

INDICE

TITOLO I NORME GENERALI

| | | |
|---------------------|--|---------|
| ART. 1.1 | ELABORATI DEL P.R.G. | pag. 6 |
| ART. 1.2 | APPLICAZIONE DEL PRG E LIMITAZIONI DELL'EDIFICABILITA' AI SENSI DELLA ZONIZZAZIONE GEOLOGICO TECNICA | pag. 8 |
| ART. 1.3 | INDICI E DEFINIZIONI | pag. 9 |
| ART. 1.3 bis | DETERMINAZIONE DELLE DISTANZE | pag. 12 |
| ART. 1.4 | TIPI DI INTERVENTO | pag. 13 |
| ART. 1.5 | AREE DI PERTINENZA | pag. 16 |
| ART. 1.6 | ATTUAZIONE DEL P.R.G. | pag. 17 |
| ART. 1.7 | RECINZIONI E ACCESSI CARRAI, DISTACCHI DALLE STRADE, INSEGNE | pag. 18 |
| ART. 1.8 | PARCHEGGI PRIVATI, ACCESSI DELLE AUTORIMESSE | pag. 19 |
| ART. 1.9 | MODIFICAZIONI DEL TERRENO | pag. 21 |
| ART. 1.10 | PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI. | pag. 22 |
| ART. 1.11 | DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE DOMANDE DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI CLASSIFICATI COME BENI CULTURALI AMBIENTALI E SU QUELLI DI CUI ALL'ART. 2.5 | pag. 23 |

TITOLO II

AREE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

| | | |
|------------------|--|---------|
| ART. 2.1 | NORME GENERALI RELATIVE ALLE AREE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE | pag. 24 |
| ART. 2.2 | CENTRI STORICI E BENI CULTURALI AMBIENTALI: INDIVIDUAZIONE E NORME GENERALI | pag. 26 |
| ART. 2.3 | EDIFICI E AMBITI SOTTOPOSTI A VICOLI EX DLgs N. 42 DEL 2004 (GIA' L. N. 1089 DEL 1939) | pag. 28 |
| ART. 2.4 | BENI CULTURALI AMBIENTALI DA SALVAGUARDARE AI SENSI DELL'ART. 24, COMMA 1, DELLA L. N. 56 DEL 1977 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI E INTEGRAZIONI | pag. 30 |
| ART. 2.5 | EDIFICI RURALI DA RECUPERARE | pag. 31 |
| ART. 2.6 | EDIFICI DEI CENTRI STORICI PRIVI DI CARATTERI CONTESTUALI | pag. 32 |
| ART. 2.7 | AMBITO DI TRASFORMAZIONE DEL CASTELLO DI AGRATE | pag. 33 |
| ART. 2.8 | AREE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO | pag. 34 |
| ART. 2.9 | AREE RESIDENZIALI ESTERNE CONSOLIDATE | pag. 34 |
| ART. 2.10 | AREE RESIDENZIALI ESTERNE CON CARENZE INFRASTRUTTURALI | pag. 36 |
| ART. 2.11 | AMBITI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI VIGENTI | pag. 36 |
| ART. 2.12 | AREE RESIDENZIALI DI NUOVA EDIFICAZIONE | pag. 37 |

TITOLO III
NORME RELATIVE ALLE AREE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE
PRODUTTIVA

| | | |
|-----------------|---|---------|
| ART. 3.1 | NORME RELATIVE ALLE AREE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA | pag. 39 |
| ART. 3.2 | AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO | pag. 40 |
| ART. 3.3 | AREE PRODUTTIVE DISMESSE DA RECUPERARE | pag. 41 |

TITOLO IV
NORME RELATIVE ALLE AREE AGRICOLE, ALLE ATTIVITA' TURISTICO
RICREATIVE ED AI VINCOLI AMBIENTALI

| | | | |
|------------------|--|------|----|
| ART. 4.1 | NORME GENERALI DI TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI E DEL PAESAGGIO, AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO | pag. | 42 |
| ART. 4.2 | AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO | pag. | 43 |
| ART. 4.3 | AREE BOSCADE | pag. | 43 |
| ART. 4.4 | AREE AGRICOLE | pag. | 44 |
| ART. 4.5 | EDIFICI A DESTINAZIONE EXTRAAGRICOLA IN AREA AGRICOLA | pag. | 47 |
| ART. 4.6 | AZIENDE AGRICOLE ED EDIFICI RURALI ESISTENTI NELL'ABITATO | pag. | 47 |
| ART. 4.7 | AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI RICETTIVI-ALBERGHIERI | pag. | 48 |
| ART. 4.8 | AREE PER ATTIVITA' TURISTICO RICREATIVE E SPORTIVE PRIVATE E INSEDIAMENTI RESIDENZIALI TURISTICI ESISTENTI | pag. | 49 |
| ART. 4.9 | AREE PER ATTIVITA' TURISTICO RICREATIVE E SPORTIVE PRIVATE E INSEDIAMENTI RESIDENZIALI TURISTICI DI NUOVA PREVISIONE | pag. | 50 |
| ART. 4.10 | AREA PER INSEDIAMENTI RICETTIVI-ALBERGHIERI, RESIDENZIALI TURISTICI E TURISTICO RICREATIVI | pag. | 52 |

TITOLO V

AREE PER SERVIZI E INFRASTRUTTURE, AREE E FASCE DI RISPETTO

| | | |
|-----------------|--|---------|
| ART. 5.1 | AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO | pag. 54 |
| ART. 5.2 | AREE DA CEDERE E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO DA REALIZZARE NEGLI INTERVENTI PRIVATI | pag. 55 |
| ART. 5.3 | AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' | pag. 56 |
| ART. 5.4 | AREE CIMITERIALI ED AREE DI RISPETTO CIMITERIALE | pag. 57 |
| ART. 5.5 | FASCE E ZONE DI RISPETTO | pag. 58 |

ALLEGATO ALLE NORME DI ATTUAZIONE

| | |
|--|---------|
| - SCHEDA NORMATIVA RELATIVA ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE DEL CASTELLO DI AGRATE | pag. 59 |
| - ESTRATTO PLANIMETRICO | |
| - LEGENDA MODIFICATA | |

TITOLO I
NORME GENERALI

ART. 1.1 ELABORATI DEL PRG

1. Il PRG é costituito dai seguenti elaborati:

1) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

2) ALLEGATI TECNICI comprendenti:

a) Relazione geologico-tecnica, con:

- All. 1 Schede di analisi del reticolato idrografico
- All. 2 Schede monografiche degli interventi
- Brevi note geologico-tecniche a seguito del parere della Direzione Regionale Servizi tecnici di Prevenzione (con allegate alcune delle schede monografiche degli interventi)
- Tav. 1 Carta geolitologica con elementi geomorfologici. Scala 1:10000
- Tav. 2 Carta geoidrologica. Scala 1:10000
- Tav. 2bis Sezione idrogeologica. Scala orizz. 1:1000 – scala vert. 1:100
- Tav. 3 Carta dell'acclività. Scala 1:10000
- Tav. 4 Carta litotecnica. Scala 1:10000
- Tav. 5 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica. Scala 1:5000
- Tav. 5bis Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e delle classi di rischio (Scala 1:10000)
- Tav.6 Carta della zonizzazione geologico tecnica. Scala 1:5000
- Tav.7 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica rapportata alle previsioni urbanistiche. Scala1:5000
- Tav.8 Estratto PROGETTO DI PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO - (PAI) – Foglio 094110 – Bogogno – Terdoppio 05b (Scala 1:10000)

b) Relazione dell'uso del suolo in atto a fini agricoli e forestali del territorio di Agrate Conturbia (con tavola relativa all'uso del suolo agricolo in scala 1:5000).

c) Rilievo urbanistico:

- Tav.1 R: Rilievo urbanistico. Destinazione delle aree e caratteristiche degli edifici. (Scala 1:5000)
- Tav.2 R foglio 1: Rilievo urbanistico. Centro storico di Agrate: condizioni, numero dei piani, destinazioni dei piani terra degli edifici. (Scala 1:2000)
- Tav.2 R foglio 2: Rilievo urbanistico. Centro storico di Conturbia: condizioni, numero dei piani, destinazioni dei piani terra degli edifici. (Scala 1:2000)
- Tav.3 R: Rilievo urbanistico: viabilità, rete idrica, rete fognaria. (Scala 1:5000)

d) Schede monografiche degli interventi (ovvero Relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti).

e) Scheda quantitativa dei dati urbani.

3) TAVOLE DI PIANO:

- Tav. 1 P: Planimetria sintetica di PRG con stato di fatto e previsioni insediative nelle fasce marginali dei comuni contermini. (Scala 1:25000)
- Tav. 2 P: Azzonamento di rettifica ed integrazione. (Scala 1:5000)
- Tav. 3 P: Azzonamento - Sviluppi relativi alle aree urbanizzate e urbanizzande. (composta da una tavola con inquadramento e legenda e da n° 12 fogli) (Scala 1:2000)
- Tav. 4 P: Sviluppi del PRG relativi ai centri storici (Scala 1:1000)
- Tav. 5 P: Viabilità principale e relative fasce di rispetto. (Scala 1:5000)

4) NORME DI ATTUAZIONE

2- Nell'ipotesi di eventuali discordanze fra tavole a scale diverse, ha sempre valore la tavola a scala più dettagliata.

ART. 1.2 APPLICAZIONE DEL PRG E LIMITAZIONI DELL'EDIFICABILITA' AI SENSI DELLA ZONIZZAZIONE GEOLOGICO TECNICA

1. Tutto il territorio comunale è disciplinato dal PRG ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale. Nel testo delle presenti norme con il termine "L.R. n. 56 del 1977" si intende la legge regionale 5 dicembre 1977, n° 56 "Tutela ed uso del suolo" e successive modifiche ed integrazioni.
2. Tutte le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia sono regolate dalle leggi vigenti, dalle norme e prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il PRG e, per quanto non in contrasto con esse, dalle norme del Regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali.
3. Le opere necessarie ad adeguare impianti ed edifici a specifici obblighi di legge (particolarmente in materia di sicurezza, prevenzione degli incendi, accessibilità per i portatori di handicap) sono sempre ammesse, purché realizzate con soluzioni e tecniche congruenti con i caratteri degli edifici e dell'ambiente; l'entità e i caratteri di tali opere determinano il tipo di intervento e il provvedimento relativo con il quale esse sono assentite.

Devono in tutti i casi essere applicate, e prevalgono sulle presenti norme, le condizioni e le limitazioni dell'attività costruttiva indicate nella tavola 6 punto 2) lettera a) degli elaborati del PRG elencati nell'articolo 1.1. ("CARTA DELLA ZONIZZAZIONE GEOLOGICO TECNICA") e delle Schede monografiche degli interventi (ovvero Relazione Geologico-Tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti). Inoltre nelle aree dove la falda è molto superficiale, meno di 2 m. dal piano campagna, e nelle aree dove i terreni dalle scadenti caratteristiche geotecniche mostrano fenomeni di ristagno della acque meteoriche (individuate cartograficamente sull'elaborato Tavola 5 con coloritura verde) la realizzazione di locali interrati è vietata. La realizzazione di piani interrati è altresì vietata in tutte quelle aree soggette ad allagamento, per esondazioni del T. Meja (individuate cartograficamente nella Tavola 5, con campitura blu nel margine Nord-Ovest del territorio comunale) e per esondazione degli altri corsi d'acqua (fasce di rispetto dei corsi d'acqua, individuate in rosa sulla Tavola 6, intorno al tracciato dei rii). Per quanto riguarda le aree indagate così come descritte nella relazione geologica "Brevi note geologico tecniche" adottata con D.C. n. 25 del 17.12.01, di cui ai nn.10, 12, 19, 20, 21, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 e 64 debbono essere necessariamente osservate le prescrizioni di cui ai due precedenti commi. Inoltre per l'area n. 57 si prescrive che nella porzione di superficie posta in classe II è fatto divieto di realizzare locali posti al di sotto del piano campagna; nella porzione esterna a tale area, classificato in classe I, la realizzazione di

locali interrati è subordinata alla esecuzione di indagini idrogeologiche specifiche (misurazione diretta della profondità della falda in loco, monitoraggio delle oscillazioni stagionali o straordinarie del livello della falda).

ART. 1.3 INDICI E DEFINIZIONI

1. Ai fini dell'attuazione del PRG e dell'applicazione delle presenti norme valgono gli indici e le definizioni seguenti:

ST = SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)

E' data dalla superficie totale delle aree interessate unitariamente da interventi privati e/o pubblici di attuazione del PRG tramite strumenti urbanistici esecutivi, comprese quelle previste o necessarie per la viabilità, le attrezzature ed i servizi pubblici o di uso pubblico di pertinenza degli interventi.

SF = SUPERFICIE FONDIARIA (mq)

E' data dalla superficie delle aree di pertinenza delle costruzioni previste dal PRG e dagli strumenti urbanistici esecutivi.

Si misura al netto delle aree destinate alla viabilità, alle attrezzature e servizi sia pubblici sia di uso pubblico previsti dal PRG e dagli strumenti urbanistici esecutivi.

La superficie fondiaria comprende le aree utilizzate per strade private e parcheggi privati di servizio del lotto.

SC = SUPERFICIE COPERTA (mq)

Per superficie coperta si intende l'area risultante dalla proiezione, su un piano orizzontale, di tutte le parti fuori terra dei fabbricati principali ed accessori, delimitata dal profilo esterno delle murature perimetrali.

