGETTE A VINCOLO AMBIENTALE	37
24. ZONA CIMITERIALE	37
24.1 VINCOLI PER CORSI E SPECCHI D'ACQUA	37
24.2 SPONDE DEL LAGO DI MONATE	37
25. SPONDE DEI CORSI D'ACQUA ACQUANEGRA, BARONA E LORO AFFLUENTI. ALVEI IN SECCA, FOSSATI NATURALI E SPAZI DI PROTEZIONE ECOLOGICA.	38
26. RISPETTO DEL TERRITORIO	39
27. CAVE ESISTENTI E RELATIVO DEPOSITO DI MATERIALI DI RISULTA. STRUTTURE EDIFICATE ESISTENTI PER LA LAVORAZIONE DEI MATERIALI DI ESCAVAZIONE	40
28. TUTELA DEGLI AVANZI STORICI, ARTISTICI, ARCHEOLOGICI E PALEONTOLOGICI.	40

29. ZONA MONUMENTALE A1	41
30. VIABILITA'	41
30.1 ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ	41
30.2 STRADE	41
31. ZONE DI RISPETTO LATERALE A STRADE	41
32. PARCHEGGI AL SERVIZIO DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE DI USO PUBBLICO	42
33. STRUTTURE SPORTIVE PRIVATE PER USO COLLETTIVO - STRUTTURE SPORTIVE PRIVATE ANNESSE ALLA RESIDENZA	42
33.1 STRUTTURE SPORTIVE PRIVATE PER USO COLLETTIVO ESISTENTI	42
33.2 STRUTTURE SPORTIVE PRIVATE PER USO COLLETTIVO DA FORMARE	42
33.3 STRUTTURE SPORTIVE PRIVATE ANNESSE AD ABITAZIONE E NON APERTE ALL'USO PUBBLICO	42
34. STRUTTURA SPORTIVA PRIVATA PER IMPIANTO DI "GOLF"	42
34.1 STRUTTURA SPORTIVA PRIVATA PER IMPIANTO DI MOTOCROSS	44
35. NORME PER INFRASTRUTTURE DI IMPIANTI TECNOLOGICI DI DISTRIBUZIONE PER ENERGIA ELETTRICA, GAS, TELEFONI.	44
35.1 NORME	44
35.2 CANALIZZAZIONI SOTTERRANEE	44
35.3 ELETTRODOTTI	44
36. CENTRI DI QUARTIERE - CQ - IN ZONA VILLAGGIO IGNIS	45
37. VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI - SANZIONI AMMINISTRATIVE - SANZIONI PENALI.	46
38. OSSERVANZA DELLE NTAPRG	46

39. ENTRATA IN VIGORE DELLA VAR GENERALE 92.	46
ALLEGATO 1 Elenco dei piani di lottizzazione residenziali e industriali	47
ALLEGATO 2 Elenco degli standard residenziali	52
ALLEGATO 3 Ripartizione degli standard	55
ALLEGATO 4 Bozza di impegnativa per assunzione di vincoli per edificazione parziale	60
ALLEGATO 5 Bozza di impegnativa per assunzione di vincoli per edificazione totale	61
ALLEGATO 6 Tipologia delle sezioni stradali ed elenco delle vie interessate	62

NOTE

1.

Si fa riferimento alle tavole del PRG in scala 1:2.000. Tali tavole fanno parte integrante delle presenti norme.

2.

Le presenti norme annullano ogni dispositivo diverso o contrario dei vigenti Regolamenti Comunali.

3.

Nomenclatura

<i>VAR GEN 92</i>	Variante Generale al PRG 1992
<i>NTAPRG</i>	Norme tecniche di Attuazione del PRG
<i>PRG</i>	Piano Regolatore Generale
<i>PE</i>	Piano Esecutivo
<i>PRP</i>	Piano Regolatore Particolareggiato
<i>PL</i>	Piano di Lottizzazione Convenzionato
<i>PLI</i>	Piano di Lottizzazione Industriale
<i>PPA</i>	Programma Pluriennale di Attuazione
<i>PR</i>	Piano di Recupero
<i>PEEP</i>	Piano di Edilizia Economica Popolare
<i>PIP</i>	Piano Interventi Produttivi
<i>St</i>	Superficie territoriale
<i>Sf</i>	Superficie fondiaria
<i>It</i>	Indice di fabbricabilità territoriale
<i>If</i>	Indice di fabbricabilità fondiaria
<i>Q</i>	Massimo rapporto tra la superficie coperta dei fabbricati e l'area ad essi asservita
<i>H</i>	Altezza massima
<i>Dc</i>	Distanza minima dai confini privati
<i>Ds</i>	Distanza minima dagli allineamenti stradali
<i>Df</i>	Distanza tra i fabbricati

DISPOSIZIONI GENERALI

1. APPLICAZIONI DEL PRG

Il PRG disciplina l'intero territorio comunale in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Tutte le attività di edificazione e di trasformazione urbanistica del territorio sono soggette alle leggi vigenti ed alla disciplina delle presenti NTAPRG e, per quanto di competenza, alle disposizioni del Regolamento Edilizio, del Regolamento di Igiene e degli altri Regolamenti Comunali.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla Carta di Fattibilità e dalla relazione geologica di supporto al Piano Regolatore Generale.

2. FINALITA' DELLE NTA

Le NTAPRG integrano le indicazioni urbanistiche contenute nelle tavole del PRG secondo gli orientamenti programmatici della Amministrazione Comunale, anche per quanto riguarda le misure di salvaguardia di cui alla Legge 1902/1952 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. DESTINAZIONE D'USO E VARIAZIONE D'USO

La Concessione Edilizia e la Licenza di Abitabilità ed Agibilità stabiliscono la destinazione d'uso.

Ogni variazione della destinazione d'uso, parziale o totale, anche se non comporta esecuzione di opere edilizie, è soggetta alla procedura di legge.

4. INDICI URBANISTICI - DEFINIZIONI GENERALI

4.1 ST - SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ)

È la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del PRG ed è comprensiva di tutte le aree destinate alla edificazione e di quelle necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria.

In essa sono comprese:

- le aree destinate ad uso pubblico dal PRG, comprese quelle destinate alla rete principale della viabilità (strade di Classe A-B-C-D del DM 01.04.68) e dei trasporti, nonché dei relativi nodi, svincoli ed aree di sosta;
- le strade private aperte al pubblico transito;
- le aree destinate a zona di rispetto a norma delle disposizioni vigenti, previste dal PRG o dai Piani Esecutivi Approvati.

4.2 SF - SUPERFICIE FONDIARIA

È la porzione di lotto che, a norma del PRG è suscettibile di utilizzazione edilizia.

Essa si ottiene deducendo dall'area totale del lotto:

- a) le aree che per vincolo di legge sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad

- usi e funzioni di pubblico interesse;
- b) le aree che per vincolo di PRG, ivi compresi gli Standards urbanistici, siano destinate all'uso pubblico;
 - c) le aree pertinenti ad edifici esistenti sul lotto e che non vengono demoliti;
 - d) le aree la cui edificabilità sia trasferita ad altro lotto contiguo dello stesso proprietario, nonché le aree cedute per convenzione legalmente trascritta ad un lotto confinante di altro proprietario;
 - e) gli spazi pubblici confinanti esistenti.
- La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti.

4.3 INDICI DI FABBRICABILITÀ

4.3.1It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

È il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie territoriale espressa in mq o ha. L'applicazione del It avviene esclusivamente nei casi in cui l'intervento edilizio abbia luogo mediante PE (PRP, PR, PEEP, PIP, PL).

4.3.2If - Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

È il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria espressa in mq o ha.

4.4 Q - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (MQ/MQ - %)

È il rapporto tra la massima superficie costruibile (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

4.5 Sc - SUPERFICIE COPERTA (MQ)

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali con esclusione delle parti aggettanti aperte (entro il limite di m 1,50), come balconi, sporti di gronda e simili e comprendendo le parti aggettanti chiuse collocate a qualsiasi quota.

4.6 SLP - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

Ferme restando le prescrizioni di cui all'art.4 della LR 60/1977 in ordine alla applicazione degli oneri di urbanizzazione, si definiscono le seguenti prescrizioni ai soli fini della valutazione geometrica del Volume di cui al seguente art. 4.7.4

La Slp è la somma delle superfici comprese entro il profilo esterno delle pareti dei singoli piani abitabili, nonché delle superfici degli eventuali piani interrati, seminterrati o soppalchi, nonché delle superfici coperte (tettoie).

Nel caso di piani interrati vanno computati nella Slp solo gli spazi dove sia prevista o prevedibile la permanenza di persone.

Non vanno invece computati, sempre nel caso di piani interrati, gli spazi adibiti a cantine, a deposito, a servizi tecnologici, a ricovero di autovetture e conseguenti spazi di manovra ed accesso, limitatamente alla quota di pertinenza di ogni unità immobiliare da prevedersi a norma di legge. Non sono inoltre computabili spazi aperti quali: terrazzi, balconi, logge, portici, ecc.; i sottotetti non abitabili e gli spazi destinati a scale ed ascensore.

4.7 VOLUME - GENERALITÀ

Il Volume costruibile è quello complessivo che si può realizzare sull'area edificabile, calcolato in base all'entità edilizia ammessa, rispettando tutti gli altri indici di edificazione prescritti dal PRG e dalla NTAPRG.

4.7.1 Volume costruibile

Il *Volume costruibile* comprende:

- la parte fuori terra delle costruzioni esistenti e/o realizzande sul lotto;
- la parte interrata delle stesse, se destinata a residenza, uffici ed attività produttive, in quanto ammesse dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di Igiene vigente;
- la parte di sottotetto ove questo sia destinato alla permanenza di persone, nei limiti fissati dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di Igiene;
- i fabbricati accessori ubicati o da insediare all'interno dell'area oggetto del calcolo, per la porzione fuori terra.

Non sono compresi nel calcolo i fabbricati accessori destinate ad autorimesse private al servizio esclusivo dei residenti, dei proprietari e dei custodi delle attività produttive, nei limiti fissati, come minimi, dalle presenti NTAPRG e dalla vigente legislazione.

4.7.2 Volume autorimesse

Per il calcolo del Volume delle autorimesse ad uso degli edifici erigendi, si applicano le prescrizioni dell'art. 4.12.

4.7.3 Volumi esclusi dal calcolo (modificato delibera **CC. 33/2002**)

Il Volume costruibile non comprende i "volumi tecnici", cioè i volumi esterni alla cubatura dell'edificio, oltre l'estradosso dell'ultimo solaio e come specificato di seguito.

I "volumi tecnici" riguardano: il vano scale, il vano macchine ascensore, nei limiti fissati dalle norme vigenti (USSL - VVFF) e, comunque, entro il limite massimo del 2% del volume totale autorizzato.

Il volume costruibile non comprende inoltre gli spazi contenuti da tettoie, aperte in permanenza per almeno il 70% del perimetro, per una superficie coperta massima pari a mq. 8.00, non pavimentata in alcun modo e con una altezza massima pari a mt.2.5.

La condizione di "apertura" deve risultare esplicitamente dalla Concessione Edilizia e l'asservimento dello spazio coperto si considera perpetuo.

Nel caso di zone vincolate è sempre comunque richiesto il parere in materia di tutela paesistico ambientale di cui alla L.R. 9 giugno 1997 n.18.

Nella fascia di rispetto lungo la sponda del Lago di Monate, di cui all'art. 24.2 tali manufatti (tettoie e similari) non sono in alcun modo consentiti.

I materiali che andranno a concorrere alla struttura e finitura del manufatto saranno unicamente in legno con l'eccezione del manto di copertura.

Tali costruzioni a confine non potranno superare la distanza minima di mt. 1.50.

4.7.4 Calcolo del Volume (modificato delibera **CC. 33/2002**)

In relazione alle volumetrie previste dagli Indici di Piano per ogni Zona Omogenea Residenziale, il Volume delle costruzioni si calcola moltiplicando la SIp dei singoli piani, compresa entro il profilo esterno delle pareti, per l'altezza come previsto dall'art. 4.8 fino all'estradosso del manto di copertura.

Si calcola analogamente il Volume per i piani interrati o seminterrati regolamentari che comportino permanenza continua di persone e solo per le parti di edificio a ciò destinate.

Tale metodo di calcolo del Volume è esteso alle Zone ed edifici di tipo direzionale e commerciale al dettaglio.

Per gli edifici destinati alla produzione industriale ed artigianali e per gli edifici commerciali destinati alla grande distribuzione, il volume si calcola da piano di spiccato all'estradosso della copertura piana, a falde od a volta, oppure, se previsto, fino alla quota di estradosso della via di corsa del carroponete.

Si considerano volumi anche i serbatoi e ogni altro manufatto connesso con i cicli di lavorazione.

Per gli edifici speciali quali cinema, teatri, sale di riunione e/o di svago e simili, il Volume si calcola dal piano di spiccato fino all'estradosso della copertura.

4.7.5 Volume porticati (modificato delibera CC. 33/2002)

Per gli edifici su "pilotis" o su spazi porticati, ove gli spazi non racchiusi da pareti, da vetrate, grigliati e simili siano almeno 2/3 dell'area coperta ed asserviti in perpetuo a tale destinazione, si calcola il Volume a partire da un metro sotto il primo piano di calpestio.

I portici pubblici ed aperti al pubblico sono esclusi dal computo volumetrico.

Per quanto riguarda invece i portici privati non verranno computati nel volume se aperti su due lati sempre che siano esterni al perimetro del fabbricato al quale dovranno essere addossati e la loro superficie non superi globalmente il 25% del sedime del fabbricato medesimo per una altezza virtuale di mt. 3.00.

4.8 H - ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI - CRITERIO DI CALCOLAZIONE DELL'ALTEZZA (MODIFICATO DELIBERA CC. 33/2002)

L'altezza massima degli edifici è fissata per ogni singola Zona delle vigenti NTAPRG.

Ai fini del calcolo dell'altezza di un edificio, quando in forza del PRG e relative NTAPRG, ovvero di un PE, la larghezza della strada deve essere cambiata, si terrà per larghezza quella prevista dai dispositivi suddetti.

Le altezze degli edifici, sia ai fini della cubatura sia ai fini del suo calcolo in relazione alla larghezza stradale, si misura dal piano di spiccato fino all'estradosso del colmo della copertura. Se la strada è in pendenza, si assume come piano di spiccato la quota intermedia.

Si intende per piano di spiccato la quota del marciapiede stradale (esistente od assegnata dal Comune) come quota di livello presumibile del futuro marciapiede, quando l'edificio sorga in prossimità della sede stradale.

Negli altri casi si intende per piano di spiccato quello del marciapiede circostante l'erigendo edificio.

È consentito assumere il piano di spiccato più basso o più elevato del marciapiede stradale, quando l'edificio, con la sua massima sporgenza (strutture aperte o chiuse), sia in arretramento rispetto alla linea di strada di PRG o di PE di almeno m 10,00.

Nelle altezze definite come sopra indicato, non saranno computate le parti di fabbricato costituenti i "volumi tecnici" (confronta capo 4.7.3) e, per conseguenza, le maggiori altezze derivanti non saranno influenti ai fini del calcolo delle distanze da fabbricati, dagli allineamenti stradali, dai confini.

4.9 COSTRUZIONI IN ARRETRAMENTO

- a) le strade del Nucleo Antico caratterizzate da una cortina continua di edificazioni, non dovranno subire alterazioni, fatte salve differenti previsioni contenute nei piani di recupero;
- b) la facciata dovrà essere mantenuta parallela alla linea di strada fino a m 5,00 di arretramento; la zona di arretramento potrà essere destinata a parcheggio e giardino;
- c) sia nel caso di arretramento effettuato al piano terreno che nel caso di arretramento ai piani superiori, l'altezza massima sarà determinata applicando i disposti delle NTAPRG, aggiungendo alla larghezza della via quella della zona di arretramento.
Della maggiore larghezza, così realizzata, non potranno inderogabilmente beneficiare gli edifici antistanti, per dare a questi una maggiore altezza.

4.10 EDIFICI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO

Si richiama all'art.41 quater della legge 1150/1942.

4.11 ALTEZZA DEI LOCALI PER ABITAZIONE E PER ATTIVITÀ COMMERCIALI

Altezza interna dei locali residenziali.

- a) Costruzioni in serie chiusa ed in serie continua:
- per il piano terreno: H dal marciapiede stradale all'intradosso del soffitto, non minore di m 3,20 ed H interna netta dei locali non inferiore a m 2,70;
 - per i piani superiori: altezza interna netta minima, m 2,70.
- b) Costruzioni in serie aperta e semiaperta:
- per il piano terreno: dal livello del marciapiede circostante fino all'intradosso del soffitto, non minore di m 3,20; è tollerata l'altezza di m 2,70 per le case isolate unifamiliari se gli spazi circostanti risultano isolati con cantinato o vespaio aerato e intercapedine perimetrale continua; con soffitto a falda inclinata e pendenza minima della falda pari al 30% (16,5 gradi): H interna netta ed H minima, secondo le prescrizioni del Regolamento di Igiene;
 - per i piani superiori: altezza interna minima di m 2,70; con falda inclinata: come per il piano terreno.

