



Comune di Limbiate
Provincia di Milano

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ESTREMI APPROVAZIONE DOCUMENTO PRINCIPALE:

- | | | |
|-----------------------------------|-----------|----------------|
| • Delibera Consiliare | n. 207 | del 05/06/1989 |
| • Ratifica del C.R.C. | n. 77504 | del 30/06/1989 |
| • Deliberazione Consiliare | n. 512 | del 06/11/1989 |
| • Ratifica del C.R.C. | n. 136774 | del 29/11/1989 |
| • Delibera di approvazione G.R.L. | n. 52194 | del 01/03/1990 |
| • Pubblicazione B.U.R.L. | n. 13 | del 28/03/1990 |

ESTREMI DI APPROVAZIONE DELLE SUCCESSIVE VARIANTI:

- Variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 23/1997 -Approvata con delibera di C.C. n. 52 del 27/05/1999
- Piano particolareggiato di P.zza della Repubblica ai sensi della L.R. 23/1997 - Approvato con delibera di C.C. n. 56 del 27/05/1999
- Piano di lottizzazione S.S. 527-Via Garibaldi ai sensi della L.R. 23/1997 - Approvato con delibera di C.C. n. 97 del 20/12/1999
- Rettifica del P.R.G. ai sensi della L.R. 23/1997 - Approvata con delibera di C.C. n. 9 del 23/02/2000
- Variante ex art. 2 L.R. 23/1997 - Approvata con delibera di C.C. n. 85 del 21/12/2000
- Variante alle N.T.A. ai sensi della L.R. 23/1997 art. 2, comma 2, lettera i) - Approvata con deliberazione di C.C. n. 55 del 19/11/2001
- Variante al P.R.G. per pista ciclopedonale ai sensi della L.R. 23/1997 art. 2, comma 2, lettera b) - Approvata con deliberazione di C.C. n. 56 del 19/11/2001
- Variante relativa alle zone "A" del vigente P.R.G.. Accoglimento delle proposte di modifiche d'Ufficio della Regione - Approvate con deliberazione di C.C. n. 57 del 19/11/2001
- Variante di completamento al P.R.G. ai sensi della L.R. 23/1997 art. 2, comma 2, lettere a), e), i) relativa ad un'area in Via Monza - Approvata con deliberazione di C.C. n. 63 del 27/9/2002
- P.I.I. nr. 1 – ambito 1 – area Via C. Bruni angolo Via XXV Aprile ai sensi L.R. nr. 9/99 e L.R. nr. 23/97 - Approvato con Deliberazione di C.C. n. 69 del 15/12/2004
- P.I.I. nr. 2 - area Via Verdi/Via Corelli ai sensi L.R. nr. 12/2005 - Approvato con Deliberazione di C.C. n. 59 del 14/11/2005
- Variante di adeguamento del PRG e NTA vigenti ai criteri di urbanistica commerciale di cui alla L.R. 14/1999 - Approvata con Deliberazione di C.C. n. 21 del 15/06/2007
- P.I.I. n. 3 area Via Belluno ai sensi L.R. nr. 12/2005 e s.m.i. – Approvato con Deliberazione di C.C. n. 85 del 20/12/2007
- P.I.I. n. 4 area Via Sabotino ai sensi L.R. 12/2005 e s.m.i. – Approvato con Deliberazione di C.C. n. 86 del 20/12/2007
- Variante scheda d'ambito Fraz. Pinzano n° 1 ai sensi L.R. n. 23/1997 e L.R. n. 12/2005 e s.m.i. – Approvata con Deliberazione C.C. n. 45 del 23/07/2008

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Oggetto del P.R.G. e delle presenti norme	Pag. 1
Art. 2 – Definizione degli indici urbanistici ed edilizi e delle relative unità di misura	2
Art. 3 - Aree di pertinenza e catasto urbanistico edilizio	8
Art. 4 – Interventi edilizi	9
Art. 4 bis – Sanzioni	10
Art. 5 – Variazioni d’uso	11
Art. 6 – Urbanizzazioni primarie	12
Art. 7 – Urbanizzazioni secondarie	14

TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E NORME DI ZONA

CAPO 1° - Norme Generali

Art. 8 – Le risorse naturali e l’ambiente	15
Art. 9 – Norme generali per le zone edificabili	16
Art. 10 – Norme generali per le zone inedificabili	20
Art. 11 – Norme generali per le zone residenziali	21
Art. 12 – Norme generali riguardanti i box e le costruzioni accessorie	22
Art. 13 – Aree per strade e spazi pubblici destinati alla viabilità	23

CAPO 2 ° - Norme speciali per le attività commerciali

Art. 13 <i>bis</i> – Definizione delle tipologia commerciali	24
Art. 13 <i>ter</i> – Ammissibilità dell’insediamento di attività commerciali	27
Art. 13 <i>quater</i> – Correlazione dei procedimenti	30
Art. 13 <i>quinquies</i> – Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale	33

CAPO 3° - Classificazione del territorio in zone territoriali omogenee

Art. 14 – Zona A: nuclei di interesse storico ambientale	36
At. 14 bis – Zona Ba: ambiti costruiti a maggior caratterizzazione ambientale	37

Art. 15 – Zone B: conferma dell’edilizia esistente e completamento di edilizia residenziale	41
Art. 16 – Zone per edilizia residenziale di espansione e per edilizia con caratteristiche economico-popolari	43
Art. 16 bis -	44
Art. 16 ter – Zona C – P.I.I. nr. 1, ambito 1	45
Art. 16 quater – Zona C – P.I.I. n. 2	46
Art. 16 quinquies – Zona C – P.I.I. n. 3	47
Art. 16 sexies – Zona C – P.I.I. n. 4	48
Art. 17 – Verde privato	49
Art. 18 – Zone per insediamenti industriali ed artigianali	50
Art. 19 – zone E – Zona agricola generica	54
Art. 20 – Aree a standard ed altre aree pubbliche	55
Art. 21 – Zona F1 interna al perimetro del Parco delle Groane	56
Art. 22 – Zone F2, per attrezzature di livello comprensoriale	57
Art. 23 – Zone per attrezzature ricettive e per il tempo libero	58
Art. 24 – Zone per attrezzature di servizio alla viabilità	59
Art. 25 – Geologia del Territorio	60

TITOL0 I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Oggetto del P.R.G. e delle presenti norme

Il Piano Regolatore Generale disciplina l'uso del territorio comunale. Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale nonché le attività relative al patrimonio edilizio esistente - ivi comprese quelle di modificazione della destinazione d'uso - sono soggette alle prescrizioni delle vigenti leggi nazionali e regionali, delle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali. Le presenti norme integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del Piano Regolatore, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

Art. 2

Definizione degli indici urbanistici ed edilizi e delle relative unità di misura

Gli indici urbanistici di cui alla presente normativa sono definiti come segue:

I_t = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/ha):

E' il volume costruibile per ha di Superficie Territoriale (S_t) interessata dall'intervento.

I_f = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq):

E' il volume costruibile per mq. di Superficie Fondiaria (S_f) interessata dall'intervento.

H = Altezza dei fabbricati:

E' l'altezza massima fra quella delle varie fronti, misurata: dal livello del marciapiede (piano del terreno sistemato al piede della fronte) all'intradosso dell'ultimo solaio di piano abitabile.

Nel caso di terreni in pendenza, l'altezza si misura dalla intersezione del fabbricato con la superficie del terreno (come risulterà dopo gli sbancamenti e le sistemazioni esterne previste dal progetto) nel punto più a valle all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile.

R_i = Rapporto tra distanza e altezza dei fabbricati: si determina misurando il distacco minimo tra gli edifici, al vivo degli eventuali corpi aggettanti chiusi, e l'altezza dell'edificio più alto.

R_s = Rapporto tra l'altezza del fabbricato e la larghezza stradale: va determinato misurando la larghezza della strada e dell'eventuale arretramento della linea di spicco dell'edificio nel punto più stretto, e l'altezza come descritto per l'indice H .

D_i = Distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:

(finestate e non) Indipendentemente dai rapporti precedenti. Si determina misurando ortogonalmente dall'edificio la distanza minima tra le pareti al vivo degli eventuali corpi aggettanti chiusi.

D_m = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà:

Si determina misurando la distanza dell'edificio dai confini di proprietà nel punto più stretto, al vivo degli eventuali corpi aggettanti chiusi. Tale distanza potrà essere inferiore a quanto stabilito, qualora esista accordo fra i terzi interessati.

Per i vani scala aperti, le scale di sicurezza, le tettoie di limitate dimensioni a copertura di ingressi pedonali e di posti auto le rampe di accesso a box e parcheggi e per i vani ascensori atti all'eliminazione di barriere architettoniche inerenti fabbricati esistenti prima dell'entrata in vigore della Legge Regionale n° 6 del 20 Febbraio 1989, si applicano le distanze stabilite dal Codice Civile.