Non vengono computati ai fini della superficie coperta i seguenti manufatti:

- le parti aggettanti aperte, quali balconi, gronde e pensiline, fino alla sporgenza massima di m 2,00 (eventuali maggiori sporgenze verranno computate nella superficie coperta, limitatamente alla sola porzione eccedente)
- le autorimesse sotterranee esterne al perimetro dell'edificio principale purchè con una superficie massima non superiore al 30% della superficie del lotto e purchè l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di campagna e ricoperto con terra di coltivo per almeno cm 50
- le piscine, le vasche all'aperto, i campi da tennis

SLP = SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (mq)

Per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle superfici dei singoli piani comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali di chiusura, delle superfici degli eventuali piani interrati, seminterrati e soppalchi, qualora siano agibili o abitabili.

Non sono computabili nella SLP:

- i porticati e i portici aperti almeno su due lati, le logge, i balconi e i terrazzi aperti;
- le cantine e gli spazi accessori interrati anche destinati al tempo libero e allo svago, purchè con altezza interna massima inferiore a m 2,70, e se seminterrati, sempre con altezza interna massima inferiore a m 2,70, con intradosso del solaio di copertura a quota non superiore ad 1 metro dalla quota zero di riferimento e mediamente a quota non superiore a 1 metro rispetto l'andamento del terreno nel caso di terreni non piani;
- le scale, gli androni, i vani tecnici ed i vani ascensori a servizio di più unità immobiliari e/o a servizio di ambienti destinati ad attività sociali e/o socio-sanitarie e ad attività ricettive-alberghiere realizzate in edifici esistenti non sottoposti a vincoli ai sensi della L. 1089/39 e successive modificazioni e integrazioni (fino ad un massimo del 40% della superficie coperta di progetto);
- i volumi tecnici;
- le **autorimesse** in misura non eccedente la superficie di 50 mq lordi per ogni unità immobiliare, e i relativi spazi di manovra ed accesso, purchè con altezza interna massima inferiore a **m 2,70;**
- i sottotetti direttamente collegati all'abitazione sottostante della quale costituiscono pertinenza, a condizione che siano compresi entro tetti a falde aventi pendenza massima del 50%, piano di imposta non superiore a mt1,00 per almeno due muri perimetrali (sui muri perimetrali non più alto di mt 1,00) e intradossi dei colmi non superiori a (più alti di) mt 3,50 rispetto al pavimento del sottotetto. Ogni ambiente ricavato nel sottotetto dovrà avere rapporto di aeroilluminazione inferiori a 1/10

Le superfici delle cantine, degli spazi accessori interrati e/o semi-interrati, dei sottotetti, qualora siano raggiungibili dall'interno delle unità principali mediante scala interna concorrono alla determinazione dei contributi di costruzione, così come le superfici dei box e/o dei posti auto anche interrati eccedenti il mi imo richiesto dalla legge.

V = VOLUME (mc)

Il volume degli edifici delle nuove costruzioni si computa al metro cubo, come sommatoria delle superfici lorde di pavimento per l'altezza virtuale che viene predeterminata in metri 3.

Il volume degli edifici esistenti, da computarsi nel caso di interventi edilizi, così come definiti cal successivo art. 1.4 lettera d), relativamente alla ristrutturazione edilizia di tipo B, e lettera e), è il volume reale esistente.

Il volume così calcolato serve ai fini della verifica degli indici edificatori, della dotazione minima di aree a standard nell'ambito dei piani attuativi e della dotazione minima dei parcheggi privati.

La verifica degli indici edificatori, in caso di nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, non può prescindere dal computo di quanto già esiste sul lotto alla data di adozione del PRG, considerando la possibilità edificatoria eventualmente ceduta a proprietari confinanti e/o limitrofi a mezzo di apposite convenzioni costitutive di servitus non aedificandi, appositamente trascritte nei pubblici registri immobiliari.

E' ammissibile la cessione della potenzialità edificatoria a proprietà confinante appartenente alla medesima zona omogenea, a condizione che la convenzione costitutiva della relativa servitus non aedificandi venga regolarmente trascritta nei pubblici registri immobiliari.

H = ALTEZZA DI UN EDIFICIO (mt.)

L'altezza è la distanza misurata dal piano di marciapiede esistente o dal piano del terreno naturale o di utilizzo dichiarato come quota zero sulle tavole progettuali, fino all'intradosso dell'ultima soletta delle costruzioni, sopra il piano abitabile più alto o dal filo inferiore della gronda qualora questa sia a quota superiore.

Nel caso l'ultimo piano sia a mansarda ed abbia i requisiti di abitabilità, si calcola la media delle altezze delle linee di gronda e di colmo.

Qualora si tratti di terreno in pendenza, l'altezza viene misurata dalla quota media di riferimento corrispondente alla media tra la quota più alta e la quota più bassa del terreno. Qualora si intenda modificare l'andamento del terreno in conformità del secondo comma dell'art. 1.9 dovrà essere richiesta al competente Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio dei lavori, la convalida della nuova quota di riferimento.

L'altezza massima delle costruzioni esprime il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi.

Nel caso di edifici contigui, l'altezza va verificata per ogni singolo edificio.

Nel caso di edifici a gradoni, l'altezza va verificata per ciascun corpo di fabbricato.

Nel computo dell'altezza massima debbono essere compresi tutti i piani abitabili, escluso i sottotetti non computabili come slp, i vani scala ed i vani ascensori di uso comune a più unità immobiliari e/o a servizio di ambienti destinati ad attività sociali e/o socio-sanitarie e ricettive-alberghiere, le costruzioni speciali quali silos, tralicci e simili.

IT = INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (mc / mq)

L'indice di edificabilità territoriale esprime il rapporto in metri cubi per metro quadro tra la volumetria realizzata o realizzabile e la relativa superficie territoriale interessata.

IF = INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA (mc / mq)

L'indice di edificabilità fondiario esprime il rapporto in metri cubi per metro quadro tra la volumetria realizzata o realizzabile e la relativa superficie fondiaria.

UT = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (mq / mq)

L'indice di utilizzazione territoriale esprime il rapporto in metri quadri per metro quadro tra la superficie lorda di pavimento realizzata o realizzabile e la relativa superficie territoriale interessata.

UF = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (mq / mq)

L'indice di utilizzazione fondiaria esprime il rapporto in metri quadri per metro quadro tra la superficie lorda di pavimento realizzata o realizzabile e la relativa superficie fondiaria.

RC = RAPPORTO DI COPERTURA (%)

Per rapporto di copertura si intende la porzione massima di area edificabile che può essere occupata da fabbricati e si esprime col rapporto massimo, indicato in percentuale, tra la superficie coperta, riferita a tutte le opere realizzate o realizzande, e la superficie fondiaria del lotto.

In ogni caso deve essere garantito almeno il 50% di superficie filtrante, ossia non interessata né da pavimentazioni, né da costruzioni anche interrato.

2. Gli **indici di edificabilità** non si applicano agli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che non comportino alterazioni dei volumi esistenti né aumenti delle superfici lorde di pavimento, ad eccezione di quelle escluse dal calcolo del volume secondo quanto indicato al punto relativo alla SLP.

ART. 1.3 bis DETERMINAZIONE DELLE DISTANZE

Le distanze si misurano ortogonalmente dal punto più vicino dell'edificio, relativamente alle sue parti che costituiscono volume o superficie coperta.

LS = DISTANZA DI UN EDIFICIO DALLE STRADE (mt)

E' data dalla misura della distanza minima tra l'edificio ed il confine della strada prospiciente esistente o prevista dal P.R.G.

Per confine della strada si deve intendere il limite della proprietà stradale individuata dal PRG e costituito dal ciglio esterno della cunetta o dal piede della scarpata o dal ciglio superiore della scarpata, a seconda delle diverse condizioni della strada.

LC = DISTANZA DI UN EDIFICIO DAI CONFINI (mt)

E' data dalla misura della distanza minima tra l'edificio ed il confine di proprietà prospiciente; i manufatti completamente interrati non rilevano ai fini del computo della distanza minima dai confini.

LE = DISTANZA DI UN EDIFICIO DAGLI ALTRI EDIFICI (mt)

E' data dalla misura della distanza minima tra l'edificio e il fronte dell'edificio prospiciente.

Le costruzioni accessorie descritte al successivo articolo 2.1 non vengono considerate ai fini del computo della distanza tra i fabbricati.

ART. 1.4 TIPI DI INTERVENTO

1. Per gli interventi di attuazione del PRG valgono le seguenti definizioni :

a) MANUTENZIONE ORDINARIA:

Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture od all' organismo edilizio.

Sono compresi nella manutenzione ordinaria:

- le opere connesse con gli arredi fissi e gli allestimenti interni degli edifici a destinazione residenziale e terziaria esistenti, ivi compresa la posa o sostituzione di controsoffitti, nel rispetto delle norme igienico-edilizie e per la sicurezza antincendio vigenti;
- gli interventi volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli edifici a destinazione produttiva esistenti (quali la riparazione, sostituzione o realizzazione di impianti tecnologici e la formazione di cabine, trincee, passerelle, tralici e pensiline per gli impianti, di canne fumarie e serbatoi) a condizione che non comportino modifiche delle caratteristiche produttive, dei locali, dei volumi e delle superfici lorde di pavimento esistenti.

b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA:

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

c) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO:

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tra questi, il restauro conservativo è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione degli edifici di interesse storico-artistico, con la conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali e l'eliminazione delle aggiunte che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica; di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione.

Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale degli edifici con il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali, ed anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici; qualora le esigenze d'uso lo rendano necessario, possono altresì essere previste modificazioni ed integrazioni dell'organismo edilizio, secondo le specificazioni contenute nel Titolo 2° delle presenti norme.

Nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio e previo parere degli organi competenti o della Sovrintendenza (se dovuto), il risanamento conservativo ed il restauro possono comprendere anche:

- la realizzazione o la modifica di scale interne;
- il rifacimento di solai interni anche ai fini del loro utilizzo funzionale;
- la limitata modifica delle aperture esterne;
- l'aggregazione, la suddivisione delle unità immobiliari, l'adeguamento edilizio per la realizzazione o integrazione degli impianti interni, dei servizi igienici e degli impianti tecnologici, e/o il loro ampliamento per il soddisfacimento dei requisiti specifici delle destinazioni d'uso ammesse.

d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Con riferimento alla Circolare PGR n° 5/SG/URB del 27.04.1984, alla quale si rimanda per ogni ulteriore specificazione, si distinguono la ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A non sono in particolare ammessi interventi che comportino aumenti dei volumi e delle SLP, la realizzazione di nuovi orizzontamenti che comportino aumento delle SLP, la modificazione delle quote degli orizzontamenti e delle coperture esistenti.

I suddetti interventi sono invece ammessi nella ristrutturazione edilizia di tipo B, così come la realizzazione o la modificazione dei tamponamenti esterni, l'inserimento di collegamenti verticali, anche all'esterno dei fabbricati, e limitate modificazioni dell'assetto planivolumetrico.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B di recupero di fabbricati rustici (magazzini, porticati) ed in quelli volti all'utilizzo abitativo dei sottotetti, quando ammessi, l'aumento della SLP è consentito senza la verifica del rispetto degli indici di edificabilità; nei restanti casi è consentito nel rispetto degli indici e delle condizioni previste dalle presenti norme nelle diverse aree.

Qualora nel testo delle presenti norme, ed in particolare in quelle non interessanti edifici aventi valore storico o documentario, non venga specificato il tipo di ristrutturazione edilizia previsto, si intende che è ammessa quella di tipo B.

e) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA:

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

f) COMPLETAMENTO:

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate.

Gli interventi di completamento comprendono gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le nuove costruzioni, da attuare nel rispetto degli indici e delle prescrizioni previste dalle presenti norme.

g) NUOVO IMPIANTO:

Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici e prescrizioni tipologiche e costruttive.

h) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:

Gli interventi che comportano la completa demolizione di un edificio (o di una parte di edificio) esistente e la sua successiva ricostruzione senza modificazioni sostanziali del preesistente assetto planivolumetrico.

i) SOSTITUZIONE EDILIZIA:

Gli interventi che comportano la completa demolizione di un edificio (o di una parte di edificio) esistente ed il successivo utilizzo edificatorio dell'area di pertinenza con la modifica del preesistente assetto planivolumetrico.

2. Per tutto quanto non previsto e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27.4.1984.

ART. 1.5 AREE DI PERTINENZA

Sono aree di pertinenza quelle, fondiari e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni di PRG e dei suoi strumenti attuativi, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Prima del rilascio del Certificato di Agibilità deve essere costituito, mediante atto ~~notarile~~ trascritto nei pubblici registri immobiliari, vincolo di non edificabilità relativo alla porzione di area di pertinenza del fabbricato, secondo gli indici edificatori in vigore.

Tale vincolo può essere cancellato e modificato solo in caso di demolizione di quanto edificato o di incremento degli indici edificatori di zona.

L'eventuale frazionamento del lotto vincolato, successivo alla data di adozione del PRG, non può comportare l'autonoma computabilità a fini edificatori della porzione frazionata, laddove nel complesso il lotto abbia esaurito la sua potenzialità edificatoria.

Per gli edifici già esistenti alla data di adozione del PRG si considera vincolata come area di pertinenza quella necessaria, secondo gli indici edificatori di zona definiti dal PRG, alla realizzazione dei fabbricati stessi, con le caratteristiche dimensionali in essere.

ART. 1.6 ATTUAZIONE DEL PRG

1. Gli strumenti attuativi del PRG sono quelli previsti dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente in materia.

2. Dove le norme del PRG indicano gli interventi ammessi si intende che gli altri sono esclusi, con le seguenti precisazioni:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo sono sempre ammessi, anche in edifici con destinazioni d'uso in contrasto con quelle previste dal PRG, purché permangano le attività in atto legittimamente insediate;
- negli edifici ricadenti in aree destinate dal PRG alla viabilità sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria.