L'altezza netta dei locali si misura dal pavimento al soffitto e fino a metà saetta per le volte.

Per i locali di sottotetto resi abitabili a norma del Regolamento di Igiene, si applicano le Norme di quel Regolamento.

In ogni caso sarà ammessa una minore altezza con un minimo di m 2,20 per i corridoi, i disimpegni in genere ed i ripostigli.

Altezza interna dei locali per attività commerciali ed assimilate:

H dal marciapiede stradale all'intradosso del solaio: m 3,50.

4.11.1 Superficie dei locali di abitazione e per attività commerciali - Aeroilluminazione.

La materia è regolata dalle leggi generali, dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di Igiene.

4.12 AUTORIMESSE E PARCHEGGI PRIVATI E PUBBLICI

La dizione autorimesse riguarda il ricovero di autovetture.

4.12.1 Applicazioni

Nelle nuove costruzioni o nelle aree di pertinenza delle stesse ovvero in aree contigue, avente accesso disposto in prossimità ragionevole dell'area interessata, indipendentemente dalle quote di standard per parcheggio pubblico da attuare secondo le prescrizioni convenzionali perfezionate con il Comune, devono essere riservati appositi spazi per parcheggio di uso privato, anche multipiani, in misura non inferiore ad un mq ogni dieci mc di costruzione (art. 18 Legge 765/1967 come modificato dall'art. 2 Legge 122/1989).

Le autorimesse, di norma, non potranno essere ricavate fuori terra esternamente ai fabbricati e dovranno essere sistemate sotto o all'interno degli stessi; se fuori dall'“area coperta”, potranno essere entro terra, nella quantità minima prescritta sotto all'“area pavimentabile”.

I parcheggi realizzati con “prato armato” saranno conteggiati fino al massimo del 50% delle superfici a “verde traspirante” e, in ogni caso, non potranno essere eccedenti il 50% della quota di “verde traspirante” prescritta e purché non siano a detrimento di alberature ad alto fusto.

I box interrati potranno sorgere anche contro i confini di proprietà, purché non emergenti di non oltre m 1,50 dal suolo circostante (quota bassa), purché coperti da uno strato minimo di coltura mantenuto a verde, non computabile ai fini del “verde traspirante” richiesto dalle presenti NTAPRG.

Deve essere rispettato il limite di distanza dal ciglio stradale - Ds.

Nella ZONE A e nelle ZONE B, è consentita la costruzione di box auto nei limiti ammessi dalla vigente normativa purché completamente interrati.

4.12.2 Parcheggi - esigenza

Tutti gli insediamenti derivanti da piani esecutivi concorrono alla formazione di una quota di parcheggio pubblico nella misura minima stabilita dalla LR 51/1975 - articolo 22 e precisamente:

- a) insediamenti residenziali: mq / ab 3;
- b) insediamenti produttivi: 1/2 della dotazione globale di standard prescritta;
- c) insediamenti commerciali e direzionali: 1/2 della dotazione globale di standard prevista.

L'area da mettere a disposizione, in modo diretto od indiretto, deve essere calcolata facendo riferimento all'Indice di fabbricabilità di Zona e, quindi, al Volume derivante, come stabilito dalle NTAPRG.

In caso di difficoltà od impossibilità, l'esigenza potrà essere soddisfatta su aree di Standard individuate dal PRG e con riguardo alle prescrizioni particolari delle singole Zone Omogenee purché ubicata in prossimità del lotto interessato dall'intervento edilizio.

4.12.3 Box auto per edifici residenziali

Tutti gli edifici a carattere residenziale dovranno essere dotati di un box di rimessa per ogni mc 300 di volume edificato o frazione e nella misura di almeno un box o posto auto per ogni alloggio progettato, e comunque nel rispetto della quantità di cui al precedente articolo 4.12.1.

4.12.4 Calcolo spazi per rimessa

Ai fini del calcolo di "parcheggio" sono computati gli spazi effettivi di autorimessa o posto macchina nonché gli spazi di manovra e di accesso.

4.13 RECINZIONI

4.13.1 Criteri di formazione

Gli spazi liberi tra edificio ed edificio, i giardini e le aree private nelle Zone in cui è prevista l'urbanizzazione dal PRG potranno essere recintati nei seguenti modi:

- nelle ZONE A1 ed A, sono ammesse recinzioni solo per chiusura di vuoti esistenti nella cortina continua degli edifici e saranno esclusivamente di tipo "aperto" con cancellate in ferro su zoccolo di cm 50 max. e dell'altezza totale di m 2,30 max;
- nella ZONA B, con cancellate in ferro poste su zoccolo alto cm 50 max e dell'altezza totale di m 2,30 max; oppure con siepi adeguatamente mantenute e regolate;
- nelle altre ZONE, con cancellate in ferro e legno o recinzioni a giorno o siepe, per almeno il 70% del fronte, con le caratteristiche indicate per le ZONA B; per la parte residua con muratura piena con l'esclusione di prefabbricati di cemento del tipo industriale corrente.

4.13.2 Obbligo di autorizzazione edilizia

Le recinzioni fisse in muratura e/o fissate con parti murarie al suolo devono essere oggetto di Autorizzazione Edilizia.

Le recinzioni in legno, le siepi e/o reti metalliche non fissate stabilmente al suolo, sono assoggettate a semplice Autorizzazione.

Le recinzioni saranno collocate sugli allineamenti fissati dal Comune.

4.13.3 Criteri presso incroci

Ferme restando le prescrizioni derivanti dalla vigente legislazione per la collocazione dei fabbricati richiamate dall'art. 31.0, sono stabilite per le recinzioni le norme seguenti ai fini della assegnazione degli allineamenti ed in relazione alle dimensioni geometriche minime prescritte dall'art. 30.2 per le Sezioni Stradali.

In prossimità degli incroci ed innesti e sulle curve, in tutto il territorio comunale, dovrà essere realizzato un arretramento di almeno m. 4,00 dal vertice degli allineamenti e secondo una linea di raccordo -in curva o rettilineo- che sarà fissata dal Comune in relazione all'importanza delle

strade, al valore dell'angolo ed alla sistemazione dell'incrocio con spartitraffico o apparecchi di segnalazione.

In tali situazioni le recinzioni saranno costituite da una cancellata o recinzione a giorno, poste in modo da consentire una perfetta visibilità per una lunghezza minima di m 10,00 per ogni lato, partendo dal vertice.

Sono proibite zoccolature superiori a m 0,50 salvo i casi di contenimento delle terre. Queste dovranno in ogni caso essere sistemate con pendenze delle scarpate a 45 gradi.

Sono pure proibite le siepi oltre i m 0,70 di altezza, con riferimento al piano stradale.

4.13.4 Obblighi lungo strade non comunali

Le recinzioni lungo le strade provinciali o di pertinenza di Enti sovracomunali e gli incroci in corrispondenza delle stesse, saranno sistemati secondo le prescrizioni vigenti per dette strade, come fissate dagli Enti interessati, ma mantenendo almeno i minimi di cui al precedente 4.13.3.

4.13.5 Recinzioni in Zone in cui non è prevista l'urbanizzazione

Le recinzioni nella ZONE in cui non è prevista l'urbanizzazione (ad es. ZONA E), sono costituite da strutture in legno o siepi, oppure con paletto metallico semplicemente infisso nel terreno e soprastante rete metallica di H 1,50 max, essendo escluso ogni altro tipo di chiusura.

4.13.6 Recinzioni di spazi sportivi

Le recinzioni degli spazi sportivi, purché funzionali alle esigenze delle attività praticate e finalizzate alle condizioni di sicurezza degli utenti degli spazi circostanti, sono ammesse secondo dimensioni superiori a quelle prescritte normalmente, purché siano di tipologia "aperta" e adeguatamente inserite nell'ambito circostante.

4.14 AGIBILITÀ DEI FABBRICATI PER LA PRODUZIONE

Salvo quanto prescritto dalle presenti NTAPRG per la lavorazione dei materiali da escavazione, la Concessioni di Agibilità in atto per i fabbricati destinati a produzione, magazzini e simili sono quelle dichiarate dagli interessati nella domanda di costruzione oppure contenute nelle Licenze di Esercizio risultanti alla CCIAA di Varese alla data di adozione del PRG.

Ogni variazione di lavorazione, comporta la decadenza della Concessione di Agibilità originale e la conseguente rinnovazione della domanda al Comune.

La nuova Concessione sarà rilasciata in quanto compatibile con le prescrizioni del PRG e del Regolamento di Igiene vigente.

4.15 ELEMENTI ARCHITETTONICI

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

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

Le dimensioni minime ed i criteri geometrici specifici riguardanti i suddetti elementi architettonici, sono dettati dal Regolamento Edilizio e di Igiene.

5.AREE DI PERTINENZA

5.1 DEFINIZIONE

Sono aree di pertinenza quelle fondiarie che vengono utilizzate in base alle prescrizioni del PRG e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli Indici Urbanistici.

5.2 VINCOLI DI ASSERVIMENTO

Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento alle prescrizioni del PRG (cfr. allegato), da costituirsi a mezzo di Atto soggetto a registrazione a cura e spese dei proprietari o degli eventuali aventi titolo.

L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti Atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

5.3 AREA DI PERTINENZA “SATURA”

Un'area di pertinenza si definisce “satura” quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato la edificabilità consentita per effetto delle prescrizioni di ZONA stabilite dal PRG e relative NTAPRG.

Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici e può mutare con il mutare della utilizzazione edificatoria con le procedure fissate al precedente capo 5.2

5.4 CONTEGGI IN FUNZIONE DELLA EDIFICABILITÀ

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti potranno essere conteggiate ai fini dell'utilizzo degli Indici di ZONA, solo per saturare le edificabilità previste dalle presenti NTAPRG.

5.5 PROPRIETÀ PLURIMA

Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, il vincolo di asservimento dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

5.6 CONTEGGIO AL FINE DEL CALCOLO VOLUMETRICO

Ai fini dei calcoli volumetrici e di tutti gli Indici prescritti dalle presenti NTAPRG, deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti, l'area calcolata sulla base degli Indici di ZONA vigenti all'atto del rilascio della Concessione o della Licenza Edilizia ovvero, in assenza di questa, l'area risultante dal rispetto delle distanze dai confini a termini del Codice Civile.

Nel caso di frazionamenti successivi alla adozione del PRG, le aree libere o parzialmente libere eventualmente residue dagli stessi, potranno essere computate ai fini edificatori solo quando non risultino asservite, ai sensi dei precedenti articoli.

6. DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DEGLI INTERVENTI COSTRUTTIVI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

La definizione delle categorie di interventi costruttivi per il recupero del patrimonio edilizio esistente è quella fissata dall'art.31 della Legge 457 del 05.08.1978, con specifico riferimento:

- alla Manutenzione Ordinaria;
- alla Manutenzione Straordinaria;
- al Restauro e Risanamento Conservativo;
- alla Ristrutturazione Edilizia;
- alla Ristrutturazione Urbanistica.

Con disposto del Regolamento Edilizio, il Comune potrà meglio definire i contenuti del richiamato articolo 31 della Legge 457/1978.

7. URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'Urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree.

Essi sono, ai sensi dell'articolo 4 della Legge 847/1964:

1) Sedi viarie

Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotto edificabili.

2) Spazi di sosta o di parcheggio

Gli spazi pubblici eventualmente necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti o a integrazione delle sedi viarie.

3) Fognatura

I condotti idonei alla raccolta degli scarichi delle acque luride nere e meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti rete principale urbana, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione.

I disperdimenti diretti delle acque nere nel terreno e nei corsi d'acqua, purché preventivamente depurati in fosse settiche, sono regolati dalle Leggi Statali e Regionali, nonché dal Regolamento d'Igiene vigente.

4) Rete idrica

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessori, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla rete principale urbana.

Le zone di rispetto intorno ai pozzi pubblici e privati esistenti sono quelle definite dal DPR 236/1988.

La formazione dei nuovi pozzi di captazione è regolata dalla legislazione vigente.

5) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica e del gas per usi produttivi e residenziali, ivi comprese le cabine secondarie, nonché i condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana.

6) Pubblica illuminazione

7) Rete telefonica

La rete telefonica, ivi comprese le centraline telefoniche al servizio dei fabbricati o gruppi di fabbricati.

8) Spazi di verde attrezzato

Le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature per il riposo, per il gioco ed il tempo libero.

8. URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere ed attrezzature tecnologiche previsti dall'art. 22 della LR 51/1975, come esplicitato dalla LR 09.05.1992 n. 20, art.2.

ATTUAZIONE DEL PRG

9. STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Il PRG, in conformità all'art.31 della LR 51/1975, si attua mediante:

- 1) i Programmi Pluriennali di Attuazione, di cui alla LR 15/1984;
- 2) i Piani Particolareggiati (PRP) di cui agli artt. 13 e seguenti alla Legge 1150/1942 e successive modificazioni e di cui all'art. 27 (PIP) della Legge 865/1971;
- 3) le Zone di recupero ed i Piani di Recupero di cui agli artt. 27 e 28 della Legge 457/1978;
- 4) i Piani per l'Edilizia Economica Popolare (PEEP) di cui alla Legge 167/1962 e successive modificazioni ed integrazioni -Piani delle Zone-;
- 5) i Piani di Lottizzazione (PL) di iniziativa privata e/o di iniziativa pubblica (PL d'Ufficio);
- 6) la Concessione Edilizia.

10. PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE -PPA

Si fa riferimento ai disposti della LR 15/1984 con specifico richiamo all'art. 1-comma 9 (facoltà di dotarsi di PPA)

11. VARIAZIONI A PIANI ATTUATIVI (MODIFICATO DELIBERA CC. 33/2002)

Si fa riferimento alla legislazione vigente.

PIANI ESECUTIVI

12. PIANI DI LOTTIZZAZIONE

12.1 OBBLIGO DI PRESENTARE PROGETTO DI PL

In relazione alle scelte effettuate dalla Amministrazione Comunale in sede di programmazione, chi intende procedere alla lottizzazione di un'area edificabile, deve presentare alla Amministrazione stessa un progetto corredato dagli elaborati indicati dalla Deliberazione della Giunta Regionale n.4/22289 del 24.07.1987 e, comunque, dalle normative vigenti all'atto della domanda.

12.2 CRITERI E MODALITÀ

L'autorizzazione del PL è subordinata alla stipula fra il Comune ed i proprietari interessati di una Convenzione riguardante i modi e i tempi di attuazione della medesima e l'assunzione dei relativi oneri, a norma di legge.

Il PL, proposto al Comune e definito dal Comune come "PL d'Ufficio" nel suo complesso, dovrà essere esteso all'intero ambito di intervento e potrà essere attuato per Unità di Intervento, le cui dimensioni saranno fissate al momento dell'approvazione del PL.

Le convenzioni in particolare dovranno prevedere, oltre a quanto prescritto specificatamente dalle presenti norme:

- l'esecuzione a cura e spesa della proprietà, delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune delle medesime con le loro aree di competenza;
- le modalità ed i tempi per la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita dalla LR 51/1975 oppure, ove ammessi, gli oneri sostitutivi come definiti da apposita Delibera Consigliare;
- le modalità ed i tempi per l'esecuzione a cura e spese della proprietà degli allacciamenti e della rispettiva quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, oppure, ove ammessi, gli oneri sostitutivi;
- i termini eventualmente differenziati per l'inizio e l'ultimazione degli interventi previsti;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- nel caso la lottizzazione comprenda diverse proprietà, il riparto degli oneri e delle spese tra le proprietà interessate.

12.3 OBBLIGO DI TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI CONVENZIONALI

Ciascuna convenzione dovrà prevedere che i lottizzanti si impegnino a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di un lotto o frazione immobiliare, i propri obblighi nei confronti del Comune, per la quota parte degli oneri pertinenti al bene ceduto, fermo restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune.

12.4 MONETIZZAZIONE

Ai sensi dell'art. 28 della Legge 1150/1942 e successive modificazioni, le aree per l'urbanizzazione primaria non sono monetizzabili.

Le opere di urbanizzazione primaria e/o il loro potenziamento dovranno essere di norma eseguite dal lottizzante.

L'Amministrazione Comunale potrà eseguire direttamente tali opere, previo versamento da

parte del lottizzante del corrispettivo stabilito da apposita Deliberazione Consigliare.
Gli atti convenzionali da stipulare tra il Comune ed i Lottizzanti dovranno prevedere i criteri di variazione e di compensazione dei costi delle opere di urbanizzazione tenendo conto degli adeguamenti degli stessi in relazione anche ai tempi di esecuzione.