$D_s =$ Distanza minima del fabbricato dalle strade: si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio delle strade.

Si intende per ciglio delle strade la linea di limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, e le aree di pertinenza stradale (fossi, scoli, parcheggi pubblici, ecc.).

Le distanze dall'asse stradale e dal ciglio si applicano in caso di nuove costruzioni e di ampliamenti di edifici esistenti, non si applicano nel caso dei sopralzi.

Fermo restando il rispetto delle misure regolamentari dei marciapiedi, i vani ascensori atti all'eliminazione di barriere architettoniche inerenti fabbricati esistenti prima dell'entrata in vigore della Legge Regionale n° 6 del 20 Febbraio 1989, i vani scala aperti, le scale di sicurezza, le tettoie di limitate dimensioni a copertura di ingressi pedonali e di posti auto le rampe di accesso a box e parcheggi dovranno rispettare solo le distanze stabilite dal vigente Codice della strada.

$R_c =$ Rapporto di copertura (%):

E' il rapporto, tra superficie coperta (S_c) e superficie fondiaria (S_f).

$S_u =$ Superficie Utile Lorda Abitabile:

E' la somma della superficie di tutti i piani dell'edificio con esclusione del piano cantinato qualora detto piano non emerga più di mt. 1,20 misurati al lordo degli elementi verticali quali: muri perimetrali e tramezzi interni.

Sono esclusi dal calcolo delle S_u :

- Le scale di sicurezza ed i vani scala che servono gli ingressi principali delle unità immobiliari;
- I porticati pubblici o di uso pubblico;
- I piani pilotis aperti ed i porticati privati che, compresa la gronda, aggettano fino ad un massimo di mt. 2,00 rispetto alla muratura perimetrale degli edifici;
- Tettoie di limitate dimensioni per la copertura degli ingressi pedonali e di posti auto purché non sporgano su spazi pubblici e/o di uso pubblico;

- Coperture di zone per il ricovero carrelli della spesa, aperte sui quattro lati e di superficie non superiore a mq. 12, ubicate nei piazzali antistanti i centri di vendita;
- Le logge ed i balconi con limitazione, nel caso in cui aggettino su spazi pubblici, ad una profondità massima di mt. 2,00;
- Le logge ed i balconi la cui proiezione ricade su spazi pubblici eccedenti dette misure, saranno computate al 50% dell'intera superficie;
- Le autorimesse private con i relativi spazi di manovra nei limiti previsti dalle norme di zona e dall'art. 18 della Legge 06/08/1967, n. 765, come integrate dalla Legge 24/03/1989, n.122, purchè con un'altezza non superiore a mt. 2,50 sottostanti il piano abitato o interrati;
- Le superfici adibite a cantine al servizio ed in relazione numerica con le singole unità immobiliari, che non prevedono permanenza anche discontinua di persone purchè siano nel sottotetto e abbiano altezza utile media inferiore a mt. 2,50 ed abbiano un rapporto di illuminazione non superiore ad 1/40 oppure ai piani sottostanti il piano abitato con un'altezza massima di mt. 2,50;
- Il paramento esterno dei sottotetti adibiti a cantina dovrà avere un'altezza media non superiore a mt. 0,80, misurati dal piano di pavimento finito all'intersezione della falda, e ciò in corrispondenza del filo interno del paramento dei piani sottostanti;
- Vani accessori quali androni di ingresso, depositi biciclette e carrozzine, sale per riunioni condominiali spazi gioco bimbi e simili che non comportano incremento del peso insediativo purchè siano posti al piano terra e la loro superficie non superi il 10% della superficie utile lorda complessiva;
- I vani relativi ai volumi tecnici oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano di scale, extra corsa ascensori e montacarichi, locale macchine, impianti di riscaldamento o climatizzazione;
- Vani tecnici da posizionarsi di norma lungo i confini, compreso quello stradale, per contatori degli Enti preposti all'erogazione dei pubblici servizi e per i servizi centralizzati condominiali purchè di profondità non superiore ai 150 cm. e di altezza contenuta in quella massima consentita per le recinzioni;
- Gli aggetti di carattere ornamentale e strutturale con sporgenza inferiore a mt. 2,00;
- I sottotetti praticabili che non hanno le caratteristiche dell'abitabilità intendendosi per tali le intercapedini con sola funzione progettuale ed igienico-sanitaria di superficie pari o inferiore a

quella dell'ultimo piano con altezza media non superiore a mt. 2,50 e con il rapporto di illuminazione non superiore a 1/40;

- In tali sottotetti non potranno essere realizzate opere o installati impianti finalizzati alla permanenza anche discontinua di persone;
- Vani ascensori;
- Armadiature, di aspetto decoroso ed armonizzato con le caratteristiche architettoniche degli edifici/ambiente circostante, di profondità non superiore ai cm. 100;
- Protezioni per animali domestici di superficie non superiore a mq. 20 complessivi;
- Rampe di accesso a boxes e parcheggi;
- Cabine di trasformazione dell'energia elettrica a servizio pubblico gestite dagli Enti competenti la cui realizzazione può essere anche a carico di soggetti privati;
- Cabine telefoniche e armadiature di protezione impianti necessari alle urbanizzazioni primarie;
- Le superfici delle serre chiuse da pareti e coperture vetrate asportabili stagionalmente, pertinenti la residenza e poste nell'ambito di terrazzi e giardini, purchè tali superfici non eccedano il 30% della superficie del terrazzo con il limite massimo di mq. 20,00 per ogni unità immobiliare e/o il 10% della superficie del giardino interessato con il limite massimo di mq. 20,00 per ogni unità immobiliare;
- In aree a destinazione agricola, nei limiti stabiliti dall'art. 2 della Legge Regionale 07/06/1980, n. 93, le superfici destinate a serra per attività florovivaistiche chiuse da pareti e coperture vetrate e situate a livello del suolo purchè al loro interno non ci sia presenza di pubblico e/o commercializzazione dei prodotti.

Per il computo della superficie utile lorda dei muri perimetrali si applica l'articolo 2 della Legge Regionale 20/04/1995, n. 26.

Per gli edifici non residenziali la Su si determina sommando la superficie lorda di ogni piano, calcolata come sopra, con esclusione del piano cantinato qualora abbia un'altezza interna massima di mt. 2,50, rapportandole alla superficie territoriale dell'intervento.

Sm = Superficie minima di intervento: definisce l'area minima richiesta per gli interventi di attuazione del P.R.G. sia pubblici che privati specificata dalle presenti N.T.A. per le diverse zone.

Sf = Superficie Fondiaria:

E' la superficie edificabile e di pertinenza degli edifici. Essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, ad esclusione, per

le grandi strutture di vendita, dell'incremento dello standard, che passa dal 100% al 200%, introdotto dall'art. 4 della Legge Regionale 26 luglio 1999, n. 14, e recepito nell'art. 18 delle N.T.A.

Si detraggono altresì le aree già di proprietà o uso pubblico da tempo ultraquinquennale, facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

St = Superficie Territoriale (ha):

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.R.G. ed è comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e di quelle esistenti o necessarie per l'urbanizzazione primaria o secondaria individuate o meno in sede di P.R.G.

In essa non sono comprese le aree destinate a zona di rispetto e specificatamente azionate come tali nelle tavole di piano.

Sc = Superficie coperta (mq):

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, oltre ai vani scala, con esclusione di:

- parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili non superiori a mt. 2,00 di aggetto;
- scale di sicurezza;
- tettoie di limitate dimensioni di copertura degli ingressi pedonali e di posti auto;
- coperture di zone per il ricovero carrelli della spesa, aperte sui quattro lati e di superficie non superiore a mq 12 cadauna, ubicate nei piazzali antistanti i centri di vendita;
- rivestimenti a cappotto di edifici esistenti;
- vani ascensori atti all'eliminazione di barriere architettoniche se inerenti fabbricati esistenti prima dell'entrata in vigore della Legge Regionale n° 6 del 20 Febbraio 1989 e nel caso di recupero dei sottotetti i sensi delle LL.RR. 15/96 e 22/99; vani tecnici di profondità non superiore ai 150 cm, posti lungo le recinzioni, per contatori degli enti preposti all'erogazione dei pubblici servizi e per i servizi centralizzati condominiali;
- armature, di aspetto decoroso ed armonizzato con le caratteristiche architettoniche degli edifici/ambiente circostante, di profondità non superiore ai cm. 100;
- protezioni per animali domestici di superficie non superiore a mq. 20 complessivi;
- rampe di accesso a boxes e parcheggi;

- cabine di trasformazione dell'energia elettrica, a servizio cittadino, gestite dagli Enti competenti anche se realizzate da privati;
- cabine telefoniche e le armadiature di protezione a impianti necessari alle urbanizzazioni primarie;
- le superfici dei vani destinati a serra, chiusi da pareti e coperture vetrate asportabili stagionalmente, purché la loro superficie non ecceda il 10 % della superficie del giardino interessato con il limite massimo di mq 20 per ogni unità immobiliare e per quanto attiene le attività produttive i silos e gli impianti necessari alle attività stesse i boxes e le costruzioni accessorie non eccedenti come superficie il rapporto di 1/5 dei 2/3 del lotto, come all'art. 12.