3. Il PRG individua le porzioni di territorio ed i casi in cui gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione e approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) o alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale ai sensi dell'articolo 49 comma 5° della L.R. n.56 del 1977 e successive modificazioni ed integrazioni.

4. Sono inoltre subordinati alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale ai sensi dell'articolo 49 comma 5° della L.R. n. 56 del 1977 e successive modificazioni e integrazioni gli interventi che comportino la realizzazione:

- di nuove unità immobiliari residenziali con volume complessivo superiore a 500 mc in interventi di ampliamento, di sostituzione edilizia e di nuova edificazione;
- di ampliamenti con SLP complessiva superiore a 200 mq o di nuove unità produttive in aree di cui al titolo 3°;
- di nuove destinazioni commerciali e direzionali o di altre destinazioni private di cui alla lettera c) del 1° comma dell'articolo 2.1 con SLP complessiva superiore a 200 mq e/o con SF superiore a 1000mq.

2. Negli interventi di cui al comma precedente devono essere realizzate le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico previste dalla cartografia di PRG e/o dalle norme di cui all'articolo 5.2.

ART. 1.7 RECINZIONI E ACCESSI CARRAI, DISTACCHI DALLE STRADE, INSEGNE

1. Per quanto riguarda altezze e caratteristiche costruttive delle recinzioni, nelle diverse aree previste dal PRG si applicano le norme seguenti:
 - a) Nei centri storici: devono essere mantenute le recinzioni originarie in muratura piena esistenti, delle quali sono inoltre ammessi completamenti e/o parziali modifiche di tracciato con caratteristiche uguali a quelle originarie; le nuove recinzioni non devono superare l'altezza di mt 2,00 e devono essere costituite da muratura piena intonacata o da cordolo pieno avente altezza massima di mt 0,50 e da soprastante cancellata a giorno.
 - b) Nelle aree residenziali, di cui al titolo 2°, esterne ai centri storici, e nei lotti di diretta pertinenza degli edifici nelle aree di cui al titolo 4°: le nuove recinzioni prospettanti su vie e spazi pubblici (esistenti o previsti) e su aree agricole inedificate non devono superare l'altezza di mt 2,50 e devono essere costituite da cordolo pieno avente altezza massima di mt 0,50 e da soprastante cancellata a giorno o rete metallica; allo stesso modo deve essere realizzato il risvolto sul confine tra proprietà private per una profondità pari almeno alla distanza minima prescritta dei fabbricati dalle strade, mentre nelle restanti parti le recinzioni possono essere costituite da manufatti opachi, con altezza massima di mt 2,50.
 - c) Nelle aree produttive di cui al titolo 3°: le nuove recinzioni prospettanti su vie e spazi pubblici (esistenti o previsti) non devono superare l'altezza di mt 3,00 e devono essere costituite da cordolo pieno avente altezza massima di mt 0,50 e da soprastante cancellata a giorno o rete metallica; allo stesso modo deve essere realizzato il risvolto sul confine tra proprietà private per una profondità pari almeno alla distanza minima prescritta dei fabbricati dalle strade, mentre nelle restanti parti le recinzioni possono essere costituite da manufatti opachi, con altezza massima di mt 3,00.
 - d) Nelle aree inedificate di cui al titolo 4°: le nuove recinzioni non devono superare l'altezza di mt 2,50 e devono essere costituite unicamente da rete metallica con pali su fondazioni isolate o direttamente infissi nel terreno, oppure da elementi in legno disposti in forme semplici "a giorno".
2. In tutti i casi per le aree di diretta pertinenza di edifici esistenti è ammesso il completamento di recinzioni esistenti con le stesse caratteristiche.
3. Le nuove recinzioni, fatto salvo il rispetto delle previsioni cartografiche del PRG relative agli spazi destinati alla viabilità, in tutte le aree esterne ai centri storici devono osservare i seguenti distacchi minimi dai confini stradali esistenti:

- mt 3,00, con accessi carrai a mt 5,00, dalle strade di tipo C (provinciali) e di tipo F, individuate nella tavola 5P di PRG;
 - mt 1,50, con accessi carrai a mt 5,00, in tutti gli altri casi e da tutte le strade comprese le vicinali.
 - Devono comunque essere rispettate le norme del Codice della strada e del relativo Regolamento di attuazione relative ai distacchi delle recinzioni dalle strade.
4. Nuovi accessi carrai a distanze inferiori a mt 5,00 dai confini stradali sono ammessi esclusivamente nel caso di edificazione a cortina sul fronte strada o di edifici esistenti posti a distanza inferiore a mt 5,00 dal confine stradale qualora non risulti diversamente possibile ricavare l'accesso carrai.
5. Le aree di arretramento delle recinzioni devono essere sistemate a verde e/o a parcheggio e/o a marciapiede a cura del frontista.

ART. 1.8 PARCHEGGI PRIVATI, ACCESSI DELLE AUTORIMESSE

1. Si considerano come parcheggi privati:

- gli spazi privati di sosta interni alle proprietà (parcheggi interni) che soddisfano la dotazione minima prescritta dalla L. 122 del 1989 e successive eventuali modifiche e integrazioni,
- gli spazi privati di sosta esterni alla recinzione (parcheggi esterni), aperti all'uso pubblico e vincolati funzionalmente a servizio della proprietà, che soddisfano la dotazione prescritta dal comma successivo, per una migliore organizzazione e funzionalità del tessuto urbano.

Fatta salva la dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi privati interni prevista per legge, in caso di interventi non ricadenti entro l'ambito di piani attuativi, ma prevedenti nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione edilizia (nel caso in cui vi sia incremento del peso insediativo rispetto all'esistente), ampliamento (per la quota di metri quadri di SLP aggiuntiva) e mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante tra categorie principali, nonché in caso di ristrutturazione urbanistica, deve essere garantita la seguente dotazione di parcheggi privati esterni, aperti all'uso pubblico, per una migliore organizzazione e funzionalità del tessuto urbano:

funzione

parcheggi privati esterni

- terziario direzionale 1 posto auto / 100 mq SLP
- terziario commerciale 1 posto auto / 50 mq SLP
- produttivo - artigianato di servizio 1 posto auto / 100 mq SLP
- esercizi pubblici ed attività sociali:
- ristoranti, bar, insediamenti ricettivo-alberghieri, sale da spettacolo, attività culturali, sportive, ricreative e associative 1 posto auto / 100 mq SLP

Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione di parcheggi privati esterni deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.

Le aree destinate a parcheggio privato sono vincolate a tale uso e sono asservite alle relative unità immobiliari.

Tali parcheggi per autovetture debbono presentare le dimensioni minime previste nel Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Attuazione e debbono risultare liberamente e funzionalmente accessibili da uno spazio di adeguata dimensione ed essere disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico.

La realizzazione e la manutenzione dei parcheggi privati esterni compete ai relativi proprietari. I parcheggi privati esterni debbono obbligatoriamente essere pavimentati e completati con l'apposita segnaletica stradale.

Ove venga dimostrata l'impossibilità tecnica di realizzare tali parcheggi privati esterni, oppure qualora la loro realizzazione non venga reputata utile dall'Amministrazione comunale ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico, può essere autorizzata la monetizzazione della dotazione di parcheggi privati esterni mancanti, mediante il versamento di una somma determinata dall'Amministrazione comunale stessa, che verrà utilizzata per realizzare parcheggi aperti al pubblico utilizzo.

2. Non è in nessun caso ammessa la previsione di nuovi accessi diretti alle autorimesse dalle strade pubbliche: tali accessi devono pertanto prospettare su spazi interni, oppure osservare un distacco dalle strade pubbliche esistenti o previste dal PRG di almeno mt. 5,00.

Le rampe di accesso alle autorimesse private poste a quota diversa da quella della strada devono essere comprese all'interno delle recinzioni, e comunque rispettare un distacco dalle strade pubbliche esistenti o previste dal PRG di almeno mt. 5,00.

ART. 1.9 MODIFICAZIONI DEL TERRENO

1. Qualunque intervento comportante modificazioni del terreno dovrà essere fatto oggetto di adeguate previsioni progettuali ed autorizzato dal Comune.

2. Limitate modificazioni delle pendenze e della configurazione del terreno naturale sono consentite unicamente per le esigenze relative alla viabilità o alle sistemazione esterne delle aree di pertinenza degli edifici esistenti e previsti, con esclusione dei centri storici e nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:

- nel caso di terreni più bassi della viabilità pubblica alla quale sono contigui è ammesso il rialzo fino all'altezza di tale viabilità della parte di terreno interessata dagli accessi e dai nuovi edifici previsti;
- nelle aree a destinazione produttiva sono ammesse le modificazioni del terreno necessarie alla formazione di piani orizzontali in corrispondenza degli edifici e degli spazi esterni di immediata pertinenza dei medesimi;
- negli altri casi non sono consentiti riporti di terreno per la formazione di rilievi artificiali di altezza superiore a 50 cm, misurata al piede degli edifici esistenti e previsti;
- le modificazioni del terreno non possono comunque interessare le porzioni di aree per le quali le presenti norme prescrivono il mantenimento del terreno naturale sistemato a verde permeabile.

3. Nella realizzazione degli eventuali muri di contenimento del terreno devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- in tutte le aree ad eccezione di quelle a destinazione produttiva i muri di contenimento non potranno superare l'altezza di mt 2,00;
- nel caso in cui si rendano necessari diversi muri di contenimento, essi dovranno essere distanziati tra di loro di almeno mt 4,00;
- i muri di contenimento prospettanti su spazi pubblici dovranno essere in pietra o con rivestimento in pietra;
- al di sopra dei muri di contenimento sono consentite unicamente recinzioni o balaustre a giorno in legno o metallo verniciato;

4. La formazione di dislivelli e di muri di contenimento a confine tra proprietà diverse è consentita unicamente tramite convenzione tra i proprietari interessati; diversamente i muri di contenimento devono rispettare un distacco dai confini di almeno 3 volte la loro altezza, con un minimo di mt 3,00.

ART. 1.10 PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI

1. Tutti gli interventi nei centri storici e, anche al di fuori di questi, negli edifici e complessi costituenti i beni culturali e ambientali ai sensi del 2° comma dell'articolo 2.2 e negli edifici rurali da recuperare di cui all'articolo 2.5., fatte salve le norme specifiche più restrittive devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) Non sono consentite modifiche degli edifici esistenti che comportino l'eliminazione o l'alterazione di elementi di interesse architettonico e ambientale quali portali e cornici di androni carrai, colonne e pilastri, cornicioni, coperture, archi, decori, fregi ed affreschi.

b) I materiali di finitura delle facciate devono essere quelli tradizionali, intonaco o mattone, con esclusione di rivestimenti plastici, in pietra levigata, in ceramica e simili. I colori delle tinteggiature devono essere quelli tipici del luogo (giallo, rosa, terre) in tonalità chiare. Sono consentiti zoccoli in lastre verticali di pietra a spacco o con finitura opaca non più alti di mt 1,20.

c) Le aperture esterne, sia verso spazi pubblici che privati, devono uniformarsi per la dimensione, le proporzioni e la modulazione a quelle dell'edilizia tradizionale del luogo.

I locali a destinazione commerciale e direzionale posti al piano terra possono essere dotati di aperture di larghezza non superiore a mt 2,00, con contorni in intonaco o in pietra a spacco o con finitura opaca; per le restanti aperture sono consentite unicamente cornici in intonaco tinteggiato.

d) Le coperture devono essere a falde con pendenza massima del 50%, manto di tegole in cotto e lattoneria in rame o metallo verniciato.

e) I balconi e i ballatoi possono avere una sporgenza massima di mt 1,00, con mensole e solette in legno o lastre di pietra o laterocemento intonacato e con ringhiere in ferro o in legno a semplici linee verticali; i ballatoi esistenti devono essere mantenuti, con eventuale rifacimento se in condizioni statiche precarie.

f) I serramenti esterni devono essere in legno o metallo verniciato con scuri a persiana in legno.

Pure in legno devono essere realizzate o rivestite le porte delle autorimesse. In tutti i casi per i serramenti sono esclusi i metalli in vista quali acciaio o alluminio naturale o anodizzato.

2 In tutti gli interventi di ristrutturazione globale o di nuova costruzione di edifici a destinazione residenziale o prevalentemente residenziale, turistico ricettiva e ricreativa devono essere rispettate le seguenti prescrizioni relative alle parti in vista:

a) Le coperture devono essere con tetti a falde con pendenza massima del 50%, manto di tegole in cotto e lattoneria in rame o metallo verniciato; le coperture a terrazzo non possono superare il 30% della Sc di ciascun edificio.

b) Per le finiture di facciata sono normalmente ammessi intonaco tinteggiato, mattoni a vista, legno e pietra non levigata, con esclusione di rivestimenti plastici, in ceramica e simili.

c) Serramenti, cancellate, balaustre, elementi strutturali in vista possono essere in legno o metallo verniciato; sono esclusi i metalli in vista quali acciaio o alluminio naturale o anodizzato.

Per gli interventi di ristrutturazione parziale e/o di ampliamento di edifici esistenti le prescrizioni di cui sopra si applicano compatibilmente con i caratteri ed i materiali di finitura esistenti.

3. Ulteriori prescrizioni relative agli elementi costruttivi e decorativi ed al colore degli edifici potranno essere fatto oggetto di apposito regolamento comunale.