12.5 ELENCO DEI PL (CFR. ALLEGATO 1)

L'elenco dei Piani di Lottizzazione individuati dal PRG è allegato alla NTAPRG (ALLEGATO 1) con l'individuazione della St, del carico di abitanti teorico considerato e con l'individuazione delle aree individuate come standards.

Le aree di Standards che risultano perimetrate con un PL, contribuiscono alla formazione della St, ai fini del calcolo volumetrico.

Ove indicato con segno grafico, le aree per Standards sono da ritenere in posizione "fissa" e, pertanto, non modificabili all'interno dello spazio perimetrato per il PL.

Quando non sono riportate sulle Tavole 1:2.000 con segno grafico, possono essere inserite nella progettazione di PL oppure dovranno essere monetizzati per il reperimento degli standards generali comunali secondo le indicazioni dell'elenco ALLEGATO 1.

Le aree indicate come Standards sono a carico proporzionale delle aree dei Lottizzanti con riferimento alla St effettiva stabilita con rilievo particolare delle aree originarie e comprese le aree definite come Standards dal PRG.

NOTA: l'ALLEGATO 1 è parte integrante delle NTAPRG.

ZONE OMOGENEE

13. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (DM 02.04.1968 n.1444):

13.1 ZONA A - ZONA A1 - DEFINIZIONE

Aree edificabili per insediamenti residenziali.

ZONA A - ZONA A1:

le parti del territorio comunale delimitate come Centro Storico ed i Nuclei di interesse storico e di conservazione degli edifici esistenti e dell'ambiente (art.17 - LR 51/1975).

13.2 ZONA B - DEFINIZIONE

Aree edificabili per insediamenti residenziali.

ZONA B:

per il completamento, il rinnovo ed il risanamento edilizio.

13.3 ZONA C - DEFINIZIONE

Aree edificabili per insediamenti residenziali.

ZONA C (C-C1-C2-C/X):

le parti di territorio destinate a nuovi complessi residenziali e di espansione.

13.4 ZONA D - DEFINIZIONE

Aree edificabili per gli insediamenti di attività produttive.

ZONA D (D1-D2-D3-D4-D5):

le parti di territorio utilizzate per attività produttive o destinate a nuovi insediamenti di carattere commerciale e di servizio e relative attrezzature; aree per zone artigianali di produzione; aree per attrezzature turistiche.

ZONA D1 - attività produttive per industrie leggere ed artigianato.

ZONA D2 - per insediamento speciale unico di industria alimentare da decentrare (*previsione stralciata*).

ZONA D3 - zona per recupero di spazi produttivi esistenti da destinare a produzione industriale e artigianale.

ZONA D4 - attività produttive sparse esistenti.

ZONA D5 - attività turistico-alberghiere.

13.5 ZONA E1 - ZONA E2 - DEFINIZIONE

Aree destinate ad usi agricoli e boschivi.

ZONA E1 - destinata alle attività agricole.

ZONA E2 - destinata alla produzione boschiva.

13.6 ZONA F - DEFINIZIONE

Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale.

ZONA F - verde vincolato per attrezzature a scala territoriale derivanti da recupero di spazio

CAVA.

13.7 AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Aree con vincolo di urbanizzazione secondaria (art.22 LR 51/1975):

- a) per l'istruzione inferiore (fino alla scuola media dell'obbligo compresa);
- b) di servizio per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie ed amministrative);
- c) per il verde, il gioco e lo sport;
- d) per i parcheggi pubblici e di uso pubblico.

13.8 AREE CON VINCOLO SPECIALE

Aree con vincolo speciale:

- aree per attrezzature religiose (AR) -cfr. punto 13.7.b), nonché art.2 LR 09.05.1962 n.20;
- aree di rispetto cimiteriale;
- area per attività sportiva privata per impianto di GOLF;
- aree destinate alla localizzazione di infrastrutture connesse con l'impianto di GOLF;
- aree e strutture sportive private generiche e/o annesse alla residenza.

13.9 AREE PER CORSI E SPECCHI D'ACQUA E PER LA MOBILITÀ

Aree per corsi e specchi d'acqua e per la mobilità:

- per corsi e specchi d'acqua;
- per la viabilità ed i trasporti con le relative pertinenze.

13.10 AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

Aree per attrezzature tecnologiche:

- per il livello comunale;
- per il livello intercomunale;
- per allacciare le ZONE ai pubblici servizi.

14. ZONA A - ZONA A1 - ESPLICAZIONE

ZONA A - NUCLEI ANTICHI

- Destinazione d'uso prevalente: residenza.

- Destinazione d'uso ammesse: le attività religiose, culturali e ricreative, autorimesse, negozi, attività commerciali ed esercizi pubblici in conformità alle previsioni del "Piano di Sviluppo ed Adeguamento della rete di vendita e per i pubblici esercizi", nonché banche, alberghi, pensioni e ristoranti, uffici, studi professionali, magazzini e depositi fino a mq 400 di superficie utile, artigianato di servizio e familiare.

ZONA A1 - STORICA MONUMENTALE

- Destinazione d'uso: residenza.

Ogni intervento ammesso sia nella ZONA A che nella ZONA A1 deve avere per scopo la conservazione dei valori ambientali offerti dal significato storico complessivo della ZONA, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dalla presenza di valori ambientali, dalla unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme.

FORME DI INTERVENTO

Nella ZONA A1 gli interventi sono regolati secondo quanto disposto nel successivo art.29.

Nelle ZONE A gli interventi sono regolati secondo le prescrizioni precisate per ogni singolo edificio o per gruppi di edifici, così come derivanti dalla ricerca a schede allegata al PRG.

Si opera pertanto nei modi seguenti.

14.1 INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

(Piano Esecutivo - Piano di Recupero)

La pianificazione da attuare mediante Piano di Recupero ex Lege 457/1978 è indicata specificatamente dalle schede allegate al PRG e dovrà tra l'altro:

- elencare i beni eventualmente sottoposti a vincolo ai sensi delle Leggi 1089/1939 e 1497/1939;
- prescrivere particolari norme estetico-edilizie per gli interventi consentiti e per gli interventi effettuati direttamente sulla configurazione degli elementi tipici dell'ambiente;
- individuare le funzioni compatibili ed incompatibili per la vitalizzazione dell'ambiente.

L'intervento urbanistico preventivo riguarda, di norma, gli isolati e le zone ritenuti meritevoli e necessitanti di tale specifico criterio attuativo, come derivabile dalla Tavola 1:1.000 del NUCLEO ANTICO.

Le densità edilizie di ZONA e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico artistico.

14.2 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

(Concessione Edilizia - Autorizzazione Edilizia)

Tali interventi sono quelli derivanti dalle specifiche indicazioni riportate dalle schede allegate al PRG riguardanti i singoli edifici, che non comportino aumento di superficie lorda di pavimento e l'alterazione delle caratteristiche edilizie ed architettoniche; consentano il riutilizzo per uso residenziale delle infrastrutture ex agricole ora dismesse.

INDICI URBANISTICI

1 - per le nuove costruzioni, la densità edilizia fondiaria If non dovrà superare del 50% quelle fondiaria media della zona e, comunque, i 2,5 mc/mq, comprendendo l'intero ambito di zona e con esclusione delle aree già pubbliche.

L'altezza H non deve superare l'altezza dei fabbricati in adiacenza e comunque i m 11,00 max;

2 - in generale sono da conservare le alberature e gli spazi a verde esistenti. Senza Autorizzazione Comunale non è consentito nessun abbattimento delle alberature di alto fusto.

Sono escluse tutte le alterazioni e mutazioni di destinazione del suolo ad eccezione di quelle legate al potenziamento del verde;

3 - per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, la densità edilizia If non deve superare quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico, artistico o ambientale;

4 - per gli interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento igienico non è consentito il superamento della densità preesistente.

15. ZONA B - ESPLICAZIONE E NORME (MODIFICATO DELIBERA CC. 33/2002)

- Destinazione d'uso prevalente: residenza

- Destinazione d'uso ammessa: le attività culturali e ricreative, autorimesse, negozi, pubblici esercizi ed attività commerciali in conformità alle previsioni del Piano Comunale specifico, nonché banche, alberghi, pensioni e ristoranti, uffici, studi professionali, magazzini ed artigianato di servizio e di produzione, purché non nocivo alla vita residenziale e compatibile con la stessa.

Le costruzioni potranno essere in serie aperta o chiusa.

FORME DI INTERVENTO

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

(Concessione Edilizia)

- di norma.

INDICI URBANISTICI

CONCESSIONE EDILIZIA (Intervento edilizio diretto)

If = 0,8 mc/mq

Q = Area coperta 0,30

Area pavimentata 0,20

Area a verde traspirante 0,50

H = m 7,50

Dc = pari all'H dell'edificio e minimo m 5,00 salvo preesistente edificazione a confine. In questo caso è consentita la costruzione in aderenza alle strutture già edificate:

- min. m 10,00 nel caso di presenza di pareti finestrate esistenti.

Ds = le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, devono corrispondere alla larghezza della strada come determinata dal Comune, maggiorata di:

- m 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a m 7,00;

- m 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;

- m 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a m 15,00.

Df= H dell'edificio più alto con min. di m 10,00, misurati sulla proiezione delle facciate.

Quando la costruzione debba sporgere su area i cui confini risultino già interessati da edifici situati sui lotti adiacenti prima della entrata in vigore della VAR GEN 92, questa potrà sorgere in aderenza alle sole parti già edificate.

Le recinzioni non sono equiparabili a edifici.

È ammessa la calcolo della distanza dal confine in funzione di altezze differenti, ma con non oltre una risega in arretramento.

L'altezza si calcola a norma dell'art. 4.8.

Sono consentiti gli adeguamenti funzionali per soddisfare le esigenze dei nuclei famigliari preesistenti alla data di adozione del PRG, nel rispetto delle Norme Urbanistiche (distanze, altezze, distacchi, ecc.) e con eccezione della norma volumetrica prescritta, purché gli ampliamenti in volume non siano eccedenti i mc 150 (centocinquanta) per ogni singolo edificio uni o bifamiliare da realizzare "una tantum".

16. ZONE C - ESPLICAZIONE E NORME

16.1 ZONA C - ZONA RESIDENZIALE SEMINTENSIVA.

- Destinazione d'uso prevalente: residenza minimo 70%

- Destinazione ammesse: le attività culturali e ricreative, autorimesse, negozi, pubblici esercizi ed attività commerciali in conformità alle previsioni del Piano Comunale specifico, nonché banche, alberghi, pensioni e ristoranti, uffici, studi professionali, magazzini e depositi fino a mq. 400 di superficie utile, artigianato di servizio e familiare purché non nocivo alla vita residenziale e purché compatibile con la stessa in base alle norme vigenti; rustici (escluso stalle, pollai, e simili) per i soli bisogni delle famiglie dei coltivatori e purché non in fregio alle pubbliche vie e purché compatibili con le norme fissate dal Regolamento d'Igiene.

Le costruzioni potranno essere in serie aperta, semiaperta o a schiera.

I laboratori artigianali sono ammessi purché non abbiano più di 25 addetti alle seguenti condizioni:

- non superino i mc 1.500, comprese le parti eventualmente preesistenti;

- siano contenuti nel 30% del volume complessivo edificabile;
- non siano nocivi o di disturbo alla vita residenziale e, in ogni caso, avendo riguardo alle norme del Testo Unico delle Leggi Sanitarie art. 216, come regolate dal DM 23.12.1976, rettificato con DM 29.03.1977, nonché alle vigenti normative fissate dal Regolamento d'Igiene;
- siano distaccati come minimo di m 15 dalle abitazioni e di m 7,50 dai confini privati; tali aree di distacco dalle abitazioni di terzi e da confini, saranno mantenute a verde e prive di ogni costruzione o deposito; la distanza di m 15 suddetta non è vincolante per la abitazione del proprietario del laboratorio artigianale e per l'abitazione del custode.

FORME DI INTERVENTO

CONCESSIONE EDILIZIA (Intervento edilizio diretto): solo per opere di risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione e per nuove costruzioni ove non sia indicato il PL obbligatorio.

INDICI URBANISTICI

If=	0,9 mc/mq	
Q=	Area coperta	0,40
	Area pavimentata	0,20
	Area a verde traspirante	0,40
H=	m 10 max	
N piani=	3 max	
Dc=	pari all'H dell'edificio e min m 5	
Ds=	come Zona B	
Df=	come Zona B	

Valgono per questa Zona le norme specifiche riguardanti gli adeguamenti funzionali di tipo igienico-sanitario e per esigenze nel nucleo familiare di cui al precedente art. 15.

16.2 ZONA C1 - ZONA RESIDENZIALE SEMINTENSIVA

- Destinazione d'uso prevalente: residenza minimo 75%
- Destinazioni ammesse: le attività culturali e ricreative, autorimesse, negozi, pubblici esercizi ed attività commerciali in conformità alle previsioni del Piano Comunale specifico, nonché banche, alberghi, pensioni e ristoranti, uffici, studi professionali, magazzini e depositi fino a 400 mq di superficie utile, artigianato di servizio e familiare purché non nocivo alla vita residenziale e purché compatibile con la stessa in base alle norme vigenti; rustici (escluso stalle, pollai e simili) per i soli bisogni delle famiglie dei coltivatori e purché non in fregio alle pubbliche vie e purché compatibili con le norme fissate dal Regolamento d'Igiene.

Le costruzioni potranno essere in serie aperta, semiaperta o a schiera.

I laboratori artigianali sono ammessi, purché non abbiano più di 25 addetti, alle seguenti condizioni:

- non superino i mc 1500, comprese le parti eventualmente preesistenti;
- siano contenuti nel 30% del volume complessivo edificabile;
- non siano nocivi alla vita residenziale e, in ogni caso, avendo riguardo alle norme del Testo Unico delle Leggi Sanitarie art. 216, come regolate dal DM 23.12.1976, rettificato con DM 29.03.1977, nonché alle vigenti normative fissate dal Regolamento d'Igiene;
- siano distaccati come minimo di m 15 dalle abitazioni e di m 7,50 dai confini privati; tali aree di distacco dalle abitazioni di terzi e da confini, saranno mantenute a verde e prive di ogni costruzione o deposito; la distanza di m 15 suddetta non è vincolante per la abitazione del proprietario del laboratorio artigianale e per l'abitazione del custode.

FORME DI INTERVENTO

INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO - PL (Piano di Lottizzazione)

- come fissato dalle tavole del PRG

INDICI URBANISTICI

It=	1 mc/mq	
Q=	Area coperta	0,40
	Area pavimentata	0,20
	Area a verde traspirante	0,40
H=	m 10 max	
Nr piani=	3 max	
Dc=	pari all'H dell'edificio e min m 5	
Ds=	come Zona B	
Df=	come Zona B	

Valgono per questa Zona le norme specifiche riguardanti gli adeguamenti funzionali di tipo igienico-sanitario e per esigenze del nucleo familiare di cui al precedente art. 15, per eventuali edifici preesistenti.

16.3 ZONA C2 - ZONA RESIDENZIALE - VERDE PRIVATO (MODIFICATO DELIBERA CC. 33/2002)

- Destinazione d'uso prevalente: residenziale con verde privato minimo 80%.
- Destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con la residenza e ad esse collegate, quali: locali di riunione, attività culturali, ristoranti, pensioni, attrezzature sportive private o aperte all'uso pubblico ed impianti tecnologici relativi; piccole attività commerciali a conduzione familiare.
- Attività escluse: ogni altra.

FORME DI INTERVENTO

1 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

- da attuare con CONCESSIONE EDILIZIA e mirato alla realizzazione di opere di risanamento igienico sanitario, restauro, ristrutturazione e per esigenza del nucleo familiare: ampliamenti "una tantum" per una volumetria non eccedente i mc 150 (centocinquanta) per ogni singolo edificio uni o bifamiliare preesistente alla data di adozione del PRG.

La Concessione Edilizia è rilasciata previo parere esplicito dell'Autorità preposta alla salvaguardia dei beni ambientali, come derivante dalla applicazione della Legge 29.06.1939 n 1497, per il rispetto dei valori ambientali, con particolare riguardo alla conservazione delle alberature pregiate di alto fusto, nonché previo benestare degli Organi Forestali competenti per Territorio.