V = Volume:

Il volume delle costruzioni è da ricavarsi moltiplicando la superficie utile lorda abitabile complessiva di pavimento per l'altezza virtuale di mt. 3,30.

Nel computo del volume vanno compresi anche i volumi (e le superfici utili lorde di pavimento) già esistenti sul lotto interessato dall'intervento con esclusione degli interventi di demolizione che dovessero essere realizzati preventivamente o contestualmente al rilascio della concessione edilizia.

Art. 3

Aree di pertinenza e catasto urbanistico edilizio

Le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza delle costruzioni sulle stesse realizzate.

Detto rapporto di pertinenza risulta dagli elaborati della concessione nonché dal catasto urbanistico-edilizio.

Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G. si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti edifici espressamente utilizzate per il calcolo dei volumi in occasione del rilascio della licenza o della concessione relativa agli edifici medesimi. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza degli edifici l'area di sedime e l'area circostante a detti edifici che risultino - alla data di adozione del P.R.G. - della medesima proprietà del fabbricato; in questo caso la pertinenza è individuata applicando - per quanto possibile - gli indici di edificabilità prescritti dalle presenti norme, prescindendo dai frazionamenti catastali.

E' costituito presso l'Ufficio Tecnico Comunale il Catasto Urbanistico Edilizio.

Le mappe di detto Catasto sono redatte dall'Ufficio Tecnico sulla base delle mappe catastali aggiornate con riferimento agli elaborati di cui al successivo comma e ad ogni altro accertamento di ufficio.

All'atto della presentazione dell'istanza di concessione, il richiedente della medesima è tenuto ad indicare, esattamente e con il solo contorno, tracciato con opportuno spessore, l'area di sedime dell'opera in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento nonché, con campitura in colore trasparente ma indelebile, l'area di pertinenza.

Il Catasto Urbanistico-Edilizio è utilizzato per i controlli preliminari necessari per il rilascio della concessione.

Art. 4

Interventi edilizi

Sono da considerarsi interventi edilizi quelli definiti dall'art. 31 lettera a), b), c), d) ed e) dalla Legge 05/08/1978, n. 457 così come specificato nell'allegato A della deliberazione della Giunta Regionale n. 6/38573 del 25/09/1998.

Per l'esecuzione di opere di ordinaria manutenzione come definite dall'art. 31 della Legge 457/78, dovrà essere effettuata apposita comunicazione alla Pubblica Amministrazione, al fine della verifica della corretta definizione del tipo di intervento che si intende effettuare.

Quando si tratta di interventi sotto il riguardo della sicurezza, i lavori potranno essere iniziati comunicando immediatamente al Comune per motivi di urgenza.

Qualora entro 20 giorni dalla data di comunicazione, l'Amministrazione Comunale non comunichi le proprie determinazioni e osservazioni in merito potrà essere dato inizio ai lavori senza ulteriori formalità.

Per le opere di manutenzione straordinaria definite ai sensi dell'art. 31 Legge 457/78 si applicano le disposizioni della Legge 23/12/1996, n. 662 e successive modificazioni ed integrazioni.

La verifica del rispetto degli indici urbanistici di cui ai successivi articoli è operata esclusivamente in caso di interventi di ampliamento e soprizzo, di nuova costruzione e di ricostruzione.

Sui fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G., posti su aree destinate dal P.R.G. a standard, ad impianti pubblici o di interesse pubblico ed aventi - a detta data - una destinazione non ammessa dalle presenti norme sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sui fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G. su fasce di rispetto sono ammessi i seguenti interventi: - ove si tratti di rispetto cimiteriale o stradale, di manutenzione ordinaria - ove si tratti di rispetto ferroviario, gli interventi autorizzati dall'Ente gestore, compatibilmente con le altre prescrizioni del P.R.G.

Le previsioni del P.R.G., possono essere derogate soltanto nei casi e nel rispetto della procedura stabilita dall'art. 41 quater della Legge 17/08/1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 4 bis

Sanzioni

Le violazioni di quanto disposto del precedente art. 4, fatta salva l'applicazione del capo 1 della Legge 28/02/1985, n. 47 e qualora non si configuri l'ipotesi di più grave reato, comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative di cui agli artt. 7-10 della citata Legge 47/85 con l'obbligo della remissione in pristino stato.

Per le violazioni inerenti le opere soggette a dichiarazione di inizio attività si applicano le sanzioni amministrative previste dalla Legge 23/12/1996, n. 662 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 5

Variazioni d'uso

Le variazioni di destinazioni d'uso sono ammissibili nei limiti delle prescrizioni di zona del presente Piano e sono sottoposte ai controlli previsti dalla vigente legislazione regionale e nazionale e dei regolamenti comunali.

Art. 6

Urbanizzazioni primarie

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono requisito necessario per l'utilizzazione ai fini edificatori di un'area.

Esse sono, ai sensi dell'art. 4 della Legge 29/09/1964, n. 847:

1) Sedi viarie

Le strade di viabilità principale, quelle pubbliche al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, le strade interne di Lottizzazione.

Suddette sedi viarie, dovranno essere attrezzate con le annesse strutture di viabilità ciclabile ove le stesse siano previste nelle planimetrie di piano regolatore generale.

2) Spazi di sosta o di parcheggio

Gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti, con esclusione dei parcheggi localizzati su sede viaria o sua integrazione.

3) Fognature

I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque reflue (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete urbana nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete e gli impianti di depurazione.

4) Rete idrica

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana.

5) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas e telefono e altre reti via cavo

Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico o industriale e rete telefonica, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana.

6) Pubblica illuminazione

Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

7) Spazi di verde attrezzato

Le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.

Art. 7

Urbanizzazioni secondarie

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche di cui all'art. 44 della Legge 22/10/1971, n. 865 e di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 02/04/1968, n. 1444.

Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria le opere, di livello comunale, accessorie alla viabilità e le relative aree; le aree o strutture per il trasporto urbano e gli impianti di depurazione a livello comunale o sovracomunale e consortile.

TITOL O II

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E NORME DI ZONA

CAPO 1° -

Norme generali

Art. 8

Le risorse naturali e l'ambiente

L'uso del territorio comunale deve comunque avvenire nel rispetto dell'esigenza di consentire, al massimo, la conservazione e -ove possibili- la riproduzione ed il potenziamento delle risorse naturali nonché dell'esigenza di tutelare l'ambiente quale aspetto del territorio sia al naturale sia come determinato, nel tempo, dalla presenza e dell'intervento dell'uomo.

L'Amministrazione Comunale, al fine di realizzare tra processi di antropizzazione, dotazione di risorse naturali ed ambiente, un equilibrio che garantisca il massimo benessere possibile per la comunità insediata, valuta gli interventi di iniziativa pubblica e privata anche sotto il complesso ed articolato profilo dell'impatto ambientale ed ispira la propria attività al rispetto delle esigenze sopra indicate.

L'utilizzazione delle risorse del sottosuolo (cave-miniera e simili) dovrà prevedere il ripristino delle condizioni originali del terreno ad essere assoggettata ad apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale ai sensi della L.R. 18/1982.

Per il conseguimento degli obiettivi sopra enunciati sono comunque vietati, sull'intero territorio comunale, i seguenti interventi:

- a) l'apertura di nuove cave;
- b) la realizzazione di discariche;
- c) i depositi e le trasformazioni all'aperto di rottami o residuati di lavorazioni di materiali metallici o non metallici;
- d) le opere, i depositi e gli impianti per la raccolta, cernita, lavorazione e smaltimento di rifiuti solidi urbani, industriali e speciali;
- e) i depositi, le trasformazioni e gli impianti all'aperto dei rifiuti a valorizzazione individuata.

Art. 9

Norme generali per le zone edificabili

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti edilizi e nei piani di lottizzazione in base alle presenti N.T.A. e alle indicazioni delle tavole di azzonamento.

Nell'ambito delle zone edificabili, le aree destinate a servizi pubblici in base agli articoli 3,4,5 del D.M. 02/04/1968 sono di norma riservate all'Amministrazione Comunale per interventi di urbanizzazione secondaria, operati direttamente dal Comune e da altri enti competenti, qualora ciò sia consentito dall'Amministrazione stessa con apposita deliberazione consiliare.

Fuori dal perimetro dei centri abitati l'edificazione dovrà rispettare le distanze minime a protezione del nastro stradale indicate dal D.M. 01/04/1968, salvo diverse distanze previste dalla tavola di azzonamento del P.R.G. e dal Codice della Strada.

La larghezza minima delle nuove strade pubbliche in tutto il territorio comunale è di mt. 10,00.