ART. 1.11 DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE DOMANDE DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI CLASSIFICATI COME BENI CULTURALI AMBIENTALI E SU QUELLI DI CUI ALL'ART. 2.5

Le domande di intervento sugli edifici di cui agli articoli 2.3 e 2.4 delle presenti norme, classificati come beni culturali ambientali, e su quelli di cui all'art. 2.5 devono essere corredate dalla documentazione seguente:

- a) fotografie delle fronti delle parti oggetto di intervento e delle aree esterne di pertinenza;
- b) rilievo con piante, prospetti e sezioni principali in scala 1:50 delle parti oggetto di intervento, con indicazione dei materiali esistenti;
- c) progetto con piante, prospetti e sezioni principali in scala 1:50 delle parti oggetto di intervento, con i particolari costruttivi più significativi e l'indicazione dei materiali previsti;
- d) piante e sezioni con indicazione delle demolizioni e aggiunte previste;
- e) elaborati di rilievo e di progetto, in scala adeguata, relativi alle aree esterne di pertinenza degli edifici o delle parti di edifici oggetto di intervento;
- f) relazione di rilievo e di progetto, con illustrazione dei caratteri dell'edificio e dei tipi di opere e di finiture previsti.

TITOLO II

AREE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

ART. 2.1 NORME GENERALI RELATIVE ALLE AREE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.

1. Le destinazioni d'uso ammesse nelle aree e negli edifici di cui al del presente titolo, con le specificazioni e limitazioni di cui ai successivi articoli, sono le seguenti :

a) residenze, comprendenti le abitazioni e gli annessi quali cantine, sottotetti, locali tecnici e di servizio, autorimesse, spazi privati per lo svago ed il tempo libero e per l'esercizio di arti e professioni interni alle abitazioni;

b) attività produttive compatibili con la residenza, quali attività artigianali non nocive nè moleste, magazzini e depositi, attività commerciali e direzionali, residenza turistica, esercizio di arti e professioni.

c) esercizi pubblici ed attività sociali, quali ristoranti, bar, attività ricettive, attività alberghiere, sale di spettacolo, attività culturali, sportive, ricreative e associative.

2. Sono escluse altre destinazioni ed in particolare le attività produttive nocive o moleste, le stalle ed i ricoveri stabili per animali, fatta eccezione per quanto previsto dal 6° comma del presente articolo.

3. Le attività agricole sono consentite limitatamente al magazzinaggio dei prodotti ed al ricovero degli attrezzi e degli automezzi agricoli.

4. I locali esistenti aventi caratteristiche catastali o tipologico funzionali di tipo residenziale possono essere mantenuti e/o recuperati a destinazione residenziale purché abbiano altezze medie interne pari almeno a mt 2,50.

5. Per le distanze si applicano le seguenti norme:

a) Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti la distanza minima dal confine della strada, fatto salvo il rispetto delle fasce di rispetto indicate nella cartografia di PRG, è di mt 10 nelle aree di nuova edificazione di cui all'articolo 2.11., e di mt 5 nelle restanti aree.

All'interno della distanza minima possono essere compresi anche i percorsi ciclopedonali o di parcheggio di cui sia prevista la cessione gratuita o l'asservimento in uso pubblico perpetuo gratuito al Comune.

Fatti salvi gli eventuali allineamenti indicati nella cartografia del PRG, è facoltà dell'Amministrazione comunale, nel rispetto delle distanze fissate dal Codice Civile, di derogare alle norme relative alle distanze minime delle costruzioni dagli spazi pubblici per evitare od eliminare frontespizi nudi, per motivi di ordine ambientale o panoramico, per rettificare o migliorare il tracciato della strada, per aumentare la sicurezza della circolazione stradale, per edifici che richiedano congrui spazi antistanti di sosta o di manovra; in tali casi, sono a carico del proprietario la sistemazione e la manutenzione dell'area eventualmente libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto del nuovo allineamento, rimanessero esposti alla pubblica vista.

E' ammesso il sopralzo di edifici preesistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli allineamenti in essere.

Rimane fermo l'obbligo di rispettare le specifiche prescrizioni in materia dettate dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione e successive modificazioni ed integrazioni.

b) La distanza minima dai confini è di mt 5, con le seguenti eccezioni:

- per gli edifici esistenti posti a meno di mt. 5 dai confini è consentito il sopralzo di un piano conservando gli allineamenti esistenti e nel rispetto degli indici prescritti dal Codice Civile e della distanza minima tra pareti con vedute, a condizione che la nuova parete posta a meno di 5 metri dal confine di proprietà non preveda vedute e purchè l'altezza dell'edificio comprensiva del sopralzo non risulti superiore a mt. 8,00;
- è consentito il recupero di fabbricati esistenti con pareti poste a meno di mt. 5 dai confini e/o a meno di mt. 10 da edifici antistanti. Su tali pareti non è ammessa l'apertura di nuove vedute in aggiunta a quelle eventualmente esistenti. E' ammessa la costruzione a confine in aderenza di testate cieche preesistenti e all'interno della sagoma di tali testate. In tutte le zone, mediante la trascrizione di apposita convenzione costitutiva di servitus non aedificandi, il proprietario di un fondo può autorizzare il proprietario del fondo limitrofo ad edificare sul confine di proprietà, impegnandosi ad edificare in arretramento nel rispetto delle distanze tra edifici.
- Le costruzioni accessorie intese come modesta edificazione poste a servizio e completamento dell'edificio principale (autorimesse, depositi, ricoveri attrezzi, ecc.) possono essere edificate sul confine di proprietà o a distanza inferiore a metri 5 qualora la loro altezza esterna misurata all'estradosso della copertura non superi i metri 2,80.

c) Nei centri storici le distanze tra gli edifici devono rispettare quelle pre-esistenti senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Nelle restanti aree per i nuovi edifici e gli ampliamenti la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere di almeno mt. 10.

6. Nelle aree di cui al presente titolo è sempre ammessa la realizzazione di attrezzature sportive di uso privato quali piscine e campi di gioco all'aperto.

Inoltre sono ammessi ricoveri per cavalli aventi distanza minima di mt. 30 dagli edifici residenziali esistenti e dai confini delle aree a destinazione residenziale di proprietà di terzi.

7. Le norme del presente articolo si applicano nei limiti e con le specificazioni previste dalle norme relative alle diverse aree di intervento di cui al presente titolo.

ART. 2.2 CENTRI STORICI E BENI CULTURALI AMBIENTALI: INDIVIDUAZIONE E NORME GENERALI

1. Sono individuati come centri storici, ai sensi dell'articolo 24 della L.R. n. 56 del 1977 e successive modificazioni e integrazioni, e sviluppati nella cartografia di PRG in scala 1:1000, i nuclei urbani originari di Agrate e di Conturbia; in essi sono presenti sia edifici e complessi di valore storico, architettonico ed ambientale da salvaguardare, sia edifici di epoca recente ed edifici ristrutturati con caratteri edilizi diversi da quelli originari; essi inoltre si configurano come aree di interesse archeologico, nelle quali si applica quanto previsto dal 4° comma dell'art. 4.1.

2. Gli edifici e complessi di interesse storico artistico e architettonico ambientale, di cui agli articoli 2.3 e 2.4, presenti anche all'esterno dei centri storici, sono individuati quali beni culturali ambientali da salvaguardare, ai sensi del 1° comma dell'articolo 24 della L.R. n. 56 del 1977 e successive modificazioni e integrazioni.

In essi è vietato modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

Per le restanti parti dei centri storici il PRG promuove gli interventi volti al recupero ed al migliore utilizzo degli edifici esistenti con caratteri tipologici e costruttivi congruenti con quelli del contesto.

3. Per quanto riguarda gli elementi costruttivi e decorativi e la documentazione da allegare alle pratiche edilizie per gli interventi interessanti gli immobili di cui al presente articolo si rimanda agli articoli 1.10 e 1.11.

In tutti gli interventi interessanti gli edifici classificati come beni culturali ambientali è fatto obbligo di prevedere la contestuale sistemazione delle aree esterne di pertinenza, con previsioni progettuali dettagliate comprese nella documentazione di cui all'articolo 1.11; gli interventi di modificazione delle sistemazioni di dette aree sono comunque soggetti alla preventiva autorizzazione comunale.

4. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, agli edifici di cui al presente articolo si applicano le norme relative alle aree nelle quali sono compresi, con le specificazioni previste da tali norme e con riferimento cartografico alle tavole di PRG in scala 1:2000, ed in particolare:

- nelle Aree residenziali dei centri storici si applicano le norme relative alle destinazioni di cui ai primi quattro commi dell'articolo 2.1.;

- nelle parti destinate a Servizi sociali e attrezzature pubbliche e di uso pubblico si applicano le norme relative alle destinazioni di cui all'articolo 5.1..

5. Per quanto riguarda tipi di intervento, modalità di attuazione, indici e prescrizioni particolari, con riferimento cartografico alle tavole di PRG in scala 1:1000 per le aree e gli edifici compresi nei centri storici, ed alle tavole di PRG in scala 1:2000 per le aree e gli edifici non compresi negli stessi, si distinguono i seguenti edifici ed ambiti:

- Edifici ed ambiti sottoposti a vincolo ex DLgs n. 42 del 2004 (già Legge n. 1089/1939 e successive modificazioni e integrazioni), nei quali si applicano le norme di cui al successivo articolo 2.3.;

- Beni culturali ambientali da salvaguardare ai sensi dell' art. 24, comma 1, della Legge n. 56 del 1977 e successive modificazioni e integrazioni, nei quali si applicano le norme di cui al successivo articolo 2.4.;

- Edifici rurali da recuperare, nei quali si applicano le norme di cui al successivo articolo 2.5.;

- Edifici dei centri storici privi di caratteri contestuali, nei quali si applicano le norme di cui al successivo articolo 2.6.;

- Ambito di trasformazione del Castello di Agrate, nel quale si applicano le norme di cui al successivo articolo 2.7.

6. Nella tavola di PRG in scala 1:1000 sono inoltre individuate:

- le aree dei Cortili e spazi verdi privati, comprensive di eventuali tettoie e piccoli fabbricati accessori esistenti;
- le aree degli Ampliamenti stradali previsti per l'eliminazione delle più gravi strettoie esistenti, per i quali si rimanda al 4° comma dell'articolo 2.5. ed al 4° comma dell'articolo 2.6..

7. Le superfici destinate ad orti e verde privato esistenti all'interno delle aree residenziali dei centri storici devono essere mantenute; non più del 20% di tali superfici può essere interessato dalla formazione di pavimentazioni impermeabili, ed i relativi interventi sono soggetti alla preventiva autorizzazione comunale.

Negli orti dei centri storici di pertinenza e non di edifici residenziali è ammessa, quando ne siano sprovvisti, la costruzione di bassi fabbricati per magazzini e ricoveri di attrezzi aventi SLP e SC massima di 20 mq per ogni orto esistente, nel rispetto dei seguenti indici:

- H = 2,50 mt
- RC = 10%.

**ART. 2.3 EDIFICI ED AMBITI SOTTOPOSTI A VINCOLO EX DLGS N. 42 DEL 2004
(GIA' LEGGE N. 1089/1939 e successive modificazioni e integrazioni)**

1. Sono gli edifici di interesse storico, artistico, culturale e ambientale e le loro aree di pertinenza, presenti sia all'interno che all'esterno dei centri storici, individuati e vincolati dalle leggi vigenti, e che comunque fanno parte dei beni culturali ambientali da salvaguardare ai sensi dell'articolo 24 della L.R. n. 56 del 1977 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Tra di essi sono compresi anche i seguenti immobili sottoposti a tutela e pertanto vincolati ai sensi del DLgs n. 42 del 2004 e successive modificazioni e integrazioni:

- Chiesa parrocchiale,
- Cappella di Santa Maria,
- Castello di Conturbia.

3. Negli edifici ed ambiti di cui al presente articolo sono ammessi interventi di restauro conservativo e di risanamento conservativo previa autorizzazione della Soprintendenza;

Gli interventi di manutenzione sono consentiti con le cautele e la prescrizioni del restauro conservativo.

4. Il complesso del Castello di Conturbia, comprensivo dei fabbricati annessi e del parco, è individuato nella tavola di PRG in scala 1:2000 ed è soggetto alle seguenti prescrizioni:

a) Nel Castello di Conturbia, sono ammesse le destinazioni previste al punto c) del 1° comma dell'art. 2.1. (es. attività ricettiva, attività di ristorazione, sale spettacolo etc. etc.).

E' ammesso inoltre il mantenimento delle destinazioni residenziali esistenti catastalmente comprovate alla data di adozione del presente atto.

Gli interventi edilizi manutentivi e conservativi devono ottenere il preventivo nulla-osta della competente Soprintendenza ai beni culturali e paesaggistici.

Eventuali ampliamenti, non invasivi per la natura dei materiali usati, possono essere ammessi solo se comprovati dalle necessità funzionali dell'attività alberghiera e/o di ristorazione e nei ristretti limiti di dette necessità.

Sono comunque subordinati ad atto d'obbligo di asservimento alle specifiche attività cui servono e devono essere rimossi alla cessazione delle stesse.

Devono in ogni caso inerire a superfici edificate preesistenti (es. terrazzi, balconi, porticati etc. etc.) e, soprattutto, devono previamente essere giudicate compatibili con i valori architettonici del "Castello" ottenendo il previsto nulla-osta della Soprintendenza ai beni culturali ed ambientali.

b) Salvo quanto sopra, gli interventi volti (in toto o in parte), agli utilizzi dell'immobile vincolato indicati al I comma della lettera a) del presente articolo, devono formare oggetto di convenzione urbanistica per la realizzazione di eventuali necessarie strutture urbanizzative nonché per la disciplina concreta delle modalità di intervento, ove indicate dalla Soprintendenza ovvero dallo stesso comune, ai fini della salvaguardia strutturale tipologica e morfologica del bene.

c) Il parco del Castello è da salvaguardare per il suo pregio paesaggistico e storico ambientale.