INDICI URBANISTICI

If=	mc 150 per ogni singolo edificio uni o bifamiliare
Q=	all'esistente, salvo l'incremento derivante dall'ampliamento "una tantum" e degli spazi occupati dalle strutture sportive, dalle pavimentazioni non permeabili, nel limite massimo del 30% dell'area facente parte della Zona C2; area a verde piantumata 0,70 min. da non verificare per l'ampliamento "una tantum"; area per parcheggio e per movimento pedonale e carraio, da formare con il criterio del "prato armato", purché i blocchetti di cemento o di pietra siano semplicemente appoggiati su letto di sabbia. In tale caso le suddette aree sono conteggiate al 50% della loro consistenza reale come facenti parte dell'area verde.
H=	come esistente, max.
Nr piani=	come esistente;
Dc=	pari all'H dell'edificio e min. m 5
Ds=	come Zona B
Df=	come Zona B

16.4 ZONA C/X - ZONA RESIDENZIALE - CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO (MODIFICATO DELIBERA CC. 33/2002)

- Destinazione d'uso prevalente: residenziale e finalizzata al contenimento dello stato di fatto. Sono ammesse piccole attività commerciali a conduzione familiare.

In questa Zona è vietata ogni nuova edificazione ed alterazione dello stato ambientale.

È ammissibile un incremento volumetrico degli edifici residenziali pari a mc 150 per ogni edificio uni o bifamiliare preesistente alla data di adozione del PRG da concedersi "una tantum". È ammessa la formazione di autorimesse singole per uso privato ai termini del capo 4.12. delle Norme di Attuazione del PRG.

È ammissibile un incremento in superficie utile per gli edifici in atto usati per la produzione, pari al 20% della superficie esistente alla data di adozione del PRG "una tantum".

Gli incrementi non sono ammessi per le attività produttive della "prima classe" come regolate dal DM 23.12.1970, rettificato con DM 29.03.1977 nonché secondo i dispositivi del Regolamento d'Igiene.

Sono ammessi interventi di restauro conservativo e/o ristrutturazioni.

FORME DI INTERVENTO

CONCESSIONE EDILIZIA

INDICI URBANISTICI

If= mc 150 per ogni edificio uni o bifamiliare preesistente "una tantum" ed il 20% del volume preesistente per edifici per la produzione, "una tantum";

Q= area coperta esistente oltre a quanto derivante dall'ampliamento consentito;

Area pavimentata 0,20 max

Area a verde traspirante 0,50 min da non verificare per l'ampliamento "una tantum"

le pavimentazioni con "prato armato" sono conteggiate al 50% come facenti parte dell'area a verde.

H= come esistente

N piani= come esistente

Dc= pari all'H dell'edificio e min m 5,00

Ds= come Zona B

Df= come Zona B

17. ZONE D (D1-D2-D3-D4-D5) - ESPLICAZIONE E NORME

Zona D1 Zona industriale per insediamenti produttivi: industrie leggere ed artigianato.

Zona D2 Zona industriale per insediamento speciale unico di industria alimentare da decentrare (*previsione stralciata*).

Zona D3 Zona industriale per recupero di spazi produttivi esistenti da destinate ad attività industriali ed artigianali.

Zona D4 Attività produttive sparsi esistenti.

Zona D5 Attività turistico-alberghiere.

17.1 ZONA INDUSTRIALE D1

Gli insediamenti previsti in questa Zona sono assoggettati alla formazione di n. 9 Piani di Lottizzazione Industriale -PLI- da PLI1 a PLI9.

Destinazione d'uso: attività produttive industriali ed artigianali, depositi funzionali a dette attività, magazzini e depositi in generale.

Sono ammesse esclusivamente attività nel rispetto di tutte le normative di tutela ambientale vigenti al momento della richiesta del nulla-osta di inizio attività e che rispettino

contemporaneamente i seguenti limiti:

- scarichi esclusivamente civili o ad essi assimilabili, così come definiti dall'art.2 del decreto legislativo 11.05.99 n°152
- emissioni in atmosfera nei limiti prescritti dal D.P.R. 24.05.88 n°203 e successiva regolamentazione tecnica statale e regionale
- rumorosità entro i limiti fissati dalla zonizzazione acustica ovvero dalla legge 26.10.95 n°447 e successiva regolamentazione tecnica statale e regionale

I piani di lottizzazione industriale Pli1, Pli2, Pli3 e Pli4 dovranno redigere uno studio geologico che individui l'orlo del terrazzo verso l'alveo della roggia Acquanegra ed affluenti (dal quale le costruzioni dovranno distare almeno 5 metri) e verificarsi che le strutture non influiscano negativamente sull'assetto idrogeologico locale.

Sono ammessi: laboratori di ricerca e uffici strettamente al servizio della produzione, mense, servizi sociali, nonché una abitazione per custode di ogni impianto, con superficie lorda di pavimento di mq 150 max, escluso box-auto e servizi di pertinenza della abitazione.

STRUTTURE DA FORMARE

È prevista quale forma obbligatorio di intervento il PIANO DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE - PLi con eventuale formazione di PIP (Legge 865/1971) se determinato dal Comune.

Il Comune tramite il PLi condiziona gli interventi per l'Industria e per l'Artigianato, definendo altresì la quantità, la qualità e la tipologia degli interventi stessi, avendo riguardo di garantire una pluralità di interventi ed escludendo interventi unitari monofunzionali finalizzati a soddisfare le esigenze di un ristretto numero di operatori.

La verifica degli Standards è prevista nella misura minima indicata dalle Norme Regionali e l'ubicazione deve avvenire all'interno dei singoli PLi.

INDICI URBANISTICI

It=	30.000 mc/ha
Q=	Area coperta max 0,60
	Area pavimentata 0,20
	Area a verde traspirante 0,20
H=	m 12,00 max per gli insediamenti e gli uffici direzionali, con eccezione per cicli speciali di lavorazione (max m 18,00)
Dc=	Costruzioni isolate dai confini con D=H e min m 8,00
Ds=	Come da DM 02.04.1968

17.2 ZONA INDUSTRIALE D2

Previsione stralciata in seguito ad accoglimento delle proposte di modifiche d'ufficio di cui alla deliberazione di Giunta Regionale nr.1204 del 1/7/95.

17.3 ZONA INDUSTRIALE D3

Gli insediamenti previsti in questa Zona sono quelli derivanti dalla ristrutturazione e dal recupero di spazi produttivi esistenti, attualmente collegati con la produzione estrattiva -CAVE.

STRUTTURE DA FORMARE

FORME DI INTERVENTO

Sono previsti due PIANI DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE.

PLi 11 - PLi 12 con possibilità di recupero di strutture operative esistenti e loro trasformazione ed adattamento.

Tali PLi 11 - PLi 12 saranno accettati ed approvati dal Comune subordinatamente alla attuazione del ripristino ambientale dell'area di escavazione, secondo i tempi previsti dalla apposita convenzione.

Le destinazioni dovranno essere compatibili con l'ambiente naturale avendo riguardo alla esclusione delle industrie insalubri delle "prima classe" indicate dal DM 23.12.1976, rettificato

con DM 29.03.1977, nel rispetto altresì delle Leggi e regolamenti vigenti.

In ogni caso sono ammesse soltanto attività di produzione aventi scarichi civili o ad essi assimilabili.

Potranno essere realizzate strutture direzionali al servizio delle aziende di produzione da insediare; strutture per il miglioramento tecnologico degli impianti; strutture per il deposito e stoccaggio di merci non nocive; mense e servizi sociali per il tempo libero dei lavoratori; abitazione del custode nei limiti di mq 150 di superficie lorda, escluso box-auto e servizi di pertinenza dell'abitazione stessa.

STANDARDS URBANISTICI

Sono da verificare nella misura prevista dalle vigenti Leggi Regionali con minimo del 20% della superficie destinata agli insediamenti, sommando le parti preesistenti che vengono mantenute per l'uso di produzione e per gli usi connessi alle parti che si formano ex novo.

Gli standards si verificano nell'ambito perimetrato del PLi.

INDICI URBANISTICI

- utilizzo massimo delle aree, nel complesso: 60%
- verifica degli Standards: nella misura prevista del PRG.

It= 30.000 mc/ha

Q= Area coperta max riferita all'ambito produttivo complessivo: 0,60

Area pavimentata 0,20

Area a verde traspirante 0,20

H= per industrie ed edifici ammessi max m 12

Dc= costruzioni isolate dai confini con D=H e min m 8. Tollerata la diversa situazione preesistente.

Ds= Come da DM 02.04.1968 e salve eventuali prescrizioni derivate dalle presenti NTAPRG.

17.4 ZONA INDUSTRIALE D4

Gli insediamenti in questa Zona corrispondono alle attività produttive sparse esistenti.

DESTINAZIONI D'USO

- Tali attività risultano specificatamente indicate come "attività esistenti" sulle Tavole del PRG.

Le attività produttive esistenti possono permanere e/o trasformarsi nei limiti di accettabilità fissati dal Regolamento di Igiene e dalle vigenti NORME e LEGGI in materia di compatibilità con le strutture residenziali.

Le stesse attività potranno incrementarsi nei limiti dettati dalle presenti NTAPRG, potranno essere modificate, essere oggetto di ristrutturazione ed ampliamento, potranno dotarsi di servizi adeguati sia in modo diretto sia contribuendo alla formazione di Standards di carattere generale secondo convenzioni da stipulare con l'Amministrazione Comunale.

Sono ammessi gli uffici aziendali nonché la abitazione del proprietario o dirigente o del custode (max mq 150 escluso box-auto).

INDICI URBANISTICI

- incremento: è da verificare nell'ambito delle aree a disposizione alla data di adozione della VAR GEN 92 al PRG, secondo i massimi dettati dall'Indice Q seguente;
- verifica Standards: negli ambiti di cui innanzi oppure nelle aree previste dal PRG, nella misura del 20% della superficie utile;
- parcheggi privati: nella misura prevista della Legge 122/1989.

If= pari all'esistente con incremento "una tantum" del 20% del volume.

Q= Area coperta max 0,60

Area pavimentata 0,20

Area a verde traspirante 0,20

H= m 8,00 per spazi della produzione ed uffici; m 5,00 max per attrezzature sociali

ed ogni altra operatività
Dc= costruzioni isolate dai confini con D=H e min m 5
Ds= secondo DM 02.04.1968.

17.5 ZONA ALBERGHIERA D5

Destinata ad attività ricettiva ed alberghiera.

Non è permesso alcun incremento volumetrico rispetto ai volumi esistenti. L'utilizzo a carattere residenziale permanente o temporaneo attualmente in uso può essere conservato. L'unico cambiamento di destinazione d'uso ammesso è quello a destinazione alberghiera, che può comportare interventi di ristrutturazione per l'adeguamento funzionale dei volumi già costruiti senza alcun incremento volumetrico.

Le aree non edificate devono mantenere la destinazione a verde privato salvo quanto già destinato a parcheggi e viabilità di accesso.

18. ZONA E1 - ESPLICAZIONE E NORME

DESTINAZIONE D'USO

In tutte le aree destinate a Zona Agricola sono ammesse esclusivamente le opere che siano in funzione della conduzione dei fondi e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, secondo i criteri e le modalità previsti dalle presenti NTAPRG e con richiamo alla LR 93/1980 (Norme in materia di edificazione della Zona Agricole).

18.1 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Il PRG - Tavola di ZONIZZAZIONE - 1:2.000 - individua:

- a) la zona destinata ad attività agricole;
- b) gli edifici e le attrezzature (segno grafico ^{*}) dove è consentito il recupero, la conservazione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente inserito nella Zona del punto a) e, con le presenti NTAPRG, ne disciplina il potenziamento al servizio delle aziende agricole;
- c) gli edifici esistenti nella Zona di cui al punto a), non adibiti ad uso agricolo e che possono essere mantenuti nel loro stato di fatto e, con le presenti NTAPRG detta prescrizioni per il loro uso e riattamento funzionale;
- d) le possibilità di insediamenti rurali e dei servizi relativi.

FORME DI INTERVENTO

18.2 LIMITI PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI

Nella zona E1 - rurale, la Concessione Edilizia può essere rilasciata esclusivamente ai soggetti indicati dall'art.3 della LR 93/1980, nei limiti e con le modalità fissate dallo stesso articolo.

18.2.1 Criteri di intervento

Per i NUOVI INSEDIAMENTI volti alla conduzione agricola, si prevede quanto segue:

- a) in tutte le aree destinate dal PRG a Zona Agricola sono ammesse esclusivamente le opere da realizzarsi in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive dell'agricoltura quali: stalle, serre, silos, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, secondo i criteri e le modalità previsti dalle presenti NTAPRG e con richiamo alla LR 93/1980 (Norme in materia di edificazione della Zona Agricole);

- b) i relativi indici di densità fondiaria I_f per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti non possono superare i seguenti limiti:
- 0.06 mc/mq su terreni a cultura orticola e floricola specializzata;
 - 0.01 mc/mq per un massimo di mc 500 per aziende su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
 - 0.03 mc/mq sugli altri terreni agricoli;
- c) nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiabili le attrezzature ed infrastrutture produttive di cui al punto a), le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie;
- d) al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche se non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni posti in Comuni contermini;
- e) su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione che deve essere trascritto a cura degli operatori ed a loro spese presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari. Il vincolo è modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica;
- f) le coperture stagionali destinate a proteggere le culture, non sono subordinate a Concessione né Autorizzazione Comunale.

18.2.2 Intervento per edifici funzionali alla attività agricola, esistenti

Per gli EDIFICI FUNZIONALI ALLA ATTIVITÀ AGRICOLA, ESISTENTI, come individuati con segno grafico *, è consentito il recupero, la conservazione, il riuso ed il potenziamento nei limiti previsti dalla LR 93/1980, e secondo i seguenti criteri e forme di intervento:

- manutenzione straordinaria
- restauro, risanamento conservativo
- ristrutturazione
- ampliamento
- modifiche interne
- formazione di volumi tecnici di cui all'art.9 -primo comma , punti c), d) ed e) della Legge 10/1977;
- incrementi "una tantum" del 20% rispetto alle cubature esistenti, quando le opere suddette siano informate al mantenimento e miglioramento delle attività agricole ai bisogni abitativi dei proprietari dei fondi agricoli e rispettivo nucleo familiare; alla formazione di spazi di vendita dei prodotti.

La proporzione del 20% deve essere applicata singolarmente alle strutture destinate alla residenza ed a quelle destinate agli usi produttivi agricoli.

La formazione di nuove strutture per la conduzione dei fondi agricoli quali serbatoi, silos orizzontali e verticali, essiccatoi e simili, è regolata dall'art.18.2.1. precedente.

INDICI URBANISTICI

- I_f = all'esistente, con incremento del 20% del volume esistente, "una tantum";
- Q = all'esistente, con incremento derivante dalla applicazione dell' I_f come sopra;
- H = all'esistente;
- DC = m 10.00 min;
- D_s = come Zona C;
- D_f = all'esistente e con le distanze tra strutture agricole ed abitazioni fissate dal Regolamento d'Igiene.

18.2.3 Interventi per edifici non adibiti ad uso agricolo (modificato delibera CC. 33/2002)

Per gli EDIFICI ESISTENTI in ZONA E1, NON ADIBITI AD USO AGRICOLO e che possono essere mantenuti nello stato edilizio di fatto (come individuati con segno grafico O sulle tavole di azionamento) è consentito al fine del loro riattamento il recupero, la conservazione ed il

riuso, purché destinati esclusivamente ad utilizzazione residenziale. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, nonché incrementi volumetrici pari al 20% del volume esistente da concedersi una sola volta.

Per quanto attiene agli indici relativi alle distanze dei fabbricati, dai confini e dal ciglio stradale, si applicano le norme della zona C.

18.2.4 Compatibilità ambientale

Gli insediamenti rurali e dei relativi servizi, oltre che essere uniformati alla vigente legislazione in materia, devono essere configurati secondo criteri di compatibilità ambientale.

A tale scopo, dovranno essere presentati progetti e programmi aziendali di dettaglio, per consentire alla Amministrazione Comunale -in via preventiva- di stabilire la accettabilità degli insediamenti.

18.2.5 Attività a “tempo parziale” (ricovero attrezzi e prodotti)

Sono consentiti interventi per la formazione di piccole strutture per lo svolgimento delle attività “a tempo parziale” (ricovero attrezzi e prodotti), nel rispetto dei seguenti limiti ed indici:

- un edificio in legno di mq 10 max e di H=m 2,30, quando ne sia dimostrata la necessità e su conforme parere della Commissione Edilizia;

Dc = minimo m 2,00

Ds = come Zona C

19. ZONA E2 - ESPLICAZIONE E NORME

19.1 DEFINIZIONE

La ZONA E2 -boschiva è definita con segno grafico sulla Tavola di Zonizzazione 1:2.000 del PRG.

E' prevista la sua conservazione, l'uso e il miglioramento fondiario, secondo le normative derivanti dalla vigente legislazione e nel rispetto delle prescrizioni degli Uffici Forestali competenti.