La larghezza minima delle strade pubbliche in tutto il territorio comunale è di mt. 10,00 salvo maggiori larghezze previste dal P.R.G.

In caso di nuova edificazione o ricostruzione integrale prospiciente strade esistenti di larghezza inferiore di mt.10,00 il confine di proprietà dovrà essere arretrato dalla mezzzeria della strada di almeno mt.5,00 con obbligo alla realizzazione di percorso pedonale da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Per favorire la circolazione nelle strade di dimensione inferiore a mt. 10,00 l'eventuale cancello per ingresso carrabile dovrà essere arretrato di mt. 5,00 dal filo della recinzione in modo da formare uno spazio piano per un posto macchina.

In ogni caso la rampa di accesso al box o di boxes dovrà essere preceduto da un invito piano di mt. 5,00.

In tutti i casi di arretramento della recinzione, la cessione e la sistemazione della superficie risultante avverrà senza alcun onere per il Comune in quanto considerate opere di urbanizzazione primaria e quindi da eseguirsi dalla proprietà contestualmente al progetto.

L'edificazione consentita in fregio ai tracciati della viabilità principale (strade statali o provinciali) non potrà avere su dette arterie altri sbocchi (immissioni di strade pubbliche o private o accessi privati) oltre quelli già esistenti, salvo speciale autorizzazione da parte dell'A.N.A.S. o dell'Amministrazione Provinciale e qualora l'Amministrazione Comunale non ritenga che ciò pregiudichi la funzionalità della viabilità preesistente.

In tutte le zone è ammessa la costruzione a confine su uno o più lotti contigui, purché per essi venga realizzato un progetto unitario, tale da non alterare o pregiudicare le caratteristiche ambientali della zona.

La concessione che verrà rilasciata obbliga alla realizzazione contestuale di tutto l'edificio. Qualora il progetto unitario dia luogo a diversi tempi di realizzazione e quindi a richieste di diverse concessioni per singoli interventi, la concessione per tutto il complesso verrà rilasciata previa stipulazione di apposita convenzione fra tutti i richiedenti e il Comune, contenente l'impegno da parte degli interessati e loro aventi causa ad edificare secondo il progetto approvato.

Spazi di parcheggio: nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e, qualora sia possibile, nel risanamento di edifici, saranno riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e terziario tali spazi saranno incrementati di 50 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti.

Con riferimento alle zone omogenee di cui all'articolo 2 del Decreto Interministeriale 1444/1968, i parametri e i criteri relativi agli insediamenti per le attività economiche sono disciplinati come segue:

- a) la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti industriali ed artigianali è stabilita nella misura del dieci per cento della superficie lorda di pavimento, destinata a tale attività;
- b) la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari è stabilita nella misura del cento per cento della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nelle zone C e D e del settantacinque per cento della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nelle zona A e

- B; di tali aree almeno la metà deve, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo;
- c) la dotazione minima, di cui alla lettera b), è elevata al duecento per cento per le grandi strutture di vendita secondo i disposti dell'articolo 4, comma 5, della Legge Regionale 23/07/1999, n. 14 (Norme in materia di commercio in attuazione del Decreto Legislativo 31/03/1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della Legge 15/03/1997, n. 59" e disposizioni attuative del Decreto Legislativo 11/02/1998, n. 32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti, a norma dell'articolo 4, comma 4, lettera e), della Legge 15/03/1997, n. 59");
- d) con riferimento alle zone omogenee A e B di cui al Decreto Interministeriale 1444/1968, la dotazione minima obbligatoria di spazi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, da reperirsi nei piani attuativi, caratterizzati dalla presenza di funzioni residenziali, direzionali, alberghiere, terziarie, commerciali concernenti esercizi di vicinato, può essere pari al settantacinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva, fatto salvo quanto previsto alla lettera c) per le funzioni commerciali ivi considerate;
- e) la dotazione minima per le residenze turistiche di cui all'articolo 19 è stabilita nella misura di 17,5 mq. per abitante.

Le aree scoperte di pertinenza delle costruzioni dovranno essere adeguatamente sistemate a verde e piantumate.

Di norma la piantumazione d'alto fusto non dovrà essere inferiore ad un albero ogni 80 mq. di superficie scoperta e l'area sistemata a verde (esclusi giardini pensili e sistemazione sulle coperture di box e simili) dovrà essere pari, ad almeno 1/4 della superficie fondiaria del lotto. Le aree industriali dovranno essere piantumate in misura pari ad almeno un albero d'alto fusto ogni 80 mq. di superficie scoperta. In tutto il territorio comunale, per il ripristino, trasformazione e demolizione dei cascinali esistenti, si dovrà procedere con particolare attenzione per la valorizzazione e salvaguardia del patrimonio edilizio agricolo esistente.

In tutte le zone è consentita la sostituzione di pareti a vetro o comunque aventi caratteristiche di verande o assimilabili con strutture in muratura e cemento, mantenendo le

stesse distanze e lo stesso volume delle strutture da sostituire, anche se tali distanze fossero difformi dagli indici previsti.

Devono comunque essere rispettati tutti gli altri indici vigenti nelle singole zone.

In tutte le zone è consentita l'installazione di impianti tecnologici la cui presenza sia richiesta da Enti di diritto pubblico (ENEL, SNAM, TELECOM, ecc.) anche in eccedenza ai limiti volumetrici e di superficie utile previsti.

Ai sensi dell'art. 24, comma 1 delle N.T.A. del Piano Territoriale Paesistico Regionale tutti i progetti soggetti a concessione edilizia, ancorché interessanti aree non paesaggisticamente vincolate, sono sottoposti a verifica di compatibilità con il contesto nel rispetto dei disposti di cui ai successivi articoli del Capo IV "Il controllo paesistico degli interventi" delle N.T.A. del P.T.P.R. stesso.

Le attività commerciali sono consentite solo laddove espressamente previsto nella rispettiva disciplina di zona, e nel rispetto dei limiti ivi indicati.

Art. 10

Norme generali per le zone inedificabili

Nelle zone di cui al titolo non sono consentite nuove costruzioni, né ricostruzioni di edifici esistenti per i quali sono ammesse solo opere di ordinaria manutenzione e di sistemazione igienico-funzionale.

Potrà essere autorizzata, a giudizio del Comune e salvo il rispetto di eventuali disposizioni di legge, l'installazione di chioschi e strutture pubblicitarie rispondenti a carattere di provvisorietà, e pertanto non stabilmente incorporate al terreno.

In tali casi l'autorizzazione è subordinata alla stipula di apposita convenzione da trascriversi a cura dei richiedenti.

Ove siano e fino a che rimangano di uso privato, le aree ricadenti nelle fasce di rispetto dovranno essere mantenute in condizioni decorose con tassativo divieto di costituirvi depositi di materiali, scarichi di rifiuti, ecc.

Art. 11

Norme generali per le zone residenziali

Le zone residenziali debbono essere destinate alle abitazioni.

Possono essere consentiti: negozi, studi professionali e commerciali nella misura massima del 40% della cubatura ammissibile; sono consentiti inoltre, magazzini e depositi limitatamente ai seminterrati e piani terra, botteghe artigiane che non richiedano fabbricati appositi o comunque autonomi da quelli residenziali purché non siano causa di molestia, autorimesse pubbliche o private, alberghi, ristoranti, cine-teatri, cliniche private, edifici e uffici pubblici o di uso pubblico.

Gli interventi di variazione d'uso, così come definita dalla Legge Regionale 19/1992, per la realizzazione di alberghi, ristoranti, cine-teatri, cliniche private, edifici ed uffici pubblici e di uso pubblico comportano variazione del fabbisogno di standards ai sensi dell'art. 1, comma 3 della Legge Regionale 1/2001.

Sono esclusi tassativamente: le industrie e le attività artigianali incompatibili con la residenza, i macelli, le stalle, l'apertura di cave, l'installazione di trasmettitori/ripetitori di telefonia e radio televisivi e tutte quelle attività che risultano in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Le attività commerciali sono consentite solo laddove espressamente previsto nella rispettiva disciplina di zona, e nel rispetto dei limiti ivi indicati.

Art. 12

Norme generali riguardanti i box e le costruzioni accessorie

Non sono computabili nella volumetria e nella superficie coperta i box e le costruzioni accessorie sottostanti l'edificio e quelli interrati o sporgenti fuori terra fino a mt.1,50 nonché quelli staccati dalla costruzione principale purchè abbiano altezza massima di mt. 3,00 misurata all'estradosso più alto della copertura.

Nelle aree di nuova edificazione i box e le costruzioni accessorie possono avere copertura a verde a quota non superiore a mt.1,50 dal terreno, oppure copertura praticabile se contigui all'edificio, in ogni caso devono avere finiture decorose e coerenti con l'estetica dell'edificio principale.