Qualunque intervento comportante la modificazione dei manufatti e dell'impianto arboreo esistente, o il taglio di alberi di alto fusto, è soggetto al rilascio di titolo abilitativo con le modalità di cui al DLgs n° 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 2.4 BENI CULTURALI AMBIENTALI DA SALVAGUARDARE AI SENSI DELL' ART. 24, COMMA 1, DELLA Legge n. 56 del 1977 e successive modificazioni e integrazioni

1. Sono costituiti dagli edifici, presenti sia all'interno sia all'esterno dei centri storici, dotati di caratteri tipologici e costruttivi significativi ed in alcuni casi già fatti oggetto di interventi di recupero qualificati, per i quali il PRG prevede il mantenimento della conformazione planivolumetrica e dei principali caratteri originari.

Essi fanno parte dei beni culturali ambientali da salvaguardare ai sensi del 1° comma dell'articolo 24 della L.R. n. 56 del 1977 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Negli edifici di interesse culturale ambientale compresi nei centri storici, sviluppati nella tavola di PRG in scala 1:1000, previo assenso della competente Commissione per i beni culturali e ambientali di cui alla Legge n. 56 del 1977 e successive modificazioni e integrazioni, ed al DLgs n. 42 del 2004, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

E' fatto obbligo di conservare i volumi, le facciate, gli andamenti di copertura e gli apparati decorativi esistenti; sono peraltro ammessi:

- a) la modifica dell'impianto distributivo e tipologico interno degli edifici;
- b) il recupero abitativo degli eventuali rustici (magazzini e porticati), a condizione che la distanza tra le nuove pareti finestrate delimitanti il volume di involuppo del rustico e le pareti reali o virtuali degli edifici antistanti sia almeno pari a mt 5;
- c) l'integrazione o l'ampliamento delle aperture esterne, al fine di migliorare le condizioni di aeroilluminazione, adeguandone la misura e la scansione a quelle esistenti.

Inoltre, negli edifici destinati a esercizi pubblici sono ammessi limitati ampliamenti per l'adeguamento funzionale, da realizzare con caratteri architettonici congruenti con quelli originari.

Non sono ammessi interventi di sistemazione delle aree esterne di pertinenza che ne alterino le caratteristiche tipologiche ed ambientali originarie esistenti.

3. Negli edifici di interesse culturale ambientale non compresi nei centri storici, individuati dalle tavole di PRG in scala 1:2000 all'interno di aree residenziali esterne consolidate, si applicano le norme di cui al comma precedente; inoltre nelle loro aree di pertinenza indicate dal PRG è consentita, , previo assenso della competente Commissione per i beni culturali e ambientali di cui alla Legge n. 56 del 1977 e successive modificazioni e integrazioni ed al DLgs n. 42 del 2004, la realizzazione di bassi

fabbricati accessori destinati ad autorimesse ed annessi all'abitazione, nel rispetto degli indici e delle prescrizioni seguenti:

- SLP e SC: non superiori a 100 mq per alloggio comprensive delle superfici esistenti già destinate a tali usi.
- H = 3,00 mt.
- RC = 30% al lordo dei fabbricati esistenti.
- I nuovi fabbricati dovranno avere caratteristiche architettoniche e finiture analoghe a quelle dei fabbricati esistenti.

ART. 2.5 EDIFICI RURALI DA RECUPERARE

1. Sono edifici, presenti sia all'interno che all'esterno dei centri storici, caratterizzati dall'origine rurale dell'impianto tipologico e/o degli elementi costruttivi, generalmente con corpi residenziali a ballatoio e volumi rustici (magazzini e porticati), dei quali è previsto il recupero con interventi di adeguamento fisico e funzionale che ne consentano un uso adeguato alle esigenze attuali, salvaguardandone gli aspetti che caratterizzano il paesaggio locale.

2. Negli **edifici rurali da recuperare compresi nei centri storici**, sviluppati nella tavola di PRG in scala 1:1000, sono ammessi interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle norme del 1° comma dell'articolo 1.10. relative agli elementi costruttivi e decorativi, e delle seguenti prescrizioni:

- a) nelle parti dei fabbricati esistenti a destinazione residenziale sono ammessi esclusivamente gli interventi di ristrutturazione di tipo A;
- b) nelle parti dei fabbricati esistenti costituite da rustici (magazzini, stalle e porticati) sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione di tipo B, a condizione che la distanza tra le nuove pareti delimitanti il volume di involucro del rustico e le pareti degli edifici antistanti sia almeno pari a mt 5; è altresì consentito l'innalzamento fino a un massimo di mt 1,00 delle quote di imposta e di colmo delle coperture ai fini del recupero abitativo dei sottotetti esistenti.
- c) la ricostruzione di fabbricati parzialmente crollati o demoliti in epoca anteriore a quella di formazione del PRG è consentita all'interno della sagoma planivolumetrica originaria (da documentare nelle relative pratiche edilizie) e comunque con altezza non superiore a quella dei fabbricati adiacenti.

La demolizione e ricostruzione, senza modificazioni dell'impianto planimetrico né dei materiali e delle finiture esterne, può essere consentita esclusivamente per parti degli edifici esistenti che presentino particolari problemi statici, da documentare nelle relative pratiche edilizie.

Nei casi nei quali non siano previsti gli interventi di cui alla lettera b) è ammesso l'ampliamento fino al 10% dei volumi esistenti.

3. Gli interventi negli **edifici rurali da recuperare non compresi nei centri storici**, individuati nelle tavole di PRG in scala 1:2000 all'interno di aree residenziali di recupero e completamento, di aree residenziali esterne consolidate, di aree agricole e di aziende agricole nell'abitato, devono rispettare le norme di cui al comma precedente; per il resto si applicano le norme relative alle aree nelle quali i suddetti edifici sono compresi, con la prescrizione che gli ampliamenti ed i nuovi fabbricati eventualmente consentiti devono avere caratteristiche tipologiche e costruttive congruenti rispetto a quelle degli edifici rurali da recuperare presenti nella stessa area.

4. Gli interventi di recupero di edifici interessati da ampliamenti stradali previsti dal PRG sono condizionati dalla contestuale attuazione di tali ampliamenti; in tali casi è ammesso il trasferimento del volume demolito in altra parte dell'immobile interessato.

ART. 2.6 EDIFICI DEI CENTRI STORICI PRIVI DI CARATTERI CONTESTUALI

1. Sono gli edifici, compresi nei centri storici, di recente costruzione o recentemente ristrutturati con caratteristiche diverse da quelle originarie, per i quali il PRG promuove l'adeguamento ai caratteri tradizionali del contesto.

2. Su tali edifici sono ammessi interventi di modifica interna, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento fino al 10% dei volumi esistenti per esigenze igienico funzionali.

3. Negli interventi di cui al comma precedente devono essere rispettati gli indici e le prescrizioni seguenti:

- H = 8,00 mt o pari a quella degli edifici esistenti se superiore

- Rc = 50%

- devono essere rispettate le prescrizioni relative agli elementi costruttivi e decorativi di cui al 1° comma dell'articolo 1.10.;

- devono essere mantenuti gli allineamenti dei fronti strada preesistenti.

4. Negli interventi privati comportanti la demolizione di fabbricati interessati da ampliamenti stradali previsti dal PRG è ammessa la costruzione, in altra parte della stessa area, di un nuovo volume pari a 4 volte quello demolito, nel rispetto dei seguenti indici:

- IF = 1,5 mc/mq
- H = 8,00 mt
- RC = 50%.

ART. 2.7 AMBITO DI TRASFORMAZIONE DEL CASTELLO DI AGRATE

1. Nell'ambito di trasformazione perimetrato nella tavola di PRG in scala 1:1000 e sviluppato nella Scheda normativa relativa all'ambito di trasformazione del Castello di Agrate allegata alle presenti norme gli interventi sono finalizzati al recupero degli edifici esistenti ed alla qualificazione urbanistica del centro di Agrate, in connessione con la valorizzazione del complesso del cosiddetto Castello di Agrate di proprietà comunale.

In particolare gli interventi di recupero delle parti private sono finalizzati allo sviluppo di attività commerciali, terziarie e di vita associata, ed alla formazione di spazi e di percorsi pedonali aperti al pubblico.

2. Gli interventi privati sono previsti tramite concessione edilizia nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) Devono essere rispettate le prescrizioni particolareggiate di cui alla scheda normativa ed all'estratto planimetrico contenuti nell'ALLEGATO alle presenti norme (alle pagine 55 e 56).
- b) Per quanto non contrasta con le prescrizioni contenute nell'ALLEGATO suddetto devono inoltre essere rispettate le norme relative alla classificazione degli edifici di cui alla tavola di PRG in scala 1:1000.
- c) Per gli immobili privati interessati da previsioni di interesse pubblico (relative alla formazione di spazi e di percorsi pedonali di uso pubblico) il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla stipula di una convenzione ai sensi del 5° comma dell'articolo 49 della L.R. n. 56 del 1977 e successive modificazioni e integrazioni che garantisca l'attuazione contestuale di tali previsioni.

ART. 2.8 AREE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO

1. Sono costituite dalle aree edificate, esterne ai centri storici, con presenza sia di Edifici rurali da recuperare, sia di edifici recenti o recentemente trasformati, delle quali il PRG prevede il completamento urbanistico.

2. Negli Edifici rurali da recuperare individuati graficamente all'interno delle aree di cui al presente articolo si applicano le norme di cui al 2 comma dell'articolo 2.5., ed i relativi interventi sono comunque ammessi.

Per il resto, nelle aree di cui al presente articolo sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'articolo 1.4. ad eccezione della ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di sostituzione edilizia o di ampliamento degli edifici esistenti e di nuova edificazione devono rispettare gli indici e le prescrizioni seguenti:

- IF = 0,6 mc/mq

- H = 8,00 mt o pari a quella degli edifici esistenti se superiore

- Rc = 50%

- La superficie fondiaria, l'indice di edificabilità fondiaria ed il rapporto di copertura si calcolano al lordo di tutti gli edifici esistenti in ciascuna area (ivi compresi gli eventuali Edifici rurali da recuperare) e degli interventi previsti nei medesimi.

- Gli ampliamenti ed i nuovi fabbricati eventualmente consentiti devono avere caratteristiche tipologiche e costruttive congruenti rispetto a quelle degli edifici rurali da recuperare con i quali detti interventi siano relazionati.

ART. 2.9 AREE RESIDENZIALI ESTERNE CONSOLIDATE

1. Sono le aree di pertinenza degli insediamenti residenziali recenti, costituiti generalmente da abitazioni con tipologia a villa o villetta, o dei fabbricati recentemente ristrutturati per abitazioni isolate, per le quali il PRG prevede la conferma dei caratteri tipologici e della capacità insediativa esistenti con possibilità di ampliamenti finalizzati all'adeguamento alle esigenze funzionali e familiari degli abitanti.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, di cui alla lettera a) del 1° comma dell'articolo 2.1.

Sono ammesse inoltre le attività produttive compatibili con la residenza, di cui al 1° comma lettera b) dell'articolo 2.1., all'interno di edifici a destinazione prevalentemente residenziale e fino a un massimo del 40% della SLP complessiva di ciascun edificio.

E' comunque ammesso il mantenimento delle destinazioni non residenziali esistenti.

3. Sono consentiti, nei limiti previsti dal comma successivo, i seguenti interventi:

- a) sistemazioni esterne, formazione di recinzioni e di accessi;
- b) realizzazione di bassi fabbricati accessori destinati ad autorimesse ed annessi all'abitazione, fino ad un massimo di 50 mq per ogni alloggio;
- c) modifiche interne e/o ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti;
- d) ampliamenti e/o sovralti di abitazioni esistenti, per un volume aggiuntivo massimo pari al 50% del volume residenziale esistente;
- e) ampliamenti e/o sovralti di abitazioni esistenti al fine di aggiungere una nuova unità immobiliare necessaria per esigenze documentate relative allo sdoppiamento del nucleo familiare, con un volume aggiuntivo non superiore a quello esistente.

4. Per tutti gli interventi di cui al comma precedente che comportino aumenti dei volumi e/o delle altezze e/o delle superfici coperte devono essere inoltre rispettati gli indici e le limitazioni seguenti:

- IF = 0,6 mc/mq

- H = 8,00 mt o pari a quella degli edifici esistenti se superiore

- RC = 30%

- Gli interventi di cui ai punti d) ed e) del comma precedente sono ammessi nel limite, non superabile con interventi successivi, di un volume residenziale aggiuntivo non superiore complessivamente a 400 mc per ciascuna area residenziale (cioè costituente un'unica proprietà, anche con più abitazioni) esistente alla data di adozione del progetto preliminare di PRG.

- Gli interventi di cui al punto c) del comma precedente, nel caso in cui comportino la formazione di nuove unità immobiliari residenziali, non sono cumulabili con quelli di cui al punto e).

- Sono comunque consentiti ampliamenti "una tantum" fino a 25 mq di SLP e di SC aggiuntivi per ogni alloggio esistente alla data di adozione del progetto preliminare di PRG.

5. Per gli Edifici di interesse architettonico ambientale e per gli Edifici rurali da recuperare individuati nella cartografia di PRG all'interno delle aree di cui al presente articolo si richiamano le norme rispettivamente del 3° comma dell'articolo 2.4 e del 3° comma dell'articolo 2.5., che prevalgono, in caso di contrasto, sulle norme del presente articolo.

ART. 2.10 AREE RESIDENZIALI ESTERNE CON CARENZE INFRASTRUTTURALI

1. Sono costituite da aree con insediamenti residenziali analoghi a quelli dell'articolo precedente, ma che presentano carenze relative alle infrastrutture, con particolare riferimento alle condizioni della viabilità di accesso.