19.2 INTERVENTI CONSENTITI

Sono consentiti interventi per la formazione di piccole strutture per lo svolgimento delle attività “a tempo parziale” (ricoveri attrezzi e prodotti), nel rispetto dei seguenti limiti ed indici:

- un edificio in legno di mq 10 max e di H=m 2,30 quando ne sia dimostrata la necessità e su conforme parere della Commissione Edilizia;

Dc = minimo m 2,00;

Ds = come Zona C.

19.3 EDIFICI ESISTENTI E NON ADIBITI AD USO AGRICOLO BOSCHIVO, LIMITI OPERATIVI

Per gli EDIFICI ESISTENTI e non adibiti ad uso della conduzione boschiva e che possono essere mantenuti nello stato di fatto, è consentito il recupero, la conservazione ed il riuso, purché destinati esclusivamente ad utilizzo residenziale. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro risanamento conservativo, nonché incrementi volumetrici pari al 20% del volume esistente, unicamente per interventi di adeguamento igienico-sanitario da concedersi una sola volta.

Per quanto attiene agli indici relativi alle distanze dei fabbricati, dai confini e dal ciglio stradale, si applicano le norme della zona C.

20. ZONA F - ESPLICAZIONE E NORME

VERDE VINCOLATO PER ATTREZZATURE A SCALA TERRITORIALE.

Si tratta degli spazi territoriali derivanti dal recupero e ripristino ambientale delle aree già utilizzate ovvero ancora utilizzate come CAVE.

20.1 NATURA SPECIFICA DEGLI INTERVENTI

Il PRG si attua in coordinamento con progettazioni derivanti da PIANI COMPENSORIALI o TERRITORIALI.

20.2 PIANI DI RECUPERO ECOLOGICO ED AMBIENTALI

In particolare, la ZONA F, corrispondente o prossima alle aree interessate da escavazione o da attività estrattive, viene assoggettata a PIANO DI RECUPERO ECOLOGICO ED AMBIENTALE UNICO (PREAU).

Tale PIANO sarà formato nell'ambito delle Leggi che regolano l'attività estrattiva ed in particolare delle LL.RR. 30.03.1982 n°18 e 21.06.1982 n°27, avendo riguardo al rispetto dei PIANI DELLE CAVE ed alla CONVENZIONE da stipularsi tra le ditte interessate ed il Comune, in applicazione dell'art.12 delle LR 18/1982 modificato dall'art.27 della LR 27/1982.

20.3 REGIME TRANSITORIO PER GLI SPAZI DI CAVA

La ZONA F di cui al capo precedente viene assoggettata a regime transitorio nei seguenti limiti:

- gli spazi estrattivi, le modalità e i tempi di recupero risultano espressi dal PIANO DI CAVA e dalla CONVENZIONE stipulata con il Comune, come derivanti dalla applicazione delle LL.RR. 18/1982 e 27/1982;
- durante il periodo consentito per la continuazione della attività estrattiva, sono ammessi, con intervento edilizio diretto:
 - a) aggiornamento degli impianti esistenti, finalizzati esclusivamente alla estrazione, elaborazione e stoccaggio in silos o all'aperto dei materiali estratti in luogo;
 - b) la manutenzione ordinaria ed il restauro conservativo di uffici ed abitazioni esistenti per il personale di custodia, nei limiti delle volumetrie già in atto destinate a tale scopi;
 - c) la manutenzione ordinaria e straordinaria, nei limiti delle superfici e dei volumi esistenti, destinati ad uso esclusivo di deposito e ricovero di attrezzature mobili cingolate e/o gommate;
 - d) la manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti nell'ambito delle superfici complessive e delle volumetrie in atto, sia per l'aggiornamento strutturale che tecnologico, sia per il miglioramento delle condizioni operative e di riposo dei lavoratori addetti;
 - e) per gli interventi consentiti si applicano gli indici urbanistici previsti per la ZONA C (art.16.1.), salvo quanto diversamente espresso ai precedenti punti b), c), d).

TITOLO V

STANDARDS E PARAMETRI URBANISTICI PER L'URBANIZZAZIONE SECONDARIA

21. AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Per opere di urbanizzazione secondaria si intendono quelle atte a dotare la Zona delle fondamentali attrezzature urbane e a soddisfare le principali esigenze sociali dell'insediamento in conformità con le previsioni del PRG.

Tali opere sono quelle descritte dall'art.22 LR 51/1975:

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

Ogni insediamento realizzato mediante PE (Piano Esecutivo), dovrà essere dotato delle seguenti aree per le opere di urbanizzazione secondaria considerate come STANDARDS URBANISTICI MINIMI, e salvo le prescrizioni più di dettaglio del PRG per quanto riguarda gli insediamenti con PL (vedi tabella):

- a) nei comparti delle Zone Omegenee C, per ogni abitante insediabile sulla base di mc 100 di costruzione ad uso abitativo:
 - 1) mq 4,5 per l'istruzione di cui al punto a) precedente;
 - 2) mq 4,0 per le opere dei servizi di cui al punto b) precedente;
 - 3) mq 15 per le attrezzature e gli impianti di cui al punto c) precedente;
 - 4) mq 3,0 per la realizzazione di parcheggi di cui al punto d) precedente;
- b) nel Centro di Quartiere - CQ (come derivante dell'art.36) e per gli ambienti ad uso direzionale e commerciale, ogni mq di superficie lorda di pavimento, dovrà essere dotato di mq 1 di superficie di uso pubblico per parcheggi ed aree per verde pubblico. Di tali spazi almeno il 50% dovrà essere riservato a parcheggio.
- c) nelle altre Zone D, ogni 100 mq di superficie destinata ai nuovi insediamenti dovranno essere dotati di mq 20 per parcheggi, verde, attrezzature sociali pertinenti agli insediamenti produttivi.

21.1 INDICI URBANISTICI

Le edificazioni attinenti alle aree destinate ad urbanizzazione secondaria, osservano i seguenti Indici Urbanistici.

INDICI URBANISTICI

- 1) Per le scuole materne, elementari e medie dell'obbligo, si osservano i parametri di prescrizione del DM 18.12.1975, come minimo.
- 2) Per le strutture connesse al precedente punto b) 2° comma dell'art.21 (attrezzature di interesse comune), si osservano i seguenti indici:

It =	1 mc/mq	
Q =	Area coperta	0,30
	Area pavimentata	0,20
	Area a verde traspirante	0,50
H =	m 9.00	
N° piani	2	

Dc = come Zona B
Ds = come Zona B
Df = come Zona B

- 3) Per le strutture connesse con la gestione di quanto previsto al precedente punto c) 2° comma dell'art.21 (verde, gioco, sport), non sono previste edificazioni, ad eccezione di quelle per la gestione delle strutture sportive, le quali saranno definite di volta in volta dalla Amministrazione Comunale in stretto riferimento alle strutture stesse.
- 4) Per le strutture connesse con i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, potranno essere attuati anche edifici multipiano interrati, nei limiti massimi consentiti dalle vigenti normative di sicurezza; per eventuali strutture fuori terra è consentita la formazioni di impianti con H max pari a tre piani, aventi l'interpiano della dimensione regolamentare minima fissata dalle norme di sicurezza.

22. AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E GENERALI PUBBLICHE

Sono quelle aree occorrenti per la formazione di strutture tecnologiche pubbliche e di servizi di interesse generale, diversi dagli Standards di cui all'art.22 della LR 51/1975.

Si tratta ad esempio delle esigenze per cimitero, acquedotto, fognatura. ENEL, SIP, SNAM, balneazione, ecc.

I parametri di utilizzazione sono quelli derivanti dalla progettazione esecutiva nel rispetto comunque delle prescrizioni del seguente articolo 35.0.

Per le captazioni di acque ad uso potabile valgono le seguenti indicazioni:

1. Le zone di tutela assoluta, previste dal dec. leg.vo 11/5/99 n° 152, aventi una estensione non inferiore a 10 metri di raggio, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio. A tali aree è attribuita la classe 4 di fattibilità geologica.
2. Le zone di rispetto sono regolate dal dec. leg.vo 11/5/99 n° 152 e a tali aree è attribuita la classe 3 di fattibilità geologica. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 21 comma 6 del citato decreto legislativo (fra le quali: fognature, edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, opere viarie, ferroviarie ed ogni genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una riperimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

22.1 INTERCAMBIABILITÀ DEGLI STANDARDS PREVISTI

La collocazione e la destinazione degli Standards è da ritenere intercambiabile sugli spazi previsti dal PRG, con eccezione per quelli destinati alla ISTRUZIONE.

NOTA 1

In ALLEGATO 2 vedere:

a - elenco standards residenziali, esistenti e da formare;

b - elenco standards esistenti per:

istruzione

attrezzature di interesse comune

verde, gioco, sport

parcheggi

c - elenco standards da formare per:

istruzione

attrezzature di interesse comune
verde, gioco, sport
parcheggi

d - riassunto situazione standards residenziali e calcolo di riferimento alla popolazione teorica insediabile.

NOTA 2

L'ALLEGATO 2 è parte integrante delle NTAPRG.

ZONE CON VINCOLO SPECIALE

23. NORME DI SALVAGUARDIA PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO NATURALE E PAESAGGISTICO

Salvo le integrazioni o le diverse disposizioni emanate in applicazione di specifica legislazione in materia con strumenti urbanistici specifici, si osservano le prescrizioni seguenti.

23.1 ZONE SOGGETTE A VINCOLO AMBIENTALE

Si intende qui richiamata la normativa di cui alla Legge 29.06.1939 n° 1497 ed ai DM 22.02.1964 e 21.01.1975 che dichiarano di notevole interesse pubblico una parte del territorio del Comune di Travedona Monate, unitamente alle modifiche aggiuntive derivanti dalla Legge 08.08.1985 n° 431.

Per conseguenza, le edificazioni, le modifiche e le ristrutturazioni delle aree ricadenti in ambiti sottoposti alla L. 1497/1939 saranno autorizzate nel rispetto della preesistenza e dei valori ambientali, previa autorizzazione paesistica. Dovranno altresì essere rispettate le indicazioni di dettaglio riportate dalle presenti NTAPRG.

24. ZONA CIMITERIALE

Sono quelle Zone di rispetto cimiteriale indicate dal PRG come aree soggette alla limitazione “non aedificandi” di cui all’art.338 del TU delle Leggi Sanitarie del 27.07.1934 n° 1265 ed alla Legge 938/1957.

Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 27 del 06.12.1957 ed il decreto del Prefetto di Varese del 04.08.1958 n° 51652/SAN che autorizza il Comune di Travedona Monate a ridurre la ZONA di rispetto cimiteriale da m 200 a m 50, si stabilisce quanto segue, tenuto conto delle esigenze in materia definite dal PRG:

- a) il Cimitero di Travedona si amplierà sul lato Nord; il vincolo di rispetto permane a m 50 sui lati Est, Sud, Ovest mentre al lato Nord si estende per m 150, salvo a Nord-Ovest dove la delimitazione coincide con l’arteria stradale Besozzo-Vergiate;
- b) il Cimitero di Monate si amplierà ai lati Nord, Sud e Ovest; il vincolo di rispetto si estenderà per m 50 misurati a partire dal nuovo perimetro.

Le aree soggette a vincolo cimiteriale sono assoggettate a vincolo di inedificabilità nel suolo e nel sottosuolo; potranno essere interessate da strutture stradali e da parcheggi.

24.1 VINCOLI PER CORSI E SPECCHI D’ACQUA

Le opere inerenti alla regolamentazione dei corsi d’acqua ed alla creazione e sistemazione di corsi e specchi d’acqua artificiali dovranno avvenire nel rispetto delle Leggi in materia.

Le sponde del Lago di Monate sono assoggettate al rispetto degli spazi individuati dal PRG.

Tali spazi sono regolamentati dall’art.24.2. seguente.

Le sponde dei corsi d’acqua scorrenti nel territorio comunale sono assoggettate agli adempimenti relativi alla applicazione della Legge 431/1985, come richiamati all’art.25 seguente.

24.2 SPONDE DEL LAGO DI MONATE (MODIFICATO DELIBERA CC. 33/2002)

Lungo la sponda del Lago di Monate e nelle aree limitrofe nei limiti indicati e specificati dal

PRG si osservano le seguenti Norme Particolari:

- a) - è vietata ogni nuova edificazione nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione;
- deve essere garantito l'accesso alle rive nei limiti previsti dalla vigente legislazione e, comunque, in modo da rispettare le condizioni naturali delle sponde; i manufatti eventualmente da formare lungo le sponde, nonché quelli in atto, devono uniformarsi alla accennata legislazione e garantire l'andamento naturale della riva;
 - gli edifici esistenti potranno essere oggetto soltanto degli interventi di cui alle lettere A, B, C e D dell'art. 31 della Legge 457/1978; non dovranno comportare aumento di superfici utili di calpestio, aumento di volumi esistenti, modifica delle altezze di gronda e di colmo delle coperture; saranno inoltre preclusi i cambi di destinazione di fabbricati attualmente aventi destinazione residenziale; potranno essere attuate modifiche interne necessarie per il miglioramento delle condizioni igieniche e statiche.
- Inoltre dovranno essere conservate o migliorate le caratteristiche edilizie esistenti nel pieno rispetto dei caratteri costruttivi tradizionali;
- non sono ammesse recinzioni, salvo le reti metalliche e le siepi;
 - non sono ammesse alterazioni alla struttura delle sponde, la modifica dei terreni mediante sbancamenti, riporti di terre ed altre opere che, comunque, possano modificare l'ambiente naturale;
- così pure non sono ammesse formazioni di pavimentazioni che, in qualunque modo, contribuiscano ad impermeabilizzare il suolo;
- non è ammessa la formazione di opere che possano alterare il regime delle acque in prossimità delle sponde, nonché, a norma delle vigenti Leggi, la rottura e l'alterazione dei "canneti" e della flora acquatica.
- b) - Sono consentiti nei modi di Legge:
- opere che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
 - opere pubbliche da eseguirsi su terreno appartenente al demanio o al patrimonio dello Stato e degli Enti Locali;
 - opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione, nonché le strutture fognarie riguardanti la raccolta delle acque cloacali delle Zone urbanizzate e di quelle da urbanizzare previste dal PRG.
- c) - Per la struttura alberghiera esistente in località Moncucco sono ammessi interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione e ristrutturazione senza alterazione dei volumi esistenti, purché:
- l'intervento sia rispettoso dell'ambiente
 - non sia superata l'altezza di edificazione attuale (due piani fuori terra);
 - l'intervento avvenga nell'ambito della proprietà attuale, ad Est della strada Besozzo-Vergiate
 - sia garantita la possibilità di parcheggio attrezzato con piantumazione in misura conveniente all'esigenza;
 - siano esclusi i campeggi;
 - sia garantita una quantità di verde alberato ad Est della strada Besozzo-Vergiate non inferiore al 30% dell'intera area a disposizione;
 - siano inserite in fognatura pubblica le acque cloacali;
 - sia garantito che le aree di pertinenza, ad Ovest della strada Besozzo-Vergiate siano asservite all'uso alberghiero ed attrezzature esclusivamente per i seguenti usi: solarium ed attrezzature sportive, verde piantumato ed attrezzato, attracco natanti del tipo consentito, esclusi i parcheggi ed i campeggi;
 - sia garantita, al lato Est della strada Besozzo-Vergiate la distanza prescritta dal DM 01.04.1968.

25. SPONDE DEI CORSI D'ACQUA ACQUANEGRA, BARONA E LORO

AFFLUENTI. ALVEI IN SECCA, FOSSATI NATURALI E SPAZI DI PROTEZIONE ECOLOGICA. (MODIFICATO DELIBERA CC. 33/2002)

Tutta la rete idrica superficiale deve essere comunque mantenuta: non si dovranno eseguire sbarramenti e le eventuali tombinature di attraversamento dovranno avere idonea luce. Di tali opere è raccomandata la costante manutenzione. In aree critiche per l'esondabilità, per eventuali opere di arginatura e risistemazione si dovranno prediligere interventi con tecniche di ingegneria naturalistica.

Per tali spazi valgono le prescrizioni seguenti.

a) Fuori dal perimetro del "centro edificato" è prevista una fascia di rispetto minima di m 20, misurata dalla linea limite del corso d'acqua in stato di piena.

La fascia non è pavimentabile, è inedificabile, è da mantenere nelle condizioni attuali boschive o prative, non è recingibile con manufatti artificiali, deve essere garantita la percorribilità delle sponde.

Sono ammesse le siepi, le piantumazioni con speciale riguardo a quelle per il consolidamento delle rive purché le essenze impiegate siano analoghe a quelle diffuse nel territorio.

Il taglio delle alberature è regolato dalla normativa vigente.

b) Entro il perimetro del "centro edificato", si osservano i vincoli di rispetto, le limitazioni e le destinazioni fissati dal PRG.