Nelle zone di completamento con costruzione principale che non superi il Rc consentito, al fine di realizzare almeno un box (della superficie massima di mq.18) per alloggio è autorizzabile la costruzione di box e di costruzioni accessorie fuori terra non computabili nella volumetria e nella superficie coperta alle condizioni:

- 1) con copertura inclinata fino a un'altezza massima di mt. 3,00 con intradosso a mt. 2,50 massimo e con manto di copertura in tegole, qualora siano isolati dalla costruzione principale;
- 2) anche con copertura piana praticabile, qualora siano addossati alla costruzione principale;
- 3) i box e le costruzioni accessorie occupino una superficie massima sino ad $\frac{1}{5}$ dei $\frac{2}{3}$ della superficie fondiaria;
- 4) possono essere edificati sino a un massimo di 6 box o costruzioni accessorie della superficie massima di mq. 18,00 cadauno; se la capacità dell'area ne permette la realizzazione di un numero maggiore, la differenza deve essere interrata;
- 5) devono avere finiture decorose e coerenti con l'estetica del fabbricato principale.

Nelle zone di completamento già edificate con costruzione principale che superi il Rc consentito, sempre al fine di realizzare almeno un box, della superficie massima di mq. 18,00 per ogni alloggio, è autorizzabile la costruzione di box completamente interrati e con sovrastante copertura a verde, fatte salve le norme relative alla prevenzione degli incendi e alla pendenza delle rampe, che non deve superare il 20%, e che devono avere le caratteristiche di cui all'art. 9, comma 7 delle N.T.A. presenti.

Art. 13

Aree per strade e spazi pubblici destinati alla viabilità

Sono così individuate le aree già usate o che si prevede siano usate per la pubblica viabilità nonché per spazi di sosta e parcheggio e comunque quelle indicate come tali nelle tavole del P.R.G., salve le eventuali, necessarie rettifiche in sede di progetto esecutivo.

La viabilità di distribuzione all'interno delle aree comprese in P.E. è definita dal P.E. medesimo sviluppando le indicazioni urbanistiche del P.R.G.

L'uso di dette aree è disciplinato - in relazione alle esigenze pubbliche cui si deve far fronte - dagli specifici progetti.

- CAPO 2 °: NORME SPECIALI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI -

ART. 13 *bis* - DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE COMMERCIALI

1. Le presenti norme dettano la normativa specifica per le attività commerciali, in adeguamento ai vigenti criteri regionali di urbanistica commerciale, ed hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area avente destinazione d'uso commerciale.
2. Le attività di commercio al dettaglio sono definite, in riferimento alle tipologie distributive di cui all'art. 4 del D.Lgs.114/98, nelle seguenti tipologie distributive:
 - a) “Esercizi di vicinato”: esercizi aventi superficie di vendita non superiore a mq 250;
 - b) “Medie strutture di vendita”: esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti di cui alla lett. a) e fino a mq 2500;
 - c) “Grandi strutture di vendita”: esercizi aventi superficie di vendita superiore a quella di cui alla lettera precedente.
3. Le attività di commercio al dettaglio, nel presente PRG, sono, inoltre, ulteriormente distinte nelle seguenti tipologie distributive:

TABELLA A		
TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 250
Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	Da 251 fino a 800
Medie strutture di quartiere	MSQ	Da 801 a 1.500
Media struttura di vendita di rilevanza locale	MSL	Da 1.501 fino a 2.500
Grande struttura di vendita	GS	maggiore di 2.500

Centro commerciale	CC	Media o grande struttura localizzata in un insediamento urbanistico unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti
--------------------	----	--

4. Si definisce superficie di vendita (Sv) l'area, non necessariamente coperta, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi in esso inseriti.

5. Negli esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della Su se questa è inferiore o uguale a 2.500 mq., e di 1/4 della Su se questa è superiore a tale limite. In tali esercizi è vietata l'introduzione o la vendita di merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che non venga richiesta e rilasciata autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

6. L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o a entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare
- non alimentare.

7. Per il commercio all'ingrosso si applicano le definizioni tipologiche e gli standard urbanistici dettati dalle presenti norme per le attività di commercio al dettaglio. E' vietato l'esercizio congiunto di attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio, salvo che per la vendita dei seguenti prodotti: macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carta da parati; ferramenta ed utilenseria; articoli ed impianti idraulici, a gas ed igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto – moto – cicli e relativi accessori e parti di ricambio; combustibili; materiali per l'edilizio; legnami.

ART. 13 *ter* - AMMISSIBILITÀ DELL'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

1. Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto dei limiti previsti per le singole zone omogenee.

Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale.

2. La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.

Il PRG definisce le aree o le zone omogenee nelle quali sono ammessi esercizi commerciali diversi dal vicinato. Per tutte le altre zone, è ammissibile solo la tipologia di vicinato. Ove non diversamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentari che non alimentari.

Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

3. Per quanto disposto al punto precedente, e, salvo quanto previsto dalle singole norme di zona, deve intendersi che:

- la funzione commerciale è ammissibile, quale uso accessorio, nell'ambito delle zone aventi come destinazione principale la residenza, esclusivamente nelle seguenti tipologie:

zone Ba, B: esercizi di vicinato;

zone B1, C: esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di prossimità, nel rispetto dei limiti di slp e di superficie coperta previsti dalla normativa di zona;

- nelle zone produttive, la funzione commerciale è ammissibile, quale uso principale, esclusivamente nell'ambito delle zone D1 e D2, per la tipologia indicata nella norma di zona;

- nelle zone D e D3, l'attività commerciale è consentita, quale uso complementare all'attività produttiva ivi svolta a titolo principale, nella forma di "spaccio aziendale". Si definisce "spaccio aziendale" l'attività di vendita di beni prodotti, lavorati, trasformati, o comunque trattati presso lo stabilimento produttivo principale condotto, con carattere di prevalenza, nella medesima area od immobile. Nelle suddette zone, lo spaccio aziendale è ammesso esclusivamente per superfici di vendita sino a mq. 250 (esercizi di vicinato) per ciascuna unità produttiva;

- nelle zone agricole, la funzione commerciale è ammessa quale uso complementare all'attività agricola, nei limiti e alle condizioni indicate dall'art. 4, comma 2, lett. d) del D. Lgs. 31.3.1998,

n. 114, dall'art. 2135 cod. civ., e dalla L. 9.2.1963, n. 59. Per l'effetto, l'attività commerciale è consentita, previo rilascio della speciale autorizzazione di cui all'art. 3 della L. 59/63, esclusivamente *“per la vendita al dettaglio dei prodotti ottenuti nei rispettivi fondi per coltura o allevamento”*, con sanzione della decadenza in caso di vendita di *“prodotti non ottenuti direttamente dall'impresa agricola gestita o dai fondi degli agricoltori associati nel comune per il quale è autorizzata la vendita”* medesima (cfr. artt. 1 e 6 L. 59/63). Negli insediamenti autorizzati a tale titolo, può essere consentita anche la vendita di prodotti non aventi le tassative caratteristiche citate, esclusivamente alle seguenti condizioni:

- il titolare richieda autorizzazione commerciale di cui al D. Lgs. 114/98, relativamente alla superficie dell'esercizio ove si svolge la vendita delle merci non aventi le caratteristiche di cui all'art. 1 L. 59/63;
- la superficie di vendita di cui all'alinea precedente sia inferiore al 50% della Su complessiva dell'insediamento, computata al netto degli spazi non accessibili agli utenti (quali magazzini, uffici, locali per il personale, ecc.), e sia comunque compresa nella tipologia della media struttura di vendita (max mq. 2.500);
- siano reperite dotazioni di standard pari al 100% della slp complessiva afferente la superficie di vendita di cui sopra, per almeno la metà costituiti da parcheggi pubblici o di uso pubblico, la restante quota eventualmente oggetto di eventuale monetizzazione;
- siano corrisposti contributi urbanizzativi, per la slp di cui all'alinea precedente, commisurati alla destinazione commerciale, con equiparazione della medesima slp, ai fini ICI, alle slp commerciali.

Le condizioni indicate ai precedenti alinea devono sussistere anche in relazione alle attività esistenti, qualora sia effettuata vendita di merci non aventi le tassative caratteristiche di cui all'art. 1 L. 59/63, a pena di decadenza della relativa autorizzazione speciale, in conformità ai disposti dell'art. 6 della medesima L. 59/63.

4. Nel settore merceologico alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 30% della superficie di vendita con categoria non alimentare. Sono sempre consentiti gli ampliamenti della superficie di vendita all'interno della medesima tipologia commerciale.

L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone omogenee e della dotazione di standard.

5. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione della presente variante di adeguamento ai criteri di urbanistica commerciale, vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella A di cui all'art. 13 *bis*. Per dette strutture, l'obbligo di adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico sussiste in caso di ampliamento della superficie di vendita, rispetto a quella già autorizzata all'atto dell'adozione della presente variante di adeguamento ai criteri di urbanistica commerciale, ovvero di incremento della relativa slp, anche a parità di superficie di vendita.