2. Pertanto in queste aree si applicano le norme di cui ai commi 2° - primo capoverso, 3° e 4° dell'articolo 2.9, ma il rilascio delle relative concessioni è subordinato alla stipula di convenzioni o di atti di impegno unilaterale ex articolo 49 comma 5° della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, che prevedano la realizzazione contestuale dei necessari interventi di adeguamento delle infrastrutture ed in particolare della viabilità di accesso. Ciascuna di dette convenzioni potrà riguardare uno o più lotti interessati dagli adeguamenti previsti.

3. Al di fuori delle condizioni di cui al comma precedente sono consentiti unicamente interventi relativi a recinzioni e sistemazioni esterne, modifiche interne ed ampliamenti "una tantum" fino a 25 mq di SLP e di SC aggiuntivi per ogni alloggio esistente alla data di adozione del PRG.

Gli interventi edificatori consentiti dovranno trovare attuazione nel pieno rispetto dell'ambiente circostante.

ART. 2.11 AMBITI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI VIGENTI

1. Negli ambiti degli S.U.E. vigenti, individuati graficamente nelle tavole di PRG in scala 1:2000, si applicano le previsioni insediative e le norme degli S.U.E. medesimi.

2. Sono inoltre ammessi incrementi delle previsioni insediative degli S.U.E. vigenti nel rispetto delle seguenti modalità e condizioni:

a) Nell'ambito del "P.E.C.O. Cordona" (adottato con Delibera C.C. n° 202 del 25.5.1989) in ciascuno dei lotti edificati o edificabili previsti dallo S.U.E. vigente potrà essere realizzato un volume residenziale massimo di 400 mc comprensivo delle abitazioni esistenti; inoltre indipendentemente da tale limite potranno essere realizzati ampliamenti "una tantum" fino a 25 mq di SLP e di SC aggiuntivi per ogni alloggio esistente alla data di adozione del PRG.

Nei casi in cui tali interventi superino i limiti previsti dallo S.U.E. vigente, il rilascio delle relative concessioni è subordinato alla stipula di convenzioni o di atti di impegno unilaterale ex articolo 49

comma 5° della L.R.n. 56 del 1977 e successive modificazioni e integrazioni che prevedano la realizzazione contestuale dei necessari adeguamenti delle infrastrutture esistenti ed in particolare della viabilità di accesso, o in alternativa la corresponsione di contributi commisurati all'entità di tali adeguamenti, determinata dagli organi tecnici comunali. Ciascuna di dette convenzioni potrà riguardare uno o più lotti interessati dagli adeguamenti previsti.

b) L'ambito del "P.E.C. n° 1" (adottato con Delibera C.C. n° 13 del 13.9.1996) potrà essere ampliato includendovi l'area individuata come "Estensione del P.E.C. n°1" nella cartografia di PRG in scala 1:2000, e lo S.U.E. vigente potrà essere variato prevedendo una volumetria residenziale aggiuntiva massima di 1500 mc, ed un corrispondente adeguamento delle infrastrutture previste ed in particolare della viabilità interna e dei parcheggi.

ART. 2.12 AREE RESIDENZIALI DI NUOVA EDIFICAZIONE

1. Sono costituite dalle aree destinate al completamento del tessuto insediativo esistente per il soddisfacimento dei fabbisogni abitativi in termini di nuova edificazione.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, di cui alla lettera a) del 1° comma dell'articolo 2.1.

Sono inoltre ammesse, all'interno di edifici a destinazione prevalentemente residenziale e fino a un massimo del 40% della SLP complessiva di ciascun edificio, le attività produttive compatibili con la residenza, di cui al 1° comma lettera b) dell'articolo 2.1..

3. Gli interventi sono previsti tramite il rilascio di titolo abilitativo nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- IF = 0,6 mc/mq

- H = 8,00 mt

- RC = 40%

- Non meno del 30% della SF deve essere costituita da terreno permeabile sistemato a verde.

4. Nei Lotti con vincolo volumetrico, individuati con apposita perimetrazione tra le aree di cui al presente articolo nelle tavole di PRG in scala 1:2000, non si applica l'indice di edificabilità fondiaria di cui al comma precedente, ma è consentito un volume massimo di 800 mc per ciascun lotto perimetrato.

Nel lotto con vincolo volumetrico ridotto, individuato con apposita simbologia nella cartografia di piano, il volume massimo consentito è di 600 mc.

TITOLO III
NORME RELATIVE ALLE AREE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE
PRODUTTIVA

**ART. 3.1 NORME GENERALI RELATIVE ALLE AREE A DESTINAZIONE
PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA**

1. Nelle aree di cui al presente titolo, le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare
 - una distanza di almeno mt. 10 dalle strade, fatte salve le prescrizioni relative alle fasce di rispetto individuate nelle tavole di piano;
 - una distanza dai confini di almeno mt. 5 o, nel caso di edificio di altezza superiore a mt.10, di almeno la metà dell' altezza dell' edificio.

2. Negli ampliamenti di edifici esistenti non compresi in fasce di rispetto individuate nelle tavole di piano e posti a meno di mt. 10 dalle strade è ammessa una distanza dalle strade pari a quella degli edifici esistenti.

3. Sono ammesse costruzioni in aderenza su lotti contigui, a condizione che ciò sia stabilito da apposita convenzione sottoscritta dai proprietari dei lotti interessati e unicamente tra edifici o parti di edifici a destinazione produttiva.

4. E' ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati destinati a locali tecnici (caldaie, cabine elettriche, ecc.), autorimesse e tettoie, con altezza massima di mt. 3,00 misurata all'estradosso della copertura.

5. I parcheggi pubblici o di uso pubblico la cui realizzazione è prescritta dalle norme di cui al presente Titolo possono essere previsti anche sotterranei, o al piano terreno di edifici " a pilotis", o multipiano.

ART. 3.2 AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

1. Sono costituite dalle aree di pertinenza di insediamenti industriali e artigianali esistenti e confermate a tale destinazione dal PRG, comprensive anche delle eventuali aree di ampliamento in loco o di completamento degli insediamenti esistenti.

2. All'interno di ciascuna unità produttiva gli edifici possono essere destinati ai seguenti usi :

- industria e artigianato, attività di stoccaggio e autotrasporto;
- uffici legati all'attività produttiva principale;
- attività espositive e di vendita, legate all'attività produttiva principale, aventi superficie utile lorda non superiore al 25% di quella complessiva e comunque non superiore a 150 mq.;
- mense, spogliatoi ed altri servizi aziendali interni per gli addetti all'attività;
- abitazione per il proprietario e/o per il custode fino a un volume massimo complessivo di 800 mc.

3. Negli interventi di manutenzione degli edifici esistenti, nonché, per gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento, nelle parti non oggetto di intervento, possono essere mantenute le destinazioni preesistenti, anche se difformi per dimensioni e proporzioni da quanto prescritto dal comma precedente.

4. Sono ammessi, nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, interventi di manutenzione, di ristrutturazione e/o ampliamento e di completamento (ivi compresi interventi di sostituzione e nuova edificazione), anche con l'inserimento di nuove attività.

Tali interventi sono previsti tramite singola autorizzazione o concessione edilizia ai sensi della legislazione vigente in materia; la concessione edilizia è subordinata alla stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale nei casi di cui al 4° comma dell'articolo 1.6.

5. Negli interventi di ampliamento, di sostituzione edilizia e di nuova edificazione devono essere rispettati gli indici e le prescrizioni seguenti :

- UF = 0,6 mq./mq.
- RC = 60%
- H = 8,00 mt. per edifici multipiano; libera per edifici a un solo piano e volumi tecnici.
- Non meno del 10% della SF di pertinenza dell'intervento deve essere sistemata a verde.
- Devono inoltre essere previste aree destinate a parcheggi di uso pubblico nella misura minima del 10% della SF di pertinenza dell'intervento; dette aree possono essere previste anche all'interno delle recinzioni, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico negli orari di funzionamento dell'attività.

Le aree sistemate a verde e destinate a parcheggi possono comprendere anche parti dell' area di pertinenza dell'unità produttiva ricadenti in fasce di rispetto.

ART. 3.3 AREE PRODUTTIVE DISMESSE DA RECUPERARE

1. Sono aree di pertinenza di impianti produttivi dismessi, con presenza di edifici inutilizzati ed eventualmente anche di depositi di materiali abbandonati.

2. In esse sono consentiti interventi di ristrutturazione, di ampliamento e/o di sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti e di nuova edificazione.

3. Sono ammesse le destinazioni residenziali fino al limite massimo del 50% delle SLP consentite dall'indice di utilizzazione territoriale di cui al 5° comma, e quelle di cui alle lettere b) e c) del 1° comma dell'articolo 2.1.

4. Qualunque intervento, ivi compreso l'inserimento di nuove attività, anche se limitato ad una porzione di ciascuna area, è subordinato alla preventiva approvazione di un piano esecutivo convenzionato oppure alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale ex articolo 49 comma 5° della L.R. n. 56 del 1977 e successive modificazioni e integrazioni che preveda:

- l'impegno all'esecuzione preliminare della bonifica ambientale, quando necessaria, dell'intera area con lo smaltimento dei materiali abbandonati ivi presenti, con idonee garanzie finanziarie in ragione dei costi preventivabili degli interventi relativi;
- la realizzazione contestuale di idonei accessi e di aree destinate a verde e parcheggi di uso pubblico relativi alla parte di area oggetto di intervento ed alle destinazioni previste.

5. Negli interventi di ampliamento, di sostituzione edilizia e di nuova edificazione devono essere rispettati gli indici e le prescrizioni seguenti :

- UT = 0,20 mq/mq per qualunque destinazione
- H = 8,00 mt o pari a quella degli edifici esistenti se superiore
- RC = 40% della ST
- Le aree da destinare a verde e parcheggi di uso pubblico dovranno essere pari almeno a 18 mq ogni 40 mq di SLP per le destinazioni residenziali, ed a quanto previsto dal 2° comma dell'articolo 5.2 per le altre destinazioni.

TITOLO IV
NORME RELATIVE ALLE AREE AGRICOLE, ALLE ATTIVITA' TURISTICO
RICREATIVE ED AI VINCOLI AMBIENTALI.

**ART. 4.1 NORME GENERALI DI TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI E DEL
PAESAGGIO, AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.**

1. Nelle aree di cui al presente titolo il PRG persegue la valorizzazione e tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche esistenti, promuovendo a tal fine, oltre alle attività agricole tradizionali, anche altri modi di utilizzo qualificato dell'ambiente naturale.

2. In tutte le aree di cui al presente titolo sono vietati i depositi di materiali di qualunque tipo, le discariche, le modificazioni del terreno naturale, le attività estrattive di cava fatta eccezione unicamente per le bonifiche agrarie autorizzate dal Comune.

Sono inoltre vietate le attività sportive con mezzi a motore o che comunque possano creare rumore o disturbo.

3. Fuori dalle aree urbanizzate o urbanizzande non sono ammesse insegne pubblicitarie; è ammessa la sola segnaletica, pubblica e privata.

4. Nelle AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO, individuate con apposite perimetrazioni nelle tavole di piano, e nei centri storici, di cui al 1° comma dell'art. 2.2, ogni intervento che comporti scavi nel sottosuolo dovrà essere notificato alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte, da parte del Comune, almeno trenta giorni prima del rilascio della relativa autorizzazione amministrativa. Nelle medesime aree, per ogni opera pubblica dovrà inoltre essere effettuata una specifica indagine archeologica preliminare ai sensi della normativa vigente in materia di lavori pubblici.

ART. 4.2 AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

1. Le aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923, n. 3267, non sono utilizzabili ai fini edificatori.

2. In esse sono consentiti i soli interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo, senza modificazione delle destinazioni, degli edifici esistenti.

3. E' altresì ammessa la realizzazione di opere di consolidamento del suolo e di urbanizzazione primaria.

4. Per i limiti e le modalità degli interventi ammessi si rimanda inoltre alle norme di legge vigenti in materia.

5. Le aree, di cui al presente articolo, non di pertinenza di edifici extraagricoli esistenti, sono utilizzabili ai fini del conteggio delle volumetrie edificabili per le abitazioni rurali, ai sensi dell'articolo 4.4.

ART. 4.3 AREE BOScate

1. Le aree boscate sono individuate nella cartografia di PRG.

2. Gli interventi ammessi, di cui ai commi successivi, si attuano nei limiti e con le procedure previsti dalle norme relative ai vincoli paesaggistici, di cui in particolare alla L. 29.6.1939, n° 1497, alla L. 8.8.1985, n° 431 ed alla L.R. 3.4.1989, n° 20 e successive modifiche ed integrazioni.

E' in tutti i casi vietata la riduzione della copertura boschiva esistente.

3. Nelle aree boscate che rientrano in aree residenziali esistenti o previste dal PRG e dagli S.U.E. vigenti, o in Aree per attività turistico ricreative private esistenti di cui all'articolo 4.8., si attuano gli interventi ammessi dalle relative norme.

4. Nelle restanti aree boscate sono ammesse:

- operazioni silvo-colturali, attività agricole e pastorali;

- posa di cavi e tubazioni interrate dei servizi di pubblico interesse;
- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ivi comprese quelle relative a impianti tecnologici esistenti;
- opere di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti che non alterino lo stato dei luoghi.

5. Le aree boscate non di pertinenza di edifici extraagricoli sono utilizzabili ai fini del conteggio delle volumetrie edificabili per le abitazioni rurali, ai sensi dell'articolo 4.4.