Negli spazi suddetti, non è ammessa la edificabilità né sul suolo né nel sottosuolo; il deposito di materiali, rifiuti ecc.; la pavimentazioni a qualsiasi titolo, la formazione di capanni, garitte, pollai e simili anche se trattasi di manufatti non assoggettati al rilascio di concessione, la formazione di recinzioni salvo le reti metalliche e le siepi.

c) L'area di rispetto non è computabile ai fini della edificabilità fondiaria.

d) Sono ammesse le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione, salvo l'autorizzazione della competente autorità.

Gli alvei in secca, i fossati naturali e gli spazi di protezione ecologica indicati dal PRG, devono ritenersi spazi assolutamente inedificabili dove sono ammessi esclusivamente la piantumazione, il mantenimento della situazione naturale in atto.

e) Sono ammessi gli interventi su edifici esistenti nei limiti indicati agli artt. 18.2.2. / 18.2.3. con possibilità di mutamento d'uso in funzione residenziale.

f) Da tutti i corsi d'acqua, compresi quelli temporanei ed i tratti tombinati, una fascia di rispetto della profondità di dieci metri da ciascuna sponda è classificata in classe 4 di fattibilità geologica.

26. RISPETTO DEL TERRITORIO

L'attività estrattiva è regolamentata dal Piano Cave della Provincia di Varese , approvato ai sensi della LR 30.03.1982, n°18.

Sono vietati, salvo esplicita Autorizzazione della Amministrazione Comunale:

a) le modifiche dell'aspetto morfologica del territorio, quali terrazzamenti, sbancamenti, scavi, riporti, canalazioni artificiali, pavimentazioni impermeabili di qualsiasi natura che, comunque, impediscano la naturale ricezione delle acque piovane nel sottosuolo; lo scorrimento naturale delle acque superficiali e l'alterazione dei corpi di acqua del sottosuolo, salvo le opere di difesa e di riassetto idrico di volta in volta autorizzate dal Consiglio Comunale con la modalità previste dalle Leggi.

E' fatta eccezione:

- per le opere necessarie alla viabilità ordinaria dei veicoli, strade ed accessi come indicati

dal PRG e da successivi strumenti urbanistici attuativi;

- per l'apertura di strade o sentieri al servizio agro-silvo-pastorale ed al movimento turistico, autorizzati dal Consiglio Comunale e, in ogni caso, chiusi al traffico veicolare e di dimensioni non eccedenti le esigenze di transito per mezzi di servizio agricolo;
- b) l'insediamento di strutture produttive e commerciali nonché di infrastrutture, relativi a raffinerie, serbatoi e depositi di minerali combustibili ed infiammabili, di materie comunque inquinanti, di rottami di qualsiasi natura e dimensione.
E' fatta eccezione:
- per i piccoli distributori di carburante per la viabilità ordinaria, nei limiti delle Leggi vigenti;
- c) il deposito, la cernita, l'incenerimento e l'elaborazione di rifiuti ed immondizie da parte dei privati. Eventuale impianto pubblico per la trasformazione dei rifiuti solidi urbani, comunale e/o consorziale, sarà regolato da norme proprie che dovranno essere informate alla normativa vigente all'epoca della sua esecuzione;
- d) l'insediamento di campeggi, comunque organizzati ed attrezzati;
- e) le recinzioni, salvo le reti metalliche prive di zoccolatura e quelle in legno.

27. CAVE ESISTENTI E RELATIVO DEPOSITO DI MATERIALI DI RISULTA. STRUTTURE EDIFICATE ESISTENTI PER LA LAVORAZIONE DEI MATERIALI DI ESCAVAZIONE

Per quanto concerne le CAVE in esercizio, gli spazi e le strutture annesse, si prescrive quanto segue:

- a) si intende richiamata per esteso la LR 30.03.1982 n°18 integrata dalla LR 21.06.1982 n°27, dalla LR n°3/1990 e dalla LR n°43/1990;
- b) le cave in esercizio devono ritenersi "a termine" nell'ambito planimetrico ed altimetrico determinato dal "piano delle cave" e dalla "convenzione" di cui all'art.12 della LR 18/1982 modificato dall'art.27 della LR 27/1982;
- c) le strutture edificate e le aree annesse definite sulla Tavola di PRG esistenti alla data di adozione del PRG stesso, ricadono in parte in ZONA F ed in parte in ZONA D3 e sono regolate dalle presenti NTAPRG.

28. TUTELA DEGLI AVANZI STORICI, ARTISTICI, ARCHEOLOGICI E PALEONTOLOGICI.

Ferme restando le prescrizioni dell'ultimo comma dell'art.39 del Codice Civile e degli artt. 43 e segg. della Legge 01.06.1939 circa l'obbligo di denuncia alle competenti autorità da parte di chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico, storico ed artistico, il direttore dei lavori, il costruttore ed il titolare della Concessione Edilizia, sono tenuti a dare immediata segnalazione alla Amministrazione Comunale dei ritrovamenti di tale interesse che dovessero verificarsi nel corso dei lavori edilizi e di escavazione. Analoga segnalazione dovrà farsi nel caso di reperimento di ossa umane.

L'Amministrazione Comunale disporrà tutti i provvedimenti cautelativi che riterrà utili in dipendenza di tali scoperte.

Per i lavori di qualsiasi natura prevista per gli immobili sottoposti alla tutela della Legge 01.06.1939 n°1089 è necessario il preventivo esame e parere della Sovrintendenza.

La Concessione Edilizia per le costruzioni e le modifiche delle aree previste su Zone vincolate ai sensi della Legge 26.06.1939 n°1497 con DM 22.02.1964 e 21.01.1975, sarà assegnata con il benestare preventivo di cui al capo 23.1. della NTAPRG.

29. ZONA MONUMENTALE A1 (MODIFICATO DELIBERA CC. 33/2002)

Per la Zona Monumentale A1 avente carattere storico-monumentale nessun intervento, salvo l'ordinaria, la straordinaria manutenzione ed il restauro conservativo, sarà consentito in assenza di Piano di Recupero ex-lege 457/1978, ovvero di piano particolareggiato ex-lege 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni, fatti salvi i vincoli previsti dalla Legge 1089/39.

30. VIABILITA'

30.1 ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

Tali Zone comprendono:

- le strade e i nodi stradali;
- i parcheggi;
- le aree di rispetto stradale.

30.2 STRADE

Le strade sono classificate come segue:

- a) strade di interesse regionale;
- b) strade con funzione intercomunale e strade primarie urbane; queste strade devono avere la sezione minima di m 15;
- c) strade secondarie urbane e strade di collegamento con altri Comuni; devono avere la sezione minima di m 11;
- d) strade di connettivo; devono avere la sezione minima di m 9;
- e) strade locali; devono avere la sezione minima di m 6;
- f) strade pedonali; devono avere la sezione minima di m 3;
- g) strade ciclabili; devono avere la sezione minima di m 4.50.

Le sezioni riportate devono rispondere alle seguenti caratteristiche tecniche:

- corsie di scorrimento: m 3 ciascuna
- corsie di sosta: m 2,50 per posizione parallela all'asse
m 5 per posizioni perpendicolari all'asse
m 4,5 per posizioni a spina di pesce
- corsie pedonali: m 0,75 min ciascuna, o multipli
- corsie ciclabili: m 1,20 min ciascuna, o multipli
- corsie riservate al trasporto pubblico: m 3,50 segnaletica esclusa.

31. ZONE DI RISPETTO LATERALE A STRADE (MODIFICATO DELIBERA CC.33/2002)

Nel PRG sono definite graficamente, in relazione a quanto previsto dagli artt. 4 e 5 del DM 01.04.1968, le fasce di rispetto laterali della maglia viaria fondamentale a livello sovracomunale e comunale.

Quando non indicato graficamente si deve fare riferimento alle prescrizioni del DM 02.04.1968 -art.9.

Le fasce di rispetto si misurano dal ciglio della strada come definito dall'art.2 del D.M. 01.04.68 per le strade regolate da quel D.M.

Le fasce di rispetto si misurano dal bordo più esterno della sezione stradale come definita dal Comune, per tutte le altre strade.

Nelle fasce o Zone di rispetto stradale ai sensi dell'art.26 della LR 51/1975, non è consentita alcuna nuova edificazione salvo che per la installazione di impianti per la distribuzione di carburanti.

Negli edifici esistenti, fino a quando l'Amministrazione Comunale non delibererà l'attuazione dell'opera stradale o non provvederà tale attuazione in sede programmatica, saranno consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento igienico-tecnologico.

Le aree comprese nelle fasce o Zone di rispetto non possono essere computate ai fini del calcolo delle volumetrie e delle superfici lorde di pavimento.

32. PARCHEGGI AL SERVIZIO DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE DI USO PUBBLICO

Ogni intervento in attuazione del PRG, sia autorizzato mediante Concessione Edilizia, sia autorizzato previa pianificazione attuativa, dovrà rispettare per i parcheggi e le relative aree di servizio i seguenti STANDARDS minimi:

- a) edifici scolastici; come definito al punto 2.1.4. del DM 18.12.1975;
- b) edifici per il culto, per impianti sportivi, per lo spettacolo: mq 80 min per ogni mq 100 di superficie lorda di pavimento;
- c) ambulatori e simili, edifici culturali, sociali ed alberghi: mq 30 min per ogni mq 100 di superficie lorda di pavimento;
- d) edifici per uffici amministrativi: mq 100 min per ogni mq 100 di superficie lorda di pavimento.

33. STRUTTURE SPORTIVE PRIVATE PER USO COLLETTIVO - STRUTTURE SPORTIVE PRIVATE ANNESSE ALLA RESIDENZA

33.1 STRUTTURE SPORTIVE PRIVATE PER USO COLLETTIVO ESISTENTI

Le strutture sportive private per uso collettivo esistenti ed aperte all'uso pubblico, come riportate sulle Tavole del PRG, sono asservite a tale destinazione.

Sono ammesse trasformazioni di uso, ma sempre nell'ambito della specifica destinazione di esercizio sportivo, purché compatibili con l'ambiente naturale.

I volumi esistenti, attinenti alla struttura sportiva, sono incrementabili "una tantum" nella misura del 20%; la dotazione di parcheggio deve essere proporzionale alla entità dell'impianto e con riferimento minimo al capo 32., comma b) precedente.

33.2 STRUTTURE SPORTIVE PRIVATE PER USO COLLETTIVO DA FORMARE

E' ammessa la formazione di tali strutture nonché il riutilizzo di strutture esistenti mediante "variazione d'uso", come fissato dal precedente art. 33.1., nelle Zone Residenziali, ove previste da Piani Esecutivi, nei limiti di occupazione indicati come "spazi pavimentabili".

In tali zone sono ammessi modesti edifici per servizi igienici, spogliatoio e ricovero attrezzi con H dal suolo circostante di m 2,50.

La dotazione di parcheggio deve essere proporzionale alla entità dell'impianto sportivo e, come minimo, con rispetto dell'art.32.0., comma b) precedente.

33.3 STRUTTURE SPORTIVE PRIVATE ANNESSE AD ABITAZIONE E NON APERTE ALL'USO PUBBLICO

Strutture sportive private annesse ad abitazione e non aperte all'uso pubblico.

Sono consentite sulle parti di area che le NTAPRG indicano come "spazi pavimentabili".

NOTA: le strutture sportive private sia nel caso di formazione che di modificazione, sono soggette a regolare Concessione Edilizia da parte del Comune.

34. STRUTTURA SPORTIVA PRIVATA PER IMPIANTO DI "GOLF"

(INTRODOTTO DALLE DELIBERE CC.43 /2000 e CC.44/2000)

L'area a golf individuata nelle tavole di azionamento come "Zona sportiva privata per impianto di golf" dovrà essere mantenuta nelle attuali condizioni con il vincolo di inedificabilità con le seguenti eccezioni:

- l'attuale edificio destinato a club house potrà subire modifiche ed ampliamenti, nel limite del 20% del volume esistente alla data di adozione della variante al PRG all'interno dell'area perimetrata contrassegnata nelle tavole di azionamento con le lettere "CH"
- nell'area contrassegnata con le lettere "CH", oltre all'ampliamento previsto al capo precedente, potrà essere incrementata la superficie pavimentata nel limite di 1000 mq., per la realizzazione di pavimentazioni e/o attrezzature sportive non comportanti edificazione;
- l'area individuata con la lettera "P" dovrà essere destinata a parcheggio, con pavimentazione permeabile, convenientemente piantumato con essenze endemiche tra le più diffuse nella zona.
- nell'area già pavimentata contrassegnata nelle tavole di azionamento con le lettere "DP" potrà essere realizzata una struttura con caratteristiche simili a quelle del club house e destinata esclusivamente al ricovero delle macchine e degli attrezzi relativi alla attività del golf, avente superficie coperta massima di 500 metri quadrati.

Le destinazioni ammesse sono quelle del gioco del golf e quelle con questo pertinenti e accessorie, quali: bar, ristorante, commerciale nei limiti di 200 mq. di superficie lorda, residenza per custode nei limiti di 150 mq. di superficie lorda.

Qualunque tipo di intervento dovrà essere preceduto da un piano attuativo con relativa convenzione da approvarsi con la procedura di cui l'art.10 della L.R. 23/97 e con i contenuti di cui l'art. 12 della L.R.60/77.

L'area del Golf si situa idrogeologicamente a valle del Lago di Monate in aree con caratteristiche di vulnerabilità intrinseca della risorsa idrica sotterranea variabili da alta a bassa in funzione delle litologie di superficie. L'area del Golf è inserita nell'ambito di pertinenza del Torrente Acquanegra che ne conferisce un pregio dal punto di vista ambientale.

Sulla base delle caratteristiche geologico-tecniche, idrogeologiche ed ambientali si definiscono le seguenti norme tecniche:

Tutti gli interventi di trasformazione e di nuova edificazione consentiti dal P.R.G dovranno:

- conservare le morfologie naturali con particolare riguardo ai terrazzi e agli avvallamenti necessari allo scolo delle acque;
- conservare le aree boscate residue;
- nel caso si renda necessario l'abbattimento di piante, queste dovranno essere sostituite con nuovi individui della medesima specie qualora endemica o con altre specie endemiche;
- nuove piantumazioni dovranno essere realizzate con specie endemiche;
- eventuali sistemazioni di versante o degli alvei torrentizi dovranno essere realizzate con interventi di ingegneria naturalistica con utilizzo di specie arboree ed arbustive endemiche;
- interventi edificatori o scavi dovranno essere realizzati a norma del Decreto 11/3/88;
- andrà limitato l'utilizzo di presidi fitosanitari e di concimi chimici entro le dosi massime riportate sulle confezioni dei produttori e sulla base di reali necessità ai fini agronomici.

Nel caso di edificazione in prossimità di elettrodotti la fascia di rispetto dovrà rispettare le norme del D.P.C.M. 23/477/92 e le opere in progetto dovranno essere comunque sottoposte all'esame degli uffici tecnici della società esercente dell'elettrodotto per la verifica di compatibilità.

34.1 STRUTTURA SPORTIVA PRIVATA PER IMPIANTO DI MOTOCROSS

La struttura esistente individuata dal PRG, oltreché regolata dall'art. 33.1. non potrà incrementarsi oltre i limiti graficamente indicati.

Dovrà essere dotata di parcheggi in numero conveniente in modo da non ingombrare le sedi stradali e da non determinare invasione degli spazi boschivi e/o agricoli.

Dovrà essere salvaguardato al massimo l'ambiente naturale mediante la formazione di una fascia di protezione piantumata con alberature di alto fusto, come indicata dalla Tavola 1:2.000 del PRG.

Sono proibite edificazioni di qualsiasi tipo salvo piccole strutture di legno per servizi nei limiti delle esigenze dell'impianto la cui volumetria complessiva non potrà comunque superare i 500 mc.

35. NORME PER INFRASTRUTTURE DI IMPIANTI TECNOLOGICI DI DISTRIBUZIONE PER ENERGIA ELETTRICA, GAS, TELEFONI.

Le attrezzature per la distribuzione dell'energia elettrica, del gas, delle telecomunicazioni, sono assoggettate alle normative generali loro proprie, come derivanti dalla Legislazione Nazionale e Regionale vigente al momento della loro esecuzione.

35.1 NORME

Le strutture edificate riguardanti i suddetti servizi:

- non sono sottoposte a limiti volumetrici;
- non sono sottoposte agli indici di rapporto di copertura;
- rispettano le distanze minime dai confini privati.