ART. 13 *quater* - CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI

1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.

2. Nei casi in cui per l'apertura di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1 della L.R. n. 12/2005.

3. Nei casi in cui per l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della L.R. n. 12/2005. Qualora non ci si avvalga della facoltà di D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione *ex art.* 8 del D.Lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere necessarie.

Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della L.R. n. 12/05 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n. VI/30194 del 25 luglio 1997.

L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia e alla relazione degli esperti ambientali, alla competente Sovrintendenza, ai fini dell'avvio delle procedure autorizzative di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, occorre, in base alle disposizioni delle "*Linee guida per la valutazione dell'impatto paesistico dei progetti*", approvate con delibera G.C. n. 10 del 19.01.2005, che i progetti siano preceduti dall'esame di impatto paesistico di cui alla richiamata deliberazione.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998.

4. Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n. 3/2000 (9 agosto 2000), relativamente ai quali il rilascio del permesso di costruire costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'Amministrazione Comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A., sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio. Nei medesimi casi si intende altresì assolto l'obbligo di adeguamento di cui all'art. 6, comma 5 del D.Lgs. n. 114/1998 e inoltre non deve essere garantita la dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio di grandi strutture di vendite stabilita dall'art. 4, comma 5 della L.R. n. 14/1999.

5. L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di una grande struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal Comune; le domande di autorizzazione sono esaminate con le procedure e sulla base delle priorità di cui all'art. 5 della L.R. 14/99.

6. Il titolo autorizzativo necessario per la realizzazione edilizia delle opere dirette all'apertura di medie strutture di vendita deve essere rilasciato contestualmente o successivamente all'autorizzazione commerciale. Nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di preventivo piano attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.

7. Nel caso di grandi strutture di vendita previste in piani attuativi o in strumenti di programmazione negoziata la conferenza di servizi di cui all'art. 9 del D. Lgs. 114/1998 è convocata dal Comune a seguito di presentazione della domanda di autorizzazione commerciale corredata di tutti gli allegati previsti dalla vigente normativa regionale. La domanda deve essere presentata entro i seguenti termini:

- a) in caso di piani attuativi conformi allo strumento urbanistico comunale dopo l'adozione degli stessi;
- b) in caso di strumenti di programmazione negoziata in variante allo strumento urbanistico comunale vigente e di rilevanza regionale, nel periodo intercorrente tra la pubblicazione della variante e l'approvazione dell'ipotesi di accordo di programma da parte della Giunta regionale; in questo caso non è richiesta la conformità urbanistica al momento della presentazione della domanda.

8. L'approvazione di uno strumento di programmazione negoziata in variante agli atti di pianificazione urbanistica del Comune costituisce, per la parte variata, atto di adeguamento ai sensi dell' articolo 6, comma 5, del d.lgs. 114/98.
9. Nel caso di cui al comma 7, lettera b), la conformità urbanistica della grande struttura di vendita deve intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività commerciale.
10. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, è fatto rinvio alla vigente legislazione nazionale e regionale in materia.

ART. 13 *quinquies* – CONDIZIONI DI COMPATIBILITÀ URBANISTICA, VIABILISTICA,
AMBIENTALE

1. Per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di standards dovute sono determinate secondo i parametri che seguono, da applicarsi in rapporto alla superficie lorda di pavimento (Slp) delle parti dell'immobile destinate ad uso commerciale:

- esercizi di vicinato

in zona B, Ba, B1	75%
nelle altre zone	100%

- medie strutture di vendita (MSP, MSQ o MSL)

in zona B1	75%
nelle altre zone	100%

- grandi strutture di vendita

	200%
--	------

2. Di tali dotazioni almeno la metà deve essere costituita da parcheggi, pubblici o di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

3. Nel caso di attività commerciali di esposizione e di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), ai fini del calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standards urbanistici) di cui al comma 1, si assume la metà ($\frac{1}{2}$) della superficie lorda di pavimento delle parti dell'immobile destinate ad uso commerciale e non la superficie di vendita derivante dalla disposizione di cui al precedente art. 13 *bis*, comma 3.

4. Gli insediamenti preesistenti non sono soggetti ad obbligo di adeguamento alle dotazioni di cui al precedente comma 1, essendo fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione della presente variante, o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche ai locali sede dell'attività stessa. Sono fatti salvi i casi di ampliamento delle superfici di vendita di insediamenti commerciali esistenti, per i quali l'adeguamento è dovuto unicamente per la Slp afferente la superficie di vendita in ampliamento.

5. L'insediamento od ampliamento di esercizi eccedenti il vicinato, in qualunque forma attuato, comporta l'obbligo di costituire o integrare la dotazione di standards. Qualora, nel lotto interessato o nelle sue immediate vicinanze, sussista una dotazione di parcheggi, sufficiente a quanto prescritto,

che sia nella disponibilità del promotore dell'intervento, seppur non assoggettata a cessione o asservimento ad uso pubblico, il Comune avrà facoltà di consentire la monetizzazione, totale o parziale, della dotazione dovuta. Sono fatte salve le disposizioni delle presenti NTA inerenti i Piani attuativi.

6. Per le medie strutture di vendita, la monetizzazione è consentita, per le zone B1, nella misura convenzionalmente definita, per le altre zone nella misura massima del 50%. E' sempre consentita la monetizzazione per gli esercizi di vicinato. Per quanto concerne le grandi strutture di vendita, con adeguata motivazione, il Comune, fatto salvo il reperimento in loco delle strutture di parcheggio nella misura prevista, può consentire, relativamente ad una quota non superiore al 30% della dotazione di standard dovuta, la monetizzazione ovvero il reperimento a valere su aree, anche non afferenti il comparto di intervento né con questo confinanti, di maggior interesse sotto il profilo paesistico-ambientale, della pubblica fruizione, del potenziamento del sistema di servizi.

7. In caso di realizzazione di interventi destinati ad ospitare strutture di vendita con superficie superiore ai 250 mq, i nuovi insediamenti commerciali debbono garantire la disponibilità di accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto di intervento.

8. Per gli insediamenti commerciali di medie e grandi strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

Al fine di tale verifica, si tiene conto delle indicazioni contenute nello studio inerente la materia del traffico e della viabilità, allegato alla variante di adeguamento ai criteri di urbanistica commerciale.

9. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

10. Sino all'emanazione da parte della Giunta Regionale delle soglie dimensionali di cui al comma 1 bis dell'art. 2 della L.R. 3 settembre 1999, n. 20, così come modificata dalla L.R. 3/2003, risultano assoggettati a specifica procedura di verifica d'esclusione dalla Valutazione di Impatto Ambientale i progetti di strutture di vendita inseriti in ambiti territoriali aventi dimensioni maggiori a quanto specificato nell'Allegato B, Punto 7, lettera b. In carenza di specifica definizione di "ambito urbano", si considerano tali le aree aventi perimetro contiguo per almeno il 50% della sua estensione con aree edificate e aree che il vigente PRG destina a zone A, B, e servizi a valenza comunale (ex art. 22 l.r. 51/75). La contiguità sussiste anche se tra le aree è presente una strada; l'estensione delle aree contigue viene calcolata come sommatoria di tutte le aree adiacenti al lotto in questione anche se tra di loro non continue.

CAPO 3°

Classificazione del territorio in zone territoriali omogenee

Art. 14

Zone A: aree interessate da edifici di interesse storico e ambientale

1. Queste zone comprendono aree interessate da edifici che rivestono carattere storico o di pregio ambientale; destinazioni d'uso ammesse: residenza e terziario.
2. Sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo da attuarsi con autorizzazione edilizia e modifiche di destinazione d'uso fra le destinazioni ammesse da attuarsi con concessione edilizia.
3. Non è ammessa alcuna attività commerciale.