ART. 4.4 AREE AGRICOLE

1. Sono costituite dalle aree riservate alle attività agricole ed all'edificazione ai fini agricoli.
2. Nelle aree di cui al presente articolo e negli edifici che vi insistono sono ammessi esclusivamente :
 - a) residenze agricole nel rispetto del 3° comma dell' art. 25 della L.R. n. 56 del 1977;
 - b) infrastrutture, strutture e attrezzature agricole quali stalle, silos, magazzini, serre, locali per la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell' articolo 2135 del Codice Civile;
 - c) strutture ed attrezzature per l'allevamento ed il ricovero di animali di compagnia (quali cani, cavalli, ecc.).
3. Sono ammessi interventi di recupero e/o ampliamento degli edifici esistenti ed interventi di nuova edificazione, tramite singola autorizzazione o concessione edilizia ai sensi della legislazione vigente in materia.
4. Il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda :
 - a) il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola;
 - b) la documentazione della classe di colture in atto e in progetto ai fini del calcolo delle densità fondiari per l'edificazione delle residenze rurali;
 - c) il vincolo del trasferimento di cubatura;
 - d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell' Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione gli interventi previsti dalle lettere d), e) ed f) dell' articolo 9 della legge 28.1.1977, n.10.

5. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore.

6. Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell' utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario o dei suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.

7. La realizzazione di infrastrutture (quali strade e opere idrauliche) al servizio dell' agricoltura non è soggetta alla condizioni previste dal precedente 4° comma.

8. Negli interventi di ampliamento e di nuova edificazione di abitazioni rurali devono essere rispettati i seguenti indici di fabbricabilità fondiaria :

a) terreni a colture protette in serre fisse : mc. 0.06 per mq.;

b) terreni a colture orticole o floricole specializzate : mc. 0.05 per mq.;

c) terreni a colture legnose specializzate : mc. 0.03 per mq.;

d) terreni a seminativo ed a prato : mc. 0.02 per mq.;

e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole : mc. 0.01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;

f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali : mc. 0.001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali non può superare i 1500 mc. per ogni azienda ed è computato al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti.

L' edificazione di nuove abitazioni rurali è ammessa solo in associazione a impianti ed attrezzature agricole aventi SU almeno pari a quella residenziale.

9. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui alle lettere b) e c) del 2° comma del presente articolo, anche se comprese nel corpo dell' abitazione.

10. E' ammessa l' utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l' azienda anche non contigui, ivi compresi quelli che insistono su terreni di comuni limitrofi.

11. Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione.

12. Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

13. Oltre agli indici volumetrici per le abitazioni rurali di cui all'8° comma, gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione devono rispettare gli indici e le prescrizioni seguenti:

- RC = 40% dell'area direttamente asservita agli edifici esistenti e previsti comprensivi delle eventuali abitazioni.

- H = 8,00 mt; il limite non si applica alle costruzioni speciali quali silos e impianti tecnologici.

- LS = 10 mt, fatte salve le fasce di rispetto indicate nella cartografia di PRG.

Nel caso di edificazione a cortina in aderenza di edificio esistente non compreso in fasce di rispetto indicate nella cartografia di PRG e posto a distanza dalle strade inferiore a mt. 10 è ammessa una distanza dalle strade uguale a quella dell'edificio esistente, a condizione che l'altezza del nuovo corpo di fabbrica non superi quella dell'edificio esistente.

- LC = 5 mt.

- LE = 10 mt.

- Gli interventi devono uniformarsi ai caratteri tipologici e costruttivi tradizionali, in particolare per le residenze.

14. E' consentita la realizzazione di ricoveri per cavalli con i relativi accessori nel rispetto degli indici e delle prescrizioni seguenti:

- SC massima: 50 mq.

- H = 3,50 mt.

- La distanza dagli edifici residenziali esistenti e dai confini delle aree a destinazione residenziale di proprietà di terzi deve essere almeno di 50 mt.

- I fabbricati devono essere realizzati in legno e devono essere rimossi alla cessazione dell'utilizzo come ricoveri di cavalli, con atto di impegno unilaterale sottoscritto all'atto della concessione.

15. Al di fuori di quanto previsto al comma precedente, nella costruzione di nuove stalle, allevamenti e ricoveri per animali si devono rispettare le seguenti prescrizioni :

- la distanza dagli azzonamenti residenziali del P.R.G. deve essere almeno di 200 mt.;
- la distanza da edifici residenziali rurali deve essere almeno di mt. 50.

ART. 4.5 EDIFICI A DESTINAZIONE EXTRA-AGRICOLA IN AREA AGRICOLA

1. Sugli edifici a destinazione extra-agricola esistenti in aree di cui al presente titolo sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza modificazioni del volume e delle destinazioni d'uso esistenti; sono inoltre ammessi ampliamenti "una tantum" di abitazioni esistenti, fino ad un massimo di 25 mq. di superficie utile lorda aggiuntiva per ogni alloggio.

ART. 4.6 AZIENDE AGRICOLE ED EDIFICI RURALI ESISTENTI NELL'ABITATO

1. Sono costituiti dagli edifici delle aziende agricole esistenti all'interno o nelle immediate vicinanze dell'abitato e dalle loro aree di pertinenza.

2. Sono ammessi interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia e ampliamento degli edifici esistenti nel rispetto degli indici e delle prescrizioni seguenti:

- RC = 50%.

- H = 8,00 mt o, nel caso di ampliamento di edificio esistente di altezza superiore, pari a quella dell'edificio esistente.

- Il volume destinato alla residenza non deve superare gli 800 mc per ogni area; sono comunque ammessi, anche in deroga a tale limite, la ristrutturazione e/o l'ampliamento "una tantum", in misura non superiore al 50% della SLP esistente e fino ad un massimo di 150 mq, di ogni alloggio esistente alla data di adozione del PRG.

3. Per gli edifici rurali da recuperare individuati nella cartografia di PRG all'interno delle aree di cui al presente articolo si richiamano le norme del 3° comma dell'articolo 2.5.

4. Nelle AZIENDE AGRICOLE RICONVERTIBILI AD ALTRI USI, individuate con apposita simbologia nella cartografia di piano tra quelle di cui al presente articolo, è altresì ammesso

l'inserimento di destinazioni non residenziali compatibili con la residenza, di cui alle lettere b) e c) del 1° comma dell'art. 2.1. delle presenti norme, fatti i salvi i limiti relativi alle destinazioni residenziali e gli indici di cui al 2° comma del presente articolo. Le nuove destinazioni non residenziali sono ammesse a condizione che sia contestualmente dismessa l'attività agricola e nel rispetto dell'indice massimo di utilizzazione fondiaria $UF = 0,25 \text{ mq/mq}$. I relativi interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale ai sensi dell'art. 49 comma 5° della L.R. n. 56 del 1977, che garantisca la contestuale realizzazione di aree pubbliche o di uso pubblico per parcheggi e verde secondo quanto prescritto dall'art. 5.2. delle presenti norme.

ART. 4.7 AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI RICETTIVI

1. Nella cartografia di PRG sono individuate distintamente:

a) Aree destinate ad insediamenti ricettivo-alberghieri esistenti, comprensive anche delle eventuali aree di ampliamento in loco degli insediamenti esistenti.

b) Aree destinate a nuovi insediamenti ricettivo-alberghieri – residenza turistica – attrezzature sportive complementari.

2. All'interno di ciascuna unità ricettiva-alberghiera gli edifici possono essere destinati a:

- alberghi, residence alberghieri, ristoranti, bar, attrezzature e servizi per i clienti;
- attrezzature e servizi per gli addetti;
- abitazione per il proprietario e/o per il custode fino a un volume massimo complessivo di 800 mc., o pari all'esistente se maggiore di tale misura.

3. Nelle Aree destinate ad insediamenti ricettivo-alberghieri esistenti sono ammessi, interventi di manutenzione e di ristrutturazione e/o ampliamento degli edifici o complessi edilizi esistenti nel rispetto dei seguenti indici:

- $UF = 1.2 \text{ mq/mq}$
- $H = 8,00 \text{ mt.}$ o pari a quella degli edifici esistenti se superiore
- $RC = 40\%$.

4. Nelle Aree destinate a nuovi insediamenti ricettivo-alberghieri – residenza turistica – attrezzature sportive complementari gli interventi edificatori sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano esecutivo convenzionato nel rispetto dei limiti, degli indici e delle condizioni seguenti:

- SLP massima ammessa = 2500 mq per un volume max di mc 7.500
- H = 8,00 mt.
- RC = 40%
- Le previsioni infrastrutturali del PEC, ed in particolare quelle relative agli accessi stradali, all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque reflue, dovranno essere verificate e coordinate nell'ambito dell'impianto golfistico e delle aree degli insediamenti residenziali turistici già realizzati nel perimetro del "PEC n° 5" previsto dal precedente PRG, in relazione con le infrastrutture esistenti in tale ambito ed in accordo con i titolari delle medesime.
- I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati nel pieno rispetto della composizione architettonica, della tipologie edilizie e costruttive già presenti all'interno del perimetro del campo da golf.

5. In tutti gli interventi di cui al presente articolo devono essere previsti idonei spazi per parcheggi di uso pubblico nella misura minima prescritta dal 2° comma dell'articolo 5.2. Detti spazi possono essere previsti anche sotterranei, o essere ricavati anche in parti dell'area di proprietà destinate a servizi , sempreché siano funzionalmente fruibili e vi sia un esubero rispetto alle aree a servizi per la residenza (parcheggi), e/o ricadenti in fasce di rispetto stradale.

ART. 4.8 AREE PER ATTIVITA' TURISTICO RICREATIVE E SPORTIVE PRIVATE E INSEDIAMENTI RESIDENZIALI TURISTICI ESISTENTI.

1. Nelle tavole di PRG in scala 1:2000 sono individuate con apposita simbologia le Aree per attività turistico ricreative private esistenti con le seguenti destinazioni specifiche:

- Parco faunistico,
- Impianto per l'equitazione,
- Impianto golfistico.

All'interno dell'area dell'impianto golfistico esistente sono comprese (ed individuate distintamente) anche Aree destinate a nuovi insediamenti ricettivo-alberghieri, di cui all'articolo precedente, nonché le aree degli Insedimenti residenziali turistici esistenti.

2. Nelle aree del Parco faunistico è escluso qualunque intervento di alterazione dello stato naturale dei luoghi; è ammessa esclusivamente la realizzazione di:

- percorsi pedonali e di servizio e parcheggi di uso pubblico con pavimentazioni permeabili;

- recinzioni trasparenti;
- tettoie e piccoli fabbricati di servizio aventi altezza massima di 4,00 mt e superficie coperta complessiva non superiore a 500 mq.

3. Nelle aree dell'Impianto di equitazione sono consentiti interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento fino al 20% delle SLP e delle SC dei fabbricati esistenti per le destinazioni funzionali all'attività esistente quali stalle, magazzini, spogliatoi e servizi vari, abitazione per il custode (quest'ultima con SLP massima di 100 mq).

I nuovi fabbricati dovranno avere l'altezza massima di 8,00 mt.

4. Nelle aree dell'Impianto golfistico sono consentiti interventi di ristrutturazione e di ampliamento fino al 10% delle SLP e delle SC degli edifici esistenti destinati ad usi connessi con l'attività dell'impianto, col mantenimento delle destinazioni esistenti.

I nuovi fabbricati dovranno avere l'altezza massima di 8,00 mt.

5. Negli Insedimenti residenziali turistici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia senza modifiche planivolumetriche degli edifici esistenti e interventi relativi alle sistemazioni esterne, alle recinzioni ed alle infrastrutture.

6. Nelle aree di cui al presente articolo tutti gli interventi di modificazione dello stato dei luoghi devono essere preventivamente autorizzati dal Comune.

E' escluso qualunque intervento di riduzione della copertura boschiva esistente.

ART. 4.9 AREE PER ATTIVITA' TURISTICO RICREATIVE E SPORTIVE PRIVATE E INSEDIAMENTI RESIDENZIALI TURISTICI DI NUOVA PREVISIONE

1. Nelle tavole di PRG in scala 1:2000 è perimetrata con apposita simbologia l'Area per attività turistico ricreative e sportive private e insediamenti residenziali turistici di nuova previsione.

Essa comprende al suo interno:

- Aree per attività turistico ricreative e sportive private,
- aree destinate ad Insedimenti residenziali turistici,
- aree destinate a Servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

2. All'interno del perimetro dell'area di cui sopra tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica ad eccezione di quelli di recupero degli edifici esistenti sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato esecutivo, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi seguenti.

3. Nelle Aree per attività turistico ricreative e sportive private è prevista la realizzazione di impianti sportivi privati aperti al pubblico, comprendenti un impianto golfistico ed altri impianti all'aperto per attività quali equitazione, tennis, calcio, atletica, ecc.

Potrà inoltre essere prevista la realizzazione di fabbricati destinati a stalle, magazzini, spogliatoi e servizi vari per una SLP ed una SC complessiva massima di 1000 mq ed un'altezza massima di 8,00 mt.

4. Nelle aree destinate ad Insediamenti residenziali turistici è prevista la realizzazione di residenze turistiche per un volume complessivo massimo di 15.000 mc, nel rispetto dei seguenti indici:

- RC = 20%

- H = 8,00mt.

Il volume massimo di cui sopra si intende al netto del volume degli edifici esistenti di cui sia previsto il recupero.

5. Nelle aree destinate a Servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico è prevista la realizzazione di aree verdi e di parcheggi di uso pubblico, per il soddisfacimento dei fabbisogni determinati dagli insediamenti di cui ai due commi precedenti.

6. Il piano particolareggiato esecutivo potrà prevedere modifiche del disegno planimetrico delle aree di cui ai due commi precedenti, ferma restando la dimensione delle aree destinate a Servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

7. Il piano particolareggiato esecutivo dovrà rispettare le indicazioni dello "Studio di fattibilità urbanistica ed ambientale dell'insediamento di un nuovo campo di golf nel comune di Agrate Conturbia" riportate nella Relazione di PRG, riguardanti la salvaguardia degli elementi di interesse paesaggistico ed ambientale presenti nell'area, quali boschi, siepi e filari alberati.