L'Amministrazione Comunale potrà derogare le suddette distanze ove sia dimostrato adeguato il rispetto delle condizioni ambientali ed ecologiche;

- trasformazioni, potenziamenti ed ampliamenti di impianti esistenti sono assoggettati al parere dalla Amministrazione Comunale allo scopo di evitare inserimenti anomali dal punto di vista paesaggistico, ambientale ed ecologico;

- gli impianti, ove, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, siano garantite le condizioni per eventuali futuri ridimensionamenti della sede stradale, potranno essere eseguiti nelle fasce di rispetto stradale prescritte ma, esclusivamente nel caso siano totalmente interrati e completati con soletta di copertura idonea a sopportare carichi compatibili con la qualità della strada interessata; in tali casi si dovrà tenere conto degli spazi occorrenti per l'accesso agli impianti stessi da parte dei veicoli di servizio, in modo che questi ultimi non abbiano a sostare sulle carreggiate destinate alla circolazione.

35.2 CANALIZZAZIONI SOTTERRANEE

Nella fase di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi, devono essere previste fin dall'atto della formazione delle convenzioni con la Pubblica Amministrazione, le canalizzazioni sotterranee per ogni tipo di servizio tecnologico pubblico.

35.3 ELETTRODOTTI

Gli elettrodotti ad alta tensione 380 - 220- 132 kV sono esclusi dalla disciplina urbanistica e non sono soggetti alla Concessione Edilizia ai sensi della Legge 10/1977.

Gli elettrodotti, data la limitazione dell'ambito urbanizzabile stabilito dal PRG, non possono sovrapporsi all'ambito stesso e devono inserirsi su spazi territoriali tangenti.

36. CENTRI DI QUARTIERE - CQ - IN ZONA VILLAGGIO IGNIS (SOSTITUITO CON DELIBERA CC. 14/2006)

IL Centro di Quartiere deve essere caratterizzato oltre che come luogo di organizzazione commerciale dell'insediamento Villaggio Ignis, principalmente come punto di incontro e scambio sociale dei residenti nelle strutture residenziali dell'attiguo Villaggio.

Nelle aree assegnate a tale destinazione dovranno essere ubicate, di norma, quelle attività che hanno preminente carattere di utilizzo pubblico quali: negozi e magazzini di vendita al minuto, secondo le indicazioni del Piano di Sviluppo della rete commerciale e dei pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, sedi bancarie, ristoranti, bar, tavola calda, sedi di enti culturali, assistenziali e sanitari, sale di riunione, attrezzature ricreative, palestre, autorimesse anche pluripiano. Sono fatti salvi comunque i disposti di cui alla deliberazione della G.R. n°50416 del 28.03.94 in materia di previsioni urbanistiche concernenti centri di servizio commerciale di interesse sovracomunale.

Sono ammesse come residenze, solo quelle dei titolari e/o dei custodi delle attività commerciali e dei pubblici servizi precisati dal Piano di Lottizzazione obbligatorio, nei limiti massimi di numero tre alloggi di non oltre mc 350 cadauno.

Criterio operativo di intervento è, pertanto, esclusivamente ed obbligatoriamente il Piano di Lottizzazione, sia di iniziativa privata, sia formato d'Ufficio dal Comune, da approvarsi secondo le procedure di cui all'art.5 della LR 14/84.

Le caratteristiche edilizie degli edifici da comprendere nel CQ, nonché l'assetto urbano ed organizzativo comprendente in modo imprescindibile: piazze, strade veicolari, ciclabili e pedonali differenziate, raccordi con le strutture urbane da formare e con quelle esistenti o previste dal PRG nell'intorno, il verde di arredo urbano, gli spazi di parcheggio pubblico, gli spazi di sosta dei bus e per ogni altro servizio, saranno definiti dalla Amministrazione Comunale in sede di esame del PL.

If =	1,5 mc/mq	
Q =	area coperta	0,25
	area pavimentata	0,25
	area a verde traspirante	0,50
H =	m 7,50	
N° piani	2	
Dc =	come ZONA B	
Ds =	come ZONA B	
Df =	come Zona B	

NORME FINALI

37. VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI - SANZIONI AMMINISTRATIVE - SANZIONI PENALI.

Si intendono qui richiamate le Norme vigenti in materia.

38. OSSERVANZA DELLE NTAPRG

Ove i Regolamenti Comunali in atto contengano norme contrastanti con quelle del PRG e fatte salve soltanto le prescrizioni più restrittive che derivassero da atti convenzionali e prescrizioni di PE, si osservano le presenti NTAPRG.

39. ENTRATA IN VIGORE DELLA VAR GENERALE 92.

Le VAR GENERALE 92 del PRG, entrano in vigore a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - BURL.

ALLEGATO 1

ELENCO PIANI DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE E DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALI, INDIVIDUATI DAL PRG, con le modifiche conseguenti all'accoglimento delle proposte di modifiche d'ufficio di cui alla deliberazione di Giunta Regionale nr.1204 del 1/7/95.

Nota: il calcolo di riferimento alle superfici, deriverà da rilievo particolare, in fase esecutiva.

A)

PIANI DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALI

Nota: $I_f = mc/mq$ 1 - ZONA C1

PL1 - (f.3)

mq 4920

abitanti 49

Standard lo standard 28 di mq 2890 comprende le esigenze derivanti dal PL1 e dal PL2 con una quota di eccedenza di mq 664.

PL2 - (f.3)

mq 4500

abitanti 45

Standard lo standard 28 di mq 2890 comprende le esigenze derivanti dal PL1 e dal PL2 con una quota di eccedenza di mq 664.

PL3 - (f.3)

mq 8160

abitanti 82

Standard determina lo standard 32 di mq 1800 da adibire a mercato pubblico e lo standard 33 di mq 1600.

PL4 - (f.3)

mq 3400

abitanti 34

Standard compartecipa alla formazione degli standards generali comunali.

PL5 - (f.3)

mq 8832

abitanti 88

Standard determina la formazione dello standard 37 di mq 2200 e, per eventuale carenza, partecipa alla formazione degli standards generali comunali.

PL6 - stralciato

PL7 - (f.3)

mq 5202

abitanti 52

Standard compartecipa alla formazione dello Standard 38 di mq 2100. La quota residua di mq 656 relativa al carico dei PL7 - PL8 si verifica sugli standards generali comunali.

PL8 - (f.3)

mq 5164

abitanti 52

Standard compartecipa alla formazione dello Standard 38 di mq 2100. La quota residua di mq 656 relativa al carico dei PL7 - PL8 si verifica sugli standards generali

comunali.

PL9 - (f.3)

mq 7260

abitanti 73

Standard compartecipa alla formazione dello standard 39 di mq 5600. La quota residua di mq 2217 relativa al carico dei PL9 - PL10 - PL11 - PL12 si verifica sugli standards generali comunali.

PL10 - (f.3)

mq 8138

abitanti 81

Standard compartecipa alla formazione dello standard 39 di mq 5600. La quota residua di mq 2217 relativa al carico dei PL9 - PL10 - PL11 - PL12 si verifica sugli standards generali comunali.

PL11 - (f.3)

mq 3535

abitanti 35

Standard compartecipa alla formazione dello standard 39 di mq 5600. La quota residua di mq 2217 relativa al carico dei PL9 - PL10 - PL11 - PL12 si verifica sugli standards generali comunali.

PL12 - (f.3)

mq 10.590

abitanti 106

Standard compartecipa alla formazione dello standard 39 di mq 5600. La quota residua di mq 2217 relativa al carico dei PL9 - PL10 - PL11 - PL12 si verifica sugli standards generali comunali.

PL13 - (f.3)

mq 3900

abitanti 39

Standard si verifica l'esigenza sugli standard generali comunali.

PL14 - (f.3)

mq 4246

abitanti 42

Standard compartecipa alla formazione dello standard 42 di mq 840. La quota residua di mq 1518 relativa al carico del PL14 e PL15 si verifica sugli standards generali comuni.

PL15 - (f.3)

mq 4672

abitanti 47

Standard compartecipa alla formazione dello standard 42 di mq 840. La quota residua di mq 1518 relativa al carico del PL14 e PL15 si verifica sugli standards generali comuni.

PL16 - (f.3)

mq 6400

abitanti 64

Standard compartecipa alla formazione dello standard 18.

NOTA: il PL16 risulta già oggetto di convenzione stipulata con il Comune e non sussistono particolari e comprovati motivi di interesse pubblico per modificarlo.

PL17 - (f.4)
mq 10472
abitanti 105
Standard si verifica l'esigenza di mq 2782 sugli Standards generali comuni.

PL18 - stralciato

PL19 - (f.4)
mq 8100
abitanti 81
Standard determina lo standard 49 di mq 1500. La quota residua di mq 646 circa, si verifica sugli standards generali comunali. Il PL19 risulta già convenzionato con il Comune e non sussistono motivi di interesse pubblico per modificarlo.

PL20 - (f.4)
mq 5504
abitanti 55
Standard partecipa alla formazione dello Standard 51 di mq 800. La quota residua di mq 2088 relativa al carico del PL21 e PL22 si verifica sullo standard generale comunale 50.

PL21 - (f.4)
mq 5418
abitanti 54
Standard partecipa alla formazione dello Standard 51 di mq 800. La quota residua di mq 2088 relativa al carico del PL21 e PL22 si verifica sullo standard generale comunale 50.

PL22 - stralciato

PL23 - (f.4)
mq 4616
abitanti 46
Standard partecipa alla formazione dello Standard 53 di mq 600. La quota residua di mq 1414 relativa al carico del PL23 e PL24 si verifica sugli standards generali comunali.

PL24 - (f.4)
mq 2996
abitanti 30
Standard partecipa alla formazione dello Standard 53 di mq 600. La quota residua di mq 1414 relativa al carico del PL23 e PL24 si verifica sugli standards generali comunali.

Dall'accoglimento delle proposte di modifiche d'ufficio di cui alla deliberazione di Giunta Regionale nr.1204 del 1/7/95 derivano i seguenti piani di lottizzazione:

PL25 - (f.3)
mq 5922
abitanti 59
Standard si verifica l'esigenza di mq 1563 sugli Standards generali comuni.

PL26 - (f.3-4)
mq 6232
abitanti 62
Standard si verifica l'esigenza di mq 1643 sugli Standards generali comuni.

PL27 - (f.3-4)	
mq	5664
abitanti	57
Standard	determina lo standard 45 di mq 1300. La quota residua di mq 210 circa si verifica sugli standards generali comunali.
PL28 - (f.4)	
mq	6916
abitanti	69
Standard	si verifica l'esigenza di mq 1825 sugli Standards generali comuni.
PL29 - (f.3)	
mq	6890
abitanti	69
Standard	compartecipa alla formazione dello standard 43 di mq 2400. La quota residua di mq 2078 relativa al carico del PL34 e PL35 si verifica sugli standards generali comuni.
PL30 - (f.3)	
mq	10050
abitanti	100
Standard	compartecipa alla formazione dello standard 43 di mq 2400. La quota residua di mq 2078 relativa al carico del PL34 e PL35 si verifica sugli standards generali comuni.
PL31 - (f.3)	
mq	7896
abitanti	79
Standard	si verifica l'esigenza di mq 2093 sugli Standards generali comuni.

B)

Pli - PIANI DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE

NOTA: cfr. art.17.1 e segg. delle NTAPRG.

a) ZONA D1

Pli1 - stralciato

PLi2 - (f.1)	
superficie	mq 8524
cubatura	mc.25572
standard	mq 1705 e comunque da verificare nella misura minima del 20% della superficie, all'interno dell'area del Pli.
PLi3 - (f.1)	
superficie	mq 4032
cubatura	mc.12096
standard	mq 806 e comunque da verificare nella misura minima del 20% della superficie, all'interno dell'area del Pli.
PLi4 - (f.1)	
superficie	mq 3900
cubatura	mc.11700
standard	mq 780 e comunque da verificare nella misura minima del 20% della superficie, all'interno dell'area del Pli.

PLi5 - (f.1)
superficie mq 20188
cubatura mc.60564
standard mq 4037 e comunque da verificare nella misura minima del 20% della superficie, all'interno dell'area del Pli.

PLi6 (f.1)
superficie mq 12346
cubatura mc.37038
standard mq 2496 e comunque da verificare nella misura minima del 20% della superficie, all'interno dell'area del Pli.

PLi7 - (f.1)
superficie mq 11590
cubatura mc 34770
standard mq 2318 e comunque da verificare nella misura minima del 20% della superficie, all'interno dell'area del Pli.

PLi8 - stralciato

PLi9 - stralciato

b) ZONA D2

PLi10 - stralciato

c) ZONA D3

PLi11 - (f.3-4)

superficie mq 10666
cubatura mc 31998
standard mq 5100, come indicato dalla tavola del PRG.

PLi12 - (f.4)

superficie mq 26317
cubatura mc 78951
standard mq 10246, come indicato dalla tavola del PRG.

d) ZONA D5 - alberghiera

PL22 - stralciato

ALLEGATO 2

ELENCO STANDARDS RESIDENZIALI

A) ESISTENTI

1	mq	928	AR Chiesa Parrocchiale Monate
2	mq	1.524	AR Oratorio Monate
3	mq	192	Darsena Monate Ovest
4	mq	7.324	Darsena Soc. Canottieri
5	mq	1.520	P. via De Gasperi
6	mq	8.312	Giardino Pubblico LA MOTTA
7	mq	1.820	Scuole Elementari Piazza Leva *
8	mq	572	P. Cimitero Travedona
9	mq	21.236	Scuola Media, Sede Comunale, Impianti Sportivi Scolastici
10	mq	4.480	Scuola Materna
10 bis	mq	660	Centro Anziani
11	mq	1.700	AR Centro Parrocchiale Travedona
12	mq	416	Oratorio San Amanzio
13	mq	324	P. via Trieste con monumento ai Caduti
14	mq	570	P. via Trieste
15	mq	264	Giardino Pubblico, Chiossetto
16	mq	2.262	Spazio Ricreativo A.N.A.
17	mq	280	P. via Vittorio Veneto
18	mq	4.628	P. e scuola Materna da Piazza Garialdi verso Sud
19	mq	11.988	Campo Sportivo Comunale
20	mq	8.065	Strutture sportive ad Est della St 19
21	mq	450	P. via Matteotti
22	mq	1.440	P. via Verdi, di uso pubblico
	mq	79.126	TOTALE STANDARDS ESISTENTI

* si riporta nel conteggio degli Standards da formare

B) DA FORMARE

7	mq	1.820	Area 7 da trasformare in Centro Sociale
23	mq	300	Darsena Ovest - Monate
24	mq	2.000	P. Cimitero Monate
25	mq	1.092	Area a verde a Nord Chiesa di Monate
26	mq	1.884	AR per ampliamento St. AR 2
27	mq	900	St. a Sud via Martiri della Libertà, Monate
28	mq	2.890	St. tra PL1 e PL2, Monate
29	mq	320	Ampliamento P.5, Monate via De Gasperi
30	mq	1.200	P. incrocio Sp.54, via Somarè, via De Gasperi
31	mq	1.120	P. via Tamborini
32	mq	1.800	Area per mercato ad Ovest via Marconi
33	mq	1.600	P. via Somarè
34	mq	25.000	Scuola Elementare, p., ecc.
35	mq	6.000	AR Travedona, attrezzature sportive e Centro Sociale
36	mq	3.100	P. e verde attrezzato
37	mq	2.200	St. tra PL4 e PL5
38	mq	2.100	St. tra PL7-PL8
39	mq	5.600	St. tra PL9-PL10-PL11-PI12
40	mq	900	P. via Trieste
41	mq	672	P. via Faraona
42	mq	840	St. tra PL14 e PL15
43	mq	2.400	St. ad Est via ai Monti
44	mq	5.906	ST. tra via Ronchi e via Matteotti
45	mq	1.300	St. ad Est via Michelangelo
46	mq	530	P. via Foscolo
47	mq	750	P. v ia Pascoli, via Matteotti
48	mq	400	P. via Matteotti ad Est PL19
49	mq	1.500	P. in PL19
50	mq	2.500	St. a Nord PL20
51	mq	800	P. tra PL20 e PL21
53	mq	600	St. tra PL 23 e PL24
54	mq	1.500	St. ad Ovest Moncucco
55	mq	2.000	P. e verde, Stazione FF.SS.
56	mq	4.970	Verde, gioco, sport, attrezzature di interesse pubblico Villaggio Ignis
57	mq	3.870	Verde ad Est dello St. 16
58	mq	11.310	St. a Sud della Zona Sportiva
	mq	13.012	St. da reperire nell'attuazione dei PL 25-26-27-28-29-30-31
		116.686	TOTALE STANDARDS DA FORMARE

C) RIASSUNTO PREVISIONI STANDARDS RESIDENZIALI - CALCOLO DI RIFERIMENTO
ALLA POPOLAZIONE TEORICA

Richiesta minima di dotazione di Standards residenziali, a norma LR 51/1975:
mq 26,50 pro-capite per popolazione residente;
mq 23 pro-capite per popolazione stagionale.

CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA		DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD RESIDENZIALI (MQ)		TOTALE DOTAZIONE NECESSARIA (MQ)
		PROCAPITE	COMPLESSIVI	
7.635	POP. RESIDENTE 5.635	26,5	149.327	195.327
	POP. STAGIONALE 2.000	23	46.000	

Disponibilità attuale di Standards

- abitanti al 31.10.1991 ab. 3.345
- dotazione globale attuale mq 79.126
- dotazione pro-capite mq/ab. 23,65

Disponibilità prevista dalla VAR GENERALE '92, come da accoglimento delle modifiche d'ufficio di cui alla deliberazione di Giunta Regionale nr.1204 del 1/7/95:

- abitanti teorici previsti ab. 7.635
- dotazione globale prevista mq 195.812
- dotazione pro-capite teorica per pop. stagionale mq/ab. 23
per pop. residente mq/ab. 26,58

DOTAZIONE DI STANDARD (MQ)	
ESISTENTI	79.126
DA FORMARE	116.686
TOTALE	195.812

ALLEGATO 3

RIPARTIZIONE DEGLI STANDARDS

STANDARDS ESISTENTI

a) ISTRUZIONE

Scuola Materna	mq	4.480	area	10
Scuola Elementare	mq	1.820	area	7*
Scuola Media	mq	7.000	area	9
Solo area per futura Scuola materna e micronido (parte)	mq	3.128	area	18
	tot.	14.608		

* non conteggiata ed assegnata a diverso utilizzo per Standard da formare

b) ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Sede Comunale	mq	5.000	area	9
AR-Chiesa Parr. Monate	mq	928	area	1
AR-Strutture Parr. Monate	mq	1.524	area	2
AR-Chiesa Parr. Travedona	mq	1.700	area	11
Oratorio S.Amanzio	mq	416	area	12
Casa di Riposo-Centro Anziani	mq	660	area	10 bis
	tot.	10.228		

c) VERDE, GIOCO, SPORT

Darsena-Monate	mq	192	area	3
Darsena e Soc.Canottieri Monate	mq	7.324	area	4
Giardino Pubblico "La Motta"	mq	8.312	area	6
Verde Attrezzato Scuola Media	mq	7.500	area	9
Giardino Chiossetto	mq	264	area	15
Giardino A.N.A.	mq	2.262	area	16
Campo Sportivo Comunale	mq	11.988	area	19
Struttura Sportiva (solo area)	mq	6.556	area	20
	tot.	44.398		

d) PARCHEGGI

Scuola Media e Municipio	mq	1.736	area	9
P.za Garibaldi	mq	1.500	area	18
via De Gaspari	mq	1.520	area	5
Cimitero Travedona	mq	572	area	8
via Trieste Ovest	mq	324	area	13
via Trieste Est	mq	570	area	14
via Vittorio Veneto	mq	280	area	17
ad Est Campo Sportivo Comunale (solo area)	mq	1.500	area	20
via Matteotti Sud	mq	450	area	21
via Verdi	mq	1.440	area	22
	tot.	9.888		

STANDARDS DA FORMARE

a) ISTRUZIONE

Scuola Materna con micronido. Solo strutture,
da formare su area 18 esistente

Scuola Elementare	mq	8.700	area	34
Scuola Media Superiore (biennio)	mq	3.700	area	34
	tot.	12.400		

b) ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Scuola Elementare P.za Leva	mq	1.820	area	7
Area Mercato ad Ovest via Marconi	mq	1.800	area	32
AR Travedona-Centro Sociale	mq	1.500	area	35
Centro Sociale-tra PL9-PL10-PL11-PL12	mq	3.300	area	39
Micronido e Strutture Sanitarie	mq	3.000	area	44
Centro Sociale-Villaggio Ignis	mq	4.500	area	56
	tot.	15.920		

c) VERDE, GIOCO, SPORT

Darsena Ovest Monate	mq	300	area	23
Verde presso Cimitero Monate	mq	1.000	area	24
Verde di protezione a Nord Mon.Monate	mq	1.092	area	25
AR in ampliamento area 2	mq	1.884	area	26
Tra PL1 e PL2-Monate	mq	2.890	area	28
Area a verde via Somarè-De Gasperi	mq	1.200	area	30
Verde in via Somarè	mq	1.000	area	33
Verde ed attrezzature sportive scolastiche per plessi da formare in via Don Sturzo	mq	11.100	area	34
AR Travedona	mq	3.900	area	35
AR a Sud di via Mazzini ad Est dello St.35	mq	2.800	area	36
Tra PL4 e PL5	mq	1.900	area	37
Tra PL7-PL8	mq	1.600	area	38
Tra PL9-PL10-PL11-PL12	mq	1.700	area	39
Tra PL14 e PL15-Faraona	mq	840	area	42
Ad Est di via ai Monti	mq	2.100	area	43
Tra via ai Ronchi e via Matteotti via Michelangelo	mq	2.406	area	44
	mq	900	area	45
In PL19	mq	1.000	area	49
A Nord PL20	mq	2.500	area	50
Tra PL23 e PL24	mq	600	area	53
Ad Ovest Moncucco	mq	1.500	area	54
Stazione FF.SS.	mq	1.000	area	55
Ad Est St.16 (Alpini)	mq	3.870	area	57
Verde Sportivo a Sud di via Verga	mq	8.000	area	58
	tot.	57.082		

d) PARCHEGGI

Cimitero Monate	mq	1.000	area	24
A sud via Martiri della Libertà a Monate	mq	900	area	27
Ampliamento P-5 via De Gasperi	mq	320	area	29
via Tamborini	mq	1.120	area	31
via Somarè	mq	600	area	33
plessi scolastici da formare in via Don Sturzo	mq	1.500	area	34
AR Travedona	mq	600	area	35
A sud via Mazzini a Est St.35	mq	300	area	36
Tra PL4 e PL5	mq	300	area	37
Tra PL7-PL8	mq	500	area	38
Tra PL9-PL10-PL11-PL12	mq	600	area	39
Via Trieste	mq	900	area	40
Via Faraona	mq	672	area	41
A Sud di via ai Monti	mq	300	area	43
Ad Est di via Ronchi	mq	500	area	44
Via Michelangelo	mq	400	area	45
Via Foscolo	mq	530	area	46
Via Pascoli-via Matteotti	mq	750	area	47
Via Matteotti ad Est PL19	mq	400	area	48
In PL19	mq	500	area	49
Tra PL20 e PL21	mq	800	area	51
FF.SS.	mq	1.000	area	55
Villaggio Ignis-Centro Sociale	mq	470	area	56
Zona Sportiva Comunale	mq	3.310	area	58
	tot.	18.272		

ALLEGATO 4

BOZZA DI IMPEGNATIVA PER ASSUNZIONE DI VINCOLI PER LA DENSITA' EDILIZIA FISSATA DAL PRG

EDIFICAZIONE PARZIALE DELL'AREA

Il sottoscrittoproprietario delle aree ai mappali n°.....della mappa di Sezione di delimitata con bordo di colore nel tipo allegato "a" e della superficie complessiva di mq si impegna a dare esecuzione, sull'area di sua proprietà, al PRG approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Lombardia in data secondo il vincolo di azionamento e densità di mc/mq e di altri vincoli

PREMESSO:

- che, come risulta dagli allegati conteggi, sull'area stessa possono essere edificati fabbricati per complessivi mc, a norma dell'art..... concernente il calcolo del volume costruibile;

- che il progetto ora presentato prevede invece una edificazione per complessivi mc sull'area delimitata con le lettere

il sottoscritto si obbliga a costruire sull'area sopra delimitata secondo la distribuzione edilizia e la volumetria di cui al tipo allegato "b" dove, con tinta sono indicate le parti da occupare con in fabbricati progettati, con le dimensioni planimetriche e le altezze di fabbricazione (riferite all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile) precisate nel tipo stesso, e, con tinta le aree non occupate dai fabbricati predetti è da considerarsi vincolante ai fabbricati stessi per quanto riguarda la densità edilizia.

Al di sopra delle altezze indicate nel tipo "b" non verranno ricavati locali abitabili di nessuna specie, ma i soli corpi tecnici (vani scala, condotti del fumo, ecc.).

Sulla residua area indicata con tinta nel tipo "b", non vincolante come sopra indicato, il sottoscritto si riserva di costruire altri edifici per complessivi mc in modo da completare la volumetria ammessa dal PRG, secondo il progetto che verrà successivamente presentato per le prescritte approvazioni.

Gli spazi non occupati dalle costruzioni verranno sistemati (indicare le prescrizioni eventuali che vi concernono) entro sei mesi dalla ultimazione del fabbricati.

Il sottoscritto si obbliga inoltre a registrare la presente impegnativa prima dell'occupazione dei fabbricati.

ALLEGATO 5

BOZZA DI IMPEGNATIVA PER ASSUNZIONE DI VINCOLI PER LA DENSITA' EDILIZIA FISSATA DAL PRG

SATURAZIONE DELL'AREA

Il Sottoscritto proprietario delle aree n° della mappa di Sezione di delimitate con bordo in colore nel tipo allegato "a", e della superficie complessiva di mq si impegna a dare esecuzione sull'area di sua proprietà al PRG approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Lombardia secondo il vincolo di azionamento e di densità da esso fissata e precisamente: Zona con densità mc/mq e gli altri vincoli.....

PREMESSO:

- che, come risulta dagli allegati conteggi, sull'area stessa possono essere edificati per complessivi mc a norma dell'art....., concernente il calcolo del volume costruibile;
- che il progetto presentato prevede una edificazione di mc non superiore a quella ammessa.

Il sottoscritto si obbliga a costruire sull'area come descritta, secondo la distribuzione edilizia e la volumetria di cui al tipo allegato "b", dove con tinta sono indicate le parti da occupare con i fabbricati progettati, con le dimensioni planimetriche e le altezze di fabbricazione (riferite all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile) precisate nel tipo stesso e con tinta gli spazi non occupati dei fabbricati predetti e da considerarsi vincolati ai fabbricati stessi per quanto riguarda la densità edilizia.

Al di sopra delle altezze indicate nel tipo "b" non verranno ricavati locali abitabili di nessuna specie, ma i soli corpi tecnici (vani scala ed ascensori, condotti del fumo, ecc.).

Gli spazi non occupati dalle costruzioni verranno sistemati (indicare le prescrizioni eventuali che li concernono) entro sei mesi dalla ultimazione dei fabbricati.

Il sottoscritto si obbliga inoltre a registrare le seguente impegnativa prima dell'occupazione dei fabbricati.

ALLEGATO 6

TIPO 1

STRADA DI LOTTIZZAZIONE E INTERNA DI MINORE IMPORTANZA

Art.30.2. comma e)

Vie Ai Monti - Dante Alighieri - Degli Alpini - XXV Aprile fino incrocio con via IV Novembre - Ai Mulini - Bellini - Binda A. - Bocchetta - S.G.Bosco - Michelangelo - Dei Castagni - S.Caterina - Cavour - Chiosetto - L.Da Vinci - M.Davi - Dei Peschi - A.Diaz - Trento - Donizetti - E.Fermi - Giuliani - Villaggio Ignis strade interne - Vie Leopardi - 1° Maggio - Manzoni - Marcobi - Mascagni - Moncucco - Montello - Moro - IV Novembre - Pascoli - Petrarca - Piave - Pio X - Pirandello - Puccini - Roma - Rossini.

TIPO 2

STRADA DI LOTTIZZAZIONE E STRADA INTERNA DI MEDIA IMPORTANZA

Art.30.2. comma d)

Via XXV Aprile da incrocio via IV Novembre fino alla fine - Vie C.Battisti - Bosco delle Piane - F.Brugnoni - Carducci - C.Colombo - Ai Ronchi - Faraona entro il perimetro degli insediamenti - S.Francesco - Foscolo - Volta - Marconi - Martiri della Libertà - Mazzini - Monteggia - Stazione - Don Sturzo - Tamborini - Trieste - Verdi - Verga.

TIPO 3

STRADA INTERNA DI MAGGIORE IMPORTANZA

Art.30.2. comma c)

Vie Cadorna - De Gasperi - Vittorio Veneto (entro il perimetro del centro edificato) - Matteotti - Somarè.

TIPO 4

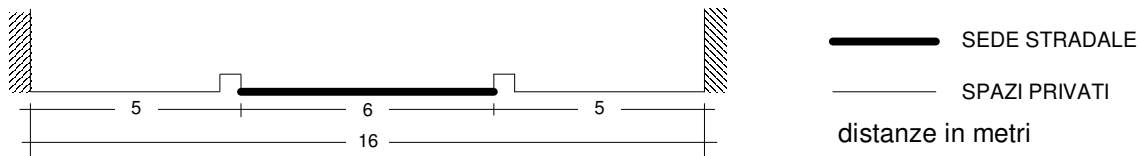
Art.30.2. comma b)

Vie Vittorio Veneto - Giovanni XXIII - Europa per i tratti fuori dal centro edificato - Via Trevisani - Via Faraona oltre gli insediamenti previsti - Via Milano.

SEZIONI STRADALI

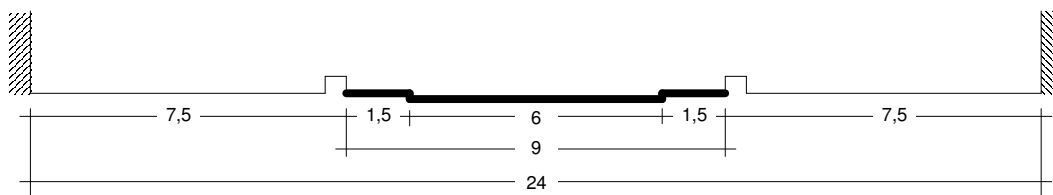
TIPO 1

STRADA DI LOTTIZZAZIONE E INTERNA DI MINORE IMPORTANZA



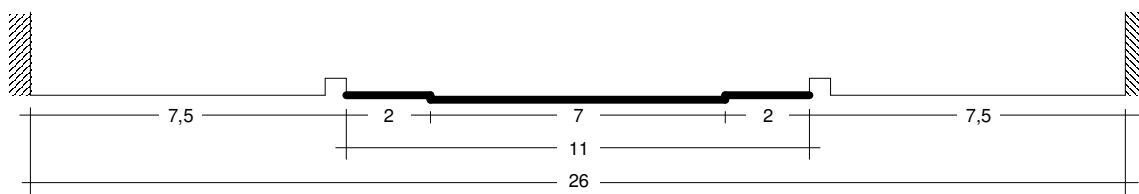
TIPO 2

STRADA DI LOTTIZZAZIONE E STRADA INTERNA DI MEDIA IMPORTANZA



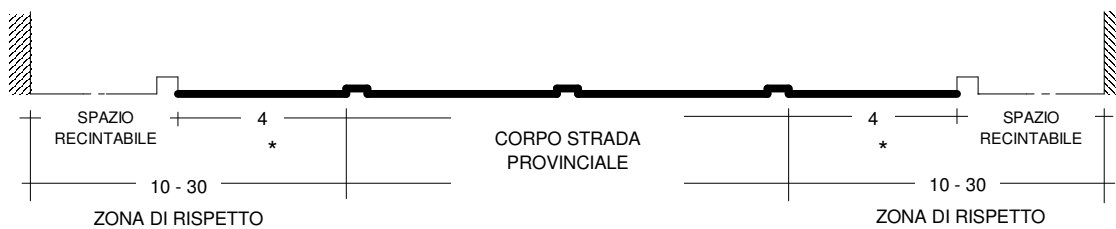
TIPO 3

STRADA INTERNA DI MAGGIORE IMPORTANZA



TIPO 4

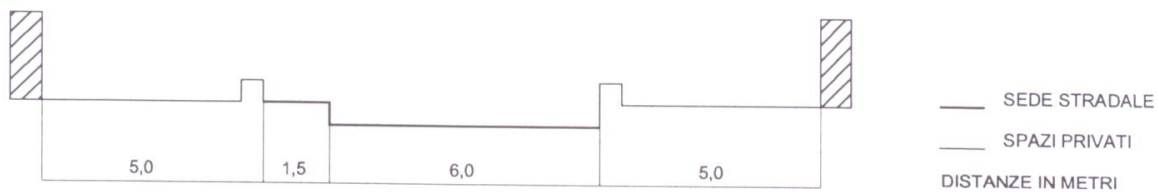
STRADA PROVINCIALE NR.54 BESOZZO - VERGIATE



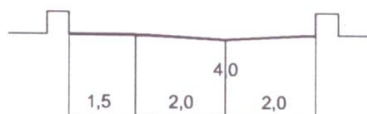
* percorso pedonale ove indicato dal PRG

AGGIUNTA DI NUOVE SEZIONI STRADALI

TIPO 5
STRADA INTERNA CON UNICO MARCIAPIEDE



TIPO 6
STRADA CICLOPEDONALE



TIPO 7
STRADA PEDONALE