Art. 14 bis

Zona Ba: ambiti costruiti a maggior caratterizzazione ambientale

1. Sono le zone che costituiscono gli ambiti costruiti a maggior caratterizzazione ambientale; le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza (principale), terziario (compatibile) quale attività di commercio al dettaglio, artigianato di servizio, studi professionali, servizi e attività direzionali, agenzie bancarie, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico collettivo, attività turistico-ricettive, culturali, congressuali, di spettacolo e ricreative.
2. Gli interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo soggetti a Denuncia di Inizio Attività, ai sensi del comma 60 art. 2 Legge 23 dicembre 1996, n. 662, che comportino interventi edilizi sulle parti comuni, sulle facciate e comunque sulle porzioni di fabbricato in vista sono soggette alle norme morfologiche e tecnologiche di cui all'allegato A alle presenti norme.
3. Gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti che non comportino integrale demolizione e ricostruzione e gli interventi edilizi finalizzati a modificare le destinazioni d'uso in senso residenziale e terziario dei corpi di fabbrica già a destinazione produttiva e dei rustici si attuano con concessione edilizia, nel rispetto delle norme morfologiche e tecnologiche di cui all'allegato A alle presenti norme
4. Sono ammessi interventi parziali, ovvero limitati a porzioni di fabbricato, a condizione che sia presentato progetto di massima delle facciate esteso all'intero fabbricato, al quale dovranno tendenzialmente uniformarsi gli interventi successivi, fatti salvi gli eventuali adeguamenti valutati ammissibili dalla Commissione Edilizia; nel riuso dei rustici ogni intervento parziale deve comportare la formazione di almeno una unità abitativa nel rispetto delle superfici minime previste dagli articoli 3.4.4 e 3.4.5 del R.L.I. o costituire ampliamento diretto di unità abitativa contigua preesistente; è ammessa l'aspirazione forzata anche in presenza di un solo bagno ed è ammesso l'uso a box del piano terreno.
5. Gli interventi estesi ad un intero fabbricato possono essere attuati anche con demolizione e ricostruzione integrale, nel rispetto delle norme morfologiche e tecnologiche di cui all'allegato

A, con obbligo della totale eliminazione delle superfetazioni presenti nell'ambito di appartenenza di proprietà dei privati attuatori dell'intervento e nel rispetto dei fronti stradali ai sensi del successivo comma 8 e degli orientamenti per la nuova edificazione identificati dalle schede costituenti allegato B alle presenti norme.

6. Negli interventi di ristrutturazione di cui ai precedenti commi 3 e 4, ferme restando le caratteristiche delle facciate e le altezze di gronda sugli spazi pubblici esistenti e previsti dal P.R.G., sono ammesse modifiche alle sagome degli edifici per il raggiungimento dei requisiti minimi di abitabilità e di agibilità, nei limiti di un incremento non superiore al 5% rispetto al volume geometrico esistente; negli interventi di demolizione e ricostruzione di cui al precedente comma 5, è ammesso un incremento del 5% rispetto al volume geometrico preesistente, comprendendo nel calcolo anche il volume delle superfetazioni da demolire; di tutti i volumi da demolire deve essere dimostrata analiticamente la consistenza con adeguata documentazione grafica e fotografica; gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione degli edifici fronte strada devono di norma prevedere soluzioni a portico di profondità non inferiore a m. 2,50, volte alla formazione di percorsi pedonali protetti rispetto alla carreggiata stradale, fatte salve soluzioni alternative, dovute a possibili diverse motivazioni, da sottoporre a parere preventivo della Commissione Edilizia.
7. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono attuati con Piano di Recupero ai sensi dell'art. 30 Legge 5 agosto 1978, n. 457 previa Variante ai sensi della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 che identifichi l'area intervento quale zona di recupero.
8. Le schede costituenti allegato B alle presenti norme identificano:
 - Gli ambiti minimi soggetti a ristrutturazione urbanistica;
 - I fronti stradali e gli allineamenti che gli interventi edilizi sono obbligati a conservare, con ristrutturazione o anche con demolizione e ricostruzione parziale di porzioni di fabbricati sui soli fronti interni e nel rispetto dei caratteri morfologici originari, al fine di salvaguardare le caratteristiche ambientali dei luoghi;
 - Gli edifici di cui è prevista di norma la demolizione, al fine di un riordino della distribuzione volumetrica, volta al recupero di porzioni significative di standard urbanistici e all'uso del sottosuolo;

- Gli orientamenti distributivi da attribuire alla nuova edificazione, le relative poligonali di edificabilità e il numero massimo dei piani fuori terra ammessi.
9. Sono ammesse anche soluzioni basate sul prevalente recupero degli edifici esistenti, a condizione che siano garantiti i requisiti di legge relativamente alle condizioni statiche ed igieniche, che siano realizzati nel sottosuolo i parcheggi privati di pertinenza delle unità immobiliari derivanti dagli interventi di ristrutturazione e che sia prevista una distribuzione degli incrementi volumetrici ammessi ai sensi del successivo comma 12 con soluzioni di sopraelevazione o ampliamento delle volumetrie esistenti.
10. I Piani di Recupero devono inoltre prevedere:
- a) un'estensione territoriale non inferiore all'ambito minimo di cui al comma precedente, essendo al contrario ammessa la fusione di più ambiti in un unico Piano di Recupero;
 - b) l'uso del sottosuolo per la realizzazione di box e posti macchina, nel rispetto delle quantità minime previste dall'art. 41-sexies Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
 - c) la monetizzazione totale degli standard o la monetizzazione degli standard residui rispetto alle quantità minime previste dall'art. 22 Legge Regionale 15 aprile 1975, n. 51, calcolate per differenza rispetto alle quantità cedute e sulla base delle destinazioni d'uso di progetto, da congruare in fase esecutiva in presenza di modifiche;
 - d) il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a scapito degli oneri di urbanizzazione;
 - e) il piano di rotazione degli eventuali residenti;
 - f) il rispetto delle norme morfologiche e tecnologiche di cui all'allegato A alle presenti norme.
11. I progetti di Piano di Recupero devono essere sottoscritti da almeno il 75% delle proprietà calcolato in base all'imponibile catastale; nel caso di non integrale sottoscrizione del progetto da parte delle proprietà ed esso sia ritenuto meritevole di accoglimento dall'Amministrazione Comunale, il P.R. è approvato ai sensi dell'art. 28 Legge 5 agosto 1978, n. 457 e per la sua successiva attuazione il Sindaco adotta le procedure di cui all'art. 23 Legge 17 agosto 1942, n. 1150.

12. I Piani di Recupero possono prevedere un incremento del 15% rispetto al volume geometrico preesistente, comprendendo nel calcolo anche il volume delle superfetazioni da demolire, con un massimo comunque contenuto in mc./mq. 5 di rapporto di edificabilità territoriale e ferme restando le caratteristiche delle facciate e le altezze dei gronda sugli spazi pubblici esistenti e previsti dal P.R.G.; di tutti i volumi da demolire deve essere dimostrata analiticamente la consistenza con adeguata documentazione grafica e fotografica.
13. Negli interventi attuati con Piano di Recupero è sempre ammesso, in esubero rispetto al totale delle nuove volumetrie in progetto, l'uso abitativo dei sottotetti secondo i requisiti minimi di cui alla L.R. 15 luglio 1996, n. 15.
14. Le norme del presente articolo prevalgono sulle norme generali delle N.T.A. fatte salve le disposizioni di legge inderogabili.
15. Sono ammesse esclusivamente le attività commerciali per esercizi di vicinato (SV max pari a mq. 250)

Art. 15

Zone B: conferma dell'edilizia esistente e completamento di edilizia residenziale

Tali zone comprendono aree edificate, aree già parzialmente urbanizzate e prevalentemente edificate e per le quali non sia prevedibile una sostanziale e prossima trasformazione delle caratteristiche edilizie.

L'edificazione in questa zona sarà consentita previo ottenimento di Concessione Edilizia nel rispetto dei seguenti indici.

$I_f = 1,5 \text{ mc/mq.}$

$H = 15,00$ e per non più di quattro piani abitabili

$R_s = 1/1$

$R_i = 1/1$ (da confine $2/1$, salvo facoltà di costruire a confine nel caso di preesistente costruzione del vicino sul confine)

$R_c = 1/3$

$D_s = \text{mt. } 3,00$

$D_m = \text{mt. } 5,00$

Per gli immobili individuati come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78, è consentito recuperare il volume esistente nei limiti di cui all'art. 3 della Legge Regionale 19/1992.

Per le attività di artigianato già esistenti nella zona, sono consentiti limitati ampliamenti per adeguamenti tecnologici e produttivi, nel rispetto strutturale e formale del volume esistente e nel rispetto delle norme cautelative in materia ecologica. Per tutti gli edifici compresi nella zona residenziale di completamento, all'interno degli ambiti assoggettati ai Piani Esecutivi, fino all'approvazione degli stessi, sono consentite solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e adeguamento igienico sanitario nel rispetto del volume e dell'ingombro esistente.

Sono ammesse esclusivamente le attività commerciali per esercizi di vicinato (SV max pari a mq. 250).

La zona segnalata con il simbolo "X" sulla tavola di azzonamento è riservata alla realizzazione di autorimesse private, anche in eccedenza ai limiti volumetrici e di copertura previsti.

Zona B1: l'edificazione è consentita esclusivamente mediante Piano Esecutivo con le seguenti prescrizioni:

Destinazioni d'uso = residenza, attrezzature pubbliche o di uso pubblico, attrezzature terziarie e commerciali (per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di prossimità - SV max pari a mq. 800).

Indici urbanistici =

Volumetria edificabile complessiva mc.30.000

H = mt. 15,00 e per non più di 4 piani abitabili

Rc = 1/3

Prescrizioni particolari: = il Piano Esecutivo deve prevedere la formazione di Parcheggi Pubblici a norma di legge. Deve essere garantita la presenza di tutte le destinazioni ammesse, nei limiti consentiti, e comunque in misura consistente, per rispondere agli obiettivi che il Piano si propone a livello generale.