8. La realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali turistici sarà condizionata dalla contestuale realizzazione degli impianti sportivi privati, oltre che delle aree verdi e dei parcheggi di uso pubblico previsti.

ART. 4.10 AREA PER INSEDIAMENTI RICETTIVI-ALBERGHIERI, RESIDENZIALI TURISTICI E TURISTICO RICREATIVI

1. Nelle tavole di PRG in scala 1:2000 è perimetrata con apposita simbologia l' AREA PER INSEDIAMENTI RICETTIVI-ALBERGHIERI, RESIDENZIALI TURISTICI E TURISTICO RICREATIVI.

Essa comprende al suo interno:

- Aree destinate ad Insedimenti ricettivi-alberghieri;
- Aree destinate ad Insedimenti residenziali turistici;
- Aree destinate ad attività turistico ricreative e sportive private;
- Aree destinate a servizi sociali e attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

2. All'interno del perimetro dell'area di cui sopra gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano esecutivo convenzionato che preveda l'attuazione coordinata delle previsioni relative alle diverse destinazioni indicate, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi seguenti.

3. E' ammessa la realizzazione di una nuova volumetria a destinazione residenziale turistica pari a quella dell'edificio residenziale esistente e comunque non superiore a 1500 mc, a condizione che tale realizzazione sia contestuale o successiva agli interventi di trasformazione d'uso dell'edificio residenziale esistente in struttura ricettiva-alberghiera.

4. Nelle aree destinate ad insediamenti residenziali turistici, oltre al limite volumetrico di cui al comma precedente, si devono rispettare i seguenti indici:

- RC = 20 %
- H = 8,00 mt

5. Nella aree destinate ad insediamenti ricettivi-alberghieri è ammesso il recupero a tale destinazione dell'edificio esistente ed inoltre la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica destinati a strutture accessorie quali scale di sicurezza, porticati e volumi tecnici nel rispetto dei seguenti indici:

- RC = 60 %
- H = non superiore a quella dell'edificio esistente

TITOLO V

AREE PER SERVIZI E INFRASTRUTTURE, AREE E FASCE DI RISPETTO

ART. 5.1 AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

1. Le aree destinate a servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, sono individuate con apposita simbologia nelle tavole di PRG e distinte in:

- a) Aree per l'istruzione (asili nido, scuola dell'obbligo).
- b) Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative).
- c) Aree per il verde pubblico (spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport).
- d) Parcheggi pubblici.

2. Nelle aree per l'istruzione sono comunque ammessi spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport aperti al pubblico purchè vengano rispettati gli standard minimi a norma dell'art. 21 della L.R. n. 56 del 1977 e successive modificazioni e integrazioni.

3. Alla dotazione urbanistica di servizi ed attrezzature di cui al 1° comma concorrono sia le aree individuate a tale destinazione nelle tavole di PRG, sia le aree che devono essere realizzate negli interventi privati tramite strumento urbanistico esecutivo o convenzione o atto di impegno unilaterale ai sensi dell'articolo 49 comma 5° dell L.R.n. 56 del 1977 e successive modificazioni e integrazioni, per le quali si rimanda agli articoli 1.6 e 5.2.

4. Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali possono comprendere parcheggi, verde ed attrezzature varie di uso pubblico, da realizzare secondo quanto è previsto dalla presente normativa.

5. Nelle aree di cui al 1° comma è previsto di norma l'intervento pubblico; la realizzazione di attrezzature culturali e sociali e di spazi per il gioco e lo sport da parte di privati può essere prevista esclusivamente nei casi seguenti e mediante concessione subordinata alla stipula di una convenzione che:

- nel caso di attrezzature culturali e sociali e di spazi per il gioco e lo sport ne preveda le modalità di utilizzazione pubblica;

- nel caso di attrezzature assistenziali e sanitarie ne preveda le modalità di gestione nell'interesse pubblico e senza fini di lucro.

La realizzazione di attrezzature religiose e degli spazi per attività ad esse connessi (culturali, sociali, ricreative, ecc.) è sempre ammessa e non è soggetta alle condizioni di cui al comma precedente.

6. Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi, tramite singola autorizzazione o concessione edilizia ai sensi della legislazione vigente in materia, interventi di recupero, ampliamento degli edifici esistenti e nuova edificazione, nel rispetto della normativa vigente in materia nonché degli indici seguenti :

- RC = 50%

- UF = 0.6 mq./mq.

- H = 8,00 mt. per edifici multipiano; libera per edifici a un piano fuori terra, volumi tecnici, campanili.

7. Sono fatte salve, e prevalgono su quanto indicato al comma precedente, le norme degli articoli 2.3 e 2.4 relative agli edifici e complessi compresi tra i beni culturali ambientali presenti nelle aree di cui al presente articolo.

ART. 5.2 AREE DA CEDERE E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO DA REALIZZARE NEGLI INTERVENTI PRIVATI

1. In ogni intervento privato di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere cedute gratuitamente al Comune le aree destinate alla viabilità pubblica previste dal PRG e ricadenti nell'area di proprietà interessata dall'intervento.

Gli interventi negli edifici interessati da AMPLIAMENTI STRADALI previsti dal PRG sono condizionati dalla contestuale attuazione di tali previsioni.

2. Negli interventi tramite strumenti urbanistici attuativi o convenzioni ed atti di impegno unilaterali ai sensi dell'articolo 49 comma 5° della L.R. n. 56 del 1977 e successive modificazioni e integrazioni, devono essere realizzate aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, destinate a parcheggi almeno per il 50% ed a verde, nelle seguenti quantità minime:

- 10 mq ogni 120 mc di volume a destinazione residenziale;

- 20% della SF di pertinenza degli interventi di ampliamento, di sostituzione edilizia e di nuova edificazione di insediamenti industriali e artigianali;

- 100% della SLP degli insediamenti commerciali e direzionali;
- 50% della SLP di altre attività private quali alberghi, ristoranti, bar, sale di spettacolo, attività ricreative e impianti sportivi al coperto.

3. Per le attività ricreative e gli impianti sportivi all'aperto le quantità minime di cui sopra saranno stabilite caso per caso con riferimento ai fabbisogni riscontrabili sulla base delle previsioni di intervento.

Sono fatte salve le prescrizioni più restrittive contenute nelle norme relative alle aree di intervento.

4. I parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere realizzati con pavimentazione permanente in asfalto o in blocchetti di cemento o di pietra; inoltre, se in sede propria dovranno essere dotati di impianto di illuminazione e di piantumazione di alto fusto in ragione di almeno un albero ogni 50 mq, mentre se disposti lungo la viabilità pubblica dovranno essere arretrati dalla medesima di almeno 1,50 mt e profondi almeno 2,00 mt.

5. Le aree delle attrezzature di cui al presente articolo devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico, mentre i costi documentati delle opere di sistemazione delle medesime devono essere scomputati dai contributi dovuti per opere di urbanizzazione.

ART. 5.3 AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'

1. Sono destinate alla viabilità pubblica o di uso pubblico le aree stradali esistenti e quelle previste dalla cartografia di PRG, con le specificazioni di cui ai successivi commi.

Devono comunque essere rispettate le disposizioni di cui al D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92 integrati rispettivamente con D.L. 360/93 e D.P.R. 147/93 (Codice della strada e relativo Regolamento di attuazione).

2. La tavola 5P di PRG riporta la classificazione e le fasce di rispetto della viabilità principale.

3. All'interno delle fasce di rispetto individuate nella cartografia di PRG possono essere previsti ampliamenti e modifiche lievi della viabilità esistente, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e di parcheggi di uso pubblico, senza che ciò comporti modificazione del PRG.

Analogamente, nella realizzazione di nuove strade la progettazione esecutiva può, per motivate esigenze, modificare sezioni, posizioni e attrezzature previste, senza che ciò comporti modificazione del PRG, purchè tali modifiche avvengano all'interno delle fasce di rispetto individuate.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate dal progetto esecutivo possono non essere acquisite, ed essere destinate a qualunque uso pubblico o privato che non comporti nè edificazione, nè rapporti con la strada che ne disturbino la funzione.

4. Negli interventi privati gli allineamenti e la posizione delle recinzioni sono verificati dall'Ufficio Tecnico Comunale all'atto di ciascuna richiesta di intervento.

5. Le strade private o vicinali di uso pubblico al servizio di insediamenti residenziali devono avere una larghezza minima di 5,50 mt, devono essere pavimentate in asfalto o blocchetti di cemento o essere costituite da massicciata tipo macadam con finitura superficiale in misto granulometrico stabilizzato, ed essere dotate di illuminazione.

E' ammessa la deroga alla larghezza minima di cui sopra unicamente nel caso di viabilità preesistente della quali risulti difficoltoso l'allargamento o per tratti stradali al servizio di un singolo lotto residenziale

Negli interventi tramite strumento urbanistico esecutivo possono essere previste strade private di uso pubblico anche se non indicate nella cartografia di PRG senza che questo costituisca modificazione del PRG.

ART. 5.4 AREE CIMITERIALI ED AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Le aree cimiteriali sono costituite dalle aree dei cimiteri esistenti, nonchè da quelle destinate ad eventuali ampliamenti dei medesimi.

2. Nelle aree di rispetto cimiteriale, normate ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 56 del 1977 e successive modificazioni e integrazioni e individuate con apposita perimetrazione nelle Tavole di piano, non sono ammesse nuove costruzioni nè l' ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti; è inoltre ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, e di colture arboree.

ART. 5.5 FASCE E ZONE DI RISPETTO

1. Nelle fasce e zone di rispetto individuate nella cartografia di PRG si applicano le norme di cui agli articoli 27 e 29 della L.R. n 56 del 1977 e successive modificazioni e integrazioni con le ulteriori specificazioni di cui al presente articolo.

2. Nelle parti di fasce di rispetto che ricadono in aree edificabili di PRG si applicano i relativi indici, fatte salve le restanti condizioni di cui al presente articolo.

3. Nelle fasce di rispetto di strade e corsi d'acqua è vietata ogni nuova edificazione ad uso residenziale, produttivo, industriale, artigianale e commerciale; sono ammesse destinazioni delle aree unicamente a : percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Sono inoltre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna di edifici esistenti.

4. Nelle fasce di rispetto delle strade sono ammessi anche :

- la realizzazione di corsie di servizio e attrezzature stradali nonché, a titolo precario, di impianti per la distribuzione del carburante con le relative attività accessorie quali impianti di lavaggio auto e piccole officine di riparazione;
- la formazione di nuove recinzioni poste ad una distanza minima dal ciglio stradale di mt. 3,00, e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 1.7.;
- interventi di ristrutturazione e ampliamento fino al 20% di edifici rurali, ad uso residenziale, esistenti, purchè l'ampliamento avvenga sul lato opposto a quello della strada da salvaguardare.

5. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua è ammessa la formazione di recinzioni secondo le prescrizioni di cui all'articolo 1.7.

6. Le aree degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto sono individuate con apposita simbologia nelle Tavole di piano. Nelle relative aree di rispetto è vietata qualunque edificazione. Si richiamano inoltre le disposizioni di cui al Decreto Legislativo n. 152 del 1999, così come modificato ed integrato dal Decreto Legislativo n. 258 del 18.7.2000, nel quale risulta abrogata la L. n. 319 del 1976 e fatte salve le norme tecniche di attuazione di cui alla Delib. Del Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque del 4.2.77 e s. m. i.

7. Nelle rimanenti fasce di rispetto (elettrodotti, gasdotti, ecc.) valgono le norme e disposizioni di settore.

ALLEGATO ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Scheda normativa relativa all'ambito di trasformazione del Castello di Agrate.

Con riferimento all' ESTRATTO PLANIMETRICO allegato ed alla relativa legenda sono previsti in particolare i seguenti interventi:

a) L'area verde annessa all'edificio comunale (nel quale è prevista anche la realizzazione di una sala riunioni) sarà sistemata come parco pubblico con attrezzature per attività ricreative e spettacolari all'aperto.

b) Il fabbricato della cosiddetta "Sciavenza" sarà recuperato, nel rispetto dei caratteri architettonici ed ambientali originari, per destinazioni terziarie e residenziali.

E' altresì ammesso l'ampliamento volumetrico indicato nell'estratto planimetrico, a compensazione della formazione di un porticato esterno col ripristino delle originarie aperture ad arco presenti nella facciata; l'altezza dell'ampliamento non potrà superare quella del fabbricato esistente.

Agli interventi interessanti il complesso della "Sciavenza" si applicano inoltre le seguenti prescrizioni:

- Parte delle SLP dei piani terra dovrà essere destinato ad usi non residenziali.
- Gli spazi scoperti della corte della "Sciavenza" dovranno essere sistemati, nel rispetto dei caratteri e della conformazione originari, come spazi pedonali accessibili al pubblico negli orari di apertura delle attività, e percorribili, qualora il Comune lo richieda, per l'accesso pedonale alle strutture ed agli spazi comunali compresi nell'ambito.
- All'interno della corte non è consentita la realizzazione di parcheggi, o la previsione di autorimesse fuori terra negli edifici che vi si affacciano. Parcheggi e autorimesse potranno essere realizzati nel sottosuolo, con soluzioni relative alle rampe e scale di accesso compatibili con i caratteri della corte. All'interno della corte sono pure escluse le recinzioni di qualunque tipo.

Per i restanti edifici privati si applicano le norme relative alle categorie individuate nella tavola n° 4P di PRG in scala 1:1000

Ambito di trasformazione del Castello di Agrate.

ESTRATTO PLANIMETRICO