Art. 16

Zone per edilizia residenziale di espansione e per edilizia con caratteristiche economico-popolari

Zone C: l'edificazione è consentita esclusivamente mediante Piani Esecutivi nel rispetto dei seguenti indici:

It	=	15.000 mc/ha
Rs	=	1/1
Ri	=	1/1 (da confine 2/1)
Rc	=	1/3
H	=	mt.15,00 e per non più di 4 piani abitabili
Ds	=	mt.5,00
Dm	=	mt.5,00

Il Piano Esecutivo dovrà prevedere per i comparti di espansione individuati nella tavola di Azzonamento, la dotazione minima di aree per verde e opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dalle vigenti leggi.

Sono ammesse esclusivamente le attività commerciali per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di prossimità (SV max pari a mq. 800).

Nelle zone C assoggettate a P.E.E.P. vigente, la volumetria edificabile è quella indicata negli allegati "Capacità insediative e standards urbanistici", e fa riferimento al Piano di Zona vigente.

I Piani Attuativi purchè rispettino le prescrizioni di cui ai commi precedenti, anche se interessanti due o più unità d'azzonamento contigue, sono conformi al P.R.G. e pertanto non costituiscono variante. In tali zone non è ammessa alcuna attività commerciale.

Art. 16 bis

Nel Piano Esecutivo definito con apposito perimetro dalla Variante ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 23/1997, la volumetria edificabile è di 12.375 mc., da realizzarsi entro la superficie con la campitura delle zone C.

Si applicano a questo Piano gli indici dell'art. 16 ad esclusione dell'indice di densità territoriale.

Nel Piano si dovrà prevedere la cessione delle aree a standard comprese entro il perimetro.

Sono ammesse esclusivamente le attività commerciali per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di prossimità (SV max pari a mq. 800).

Art. 16 ter

Zona C – P.I.I. nr.1, ambito 1

L'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti indici:

Volumetria residenziale	max = mc.	27.086,40
Superficie coperta commerciale	max = mq.	1.477,00
SLP commerciale	max = mq.	1.477,00
Altezza max	= m.	18,00
Ds	= m.	5,00
Dm	= m.	5,00
Rc	=	1/3

Destinazione d'uso prevalente: residenza.

Destinazioni ammesse: destinazioni residenziali, sociali, culturali e terziarie commerciali e terziarie direzionali. Sono ammesse le attività commerciali sino alle medie strutture di vendita di quartiere, nel rispetto dei limiti dimensionali sopra indicati.

Modalità d'intervento: Programma Integrato d'Intervento.

Finitura degli edifici: Al fine di garantire un aspetto decoroso e durevole nel tempo dei fabbricati le facciate devono essere rivestite con materiali e finiture atti a resistere agli agenti atmosferici ed adeguati per le condizioni climatiche del luogo.

I nuovi edifici dovranno rispettare i disposti contenuti negli articoli 85 e 114 del Regolamento Edilizio del Comune di Limbiate.

Art. 16 quater

Zona C – P.I.I. nr.2,

L'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti indici:

Volumetria residenziale	max = mc.	39.387,76
Superficie coperta commerciale	max = mq.	161,09
SLP commerciale	max = mq.	161,09
Altezza max	= m.	15,00
Ds	= m.	5,00
Dm	= m.	5,00
Rc	=	1/3

Destinazione d'uso prevalente: residenza.

Destinazioni ammesse: destinazioni residenziali, commerciali. Sono ammesse esclusivamente le attività commerciali per esercizi di vicinato, nel rispetto dei limiti dimensionali sopra indicati.

Modalità d'intervento: Programma Integrato d'Intervento.

Finitura degli edifici: Al fine di garantire un aspetto decoroso e durevole nel tempo dei fabbricati le facciate devono essere rivestite con materiali e finiture atti a resistere agli agenti atmosferici ed adeguati per le condizioni climatiche del luogo, in linea con il titolo II del Piano di settore delle zone edificate del Parco delle Groane.

I nuovi edifici dovranno rispettare i disposti contenuti negli articoli 85 e 114 del Regolamento Edilizio del Comune di Limbiate.

Art. 16 quinquies

Zona C – P.I.I. nr.3,

L'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti indici:

Volumetria residenziale	max = mc.	21.093,00
Superficie coperta funzione integrativa	max = mq.	747,27
SLP funzione integrativa	max = mq.	747,27
Altezza max	= m.	15,00
Ds	= m.	5,00
Dm	= m.	5,00
Rc	=	1/3

Destinazione d'uso prevalente: residenza.

Destinazioni ammesse: destinazioni residenziali. Sono inoltre ammesse funzioni legate ad attività terziarie quali funzioni integrative nel rispetto dei limiti dimensionali sopra indicati.

Modalità d'intervento: Programma Integrato d'Intervento.

Finitura degli edifici: Al fine di garantire un aspetto decoroso e durevole nel tempo dei fabbricati le facciate devono essere rivestite con materiali e finiture atti a resistere agli agenti atmosferici ed adeguati per le condizioni climatiche del luogo, in linea con il titolo II del Piano di settore delle zone edificate del Parco delle Groane.

I nuovi edifici dovranno rispettare i disposti contenuti negli articoli 85 e 114 del Regolamento Edilizio del Comune di Limbiate.

Art. 16 sexies

Zona C – P.I.I. nr.4,

L'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti indici:

Volumetria residenziale		max = mc. 23.000,00
Altezza max	= m.	15,00
Ds	= m.	5,00
Dm	= m.	5,00
Rc	=	1/3

Destinazione d'uso prevalente: residenza.

Destinazioni ammesse: destinazioni residenziali, commerciali e compatibili quali uffici e studi professionali. Sono ammesse esclusivamente le attività commerciali per esercizi di vicinato, nel rispetto dei limiti dimensionali sopra indicati.

Modalità d'intervento: Programma Integrato d'Intervento.

Finitura degli edifici: Al fine di garantire un aspetto decoroso e durevole nel tempo dei fabbricati le facciate devono essere rivestite con materiali e finiture atti a resistere agli agenti atmosferici ed adeguati per le condizioni climatiche del luogo, in linea con il titolo II del Piano di settore delle zone edificate del Parco delle Groane.

I nuovi edifici dovranno rispettare i disposti contenuti negli articoli 85 e 114 del Regolamento Edilizio del Comune di Limbiate.

Art. 17

Verde privato

In tale zona, costituita prevalentemente da giardini e parchi privati possono essere autorizzate solo opere di ordinaria manutenzione e di adeguamento funzionale nel rispetto dei seguenti indici:

If = 0,05 mc/mq.

Ri = 1/2 (anche dai confini)

H = mt. 5,60

Ds = mt. 15,00

Art. 18

Zone per insediamenti industriali ed artigianali

Zone D: le zone industriali ed artigianali sono esclusivamente di completamento e destinate ad attività produttive non nocive e moleste o che comunque non creino motivo di disagio per le zone residenziali contigue.

Modalità di attuazione: a concessione singola.

Destinazioni d'uso ammesse: magazzini, depositi ed esposizioni funzionali alle attività produttive insediate, rimesse, mense ed edifici per attività sociali; uffici connessi alle attività produttive nel limite del 15% della Su. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13 *ter*, comma 3 delle presenti NTA, non sono ammesse attività commerciali, con esclusione delle attività esistenti ed autorizzate alla data di adozione della Variante di adeguamento ai criteri di urbanistica commerciale, le quali restano confermate sino al limite della rispettiva categoria distributiva di appartenenza di cui al precedente art. 13 *bis*, comma 2.

Prescrizioni: gli edifici industriali devono essere dotati di adeguati spazi interni per le operazioni di carico e scarico nonché per il parcheggio degli automezzi anche del personale addetto.

In questa zona l'edificazione sarà consentita nel rispetto dei seguenti indici:

Su = 2/3

Rs = 1/1

Ri = 1/1 (da confine 2/1)

Rc = 1/2

Ds = mt. 10,00

Le abitazioni saranno consentite nel limite massimo di due alloggi per il custode ed il dirigente, o proprietario o rappresentante legale per non più di 10 vani complessivi per intestazione catastale.

Zona D1, produttiva, terziario, di espansione, di interesse sovracomunale: l'attuazione di questa zona è subordinata alla approvazione di Piano Esecutivo con le seguenti modalità:

Destinazioni d'uso: attività produttive industriali e artigianali, attività terziario-commerciali, residenza connessa alle attività insediative, attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Sono ammesse attività commerciali per tutte le tipologie, ivi comprese le grandi strutture di vendita e i centri commerciali.

Indici urbanistici:

Edifici, a destinazione terziario-commerciale, aventi le seguenti consistenze:

Superficie Fondiaria	mq. 45.000
Superficie Lorda Pavimentata (SLP)	mq. 30.000
Superficie coperta max	mq. 30.000
Altezza max	mt. 8
Dsi (interna al P.E.)	mt. 5
Dse (esterna al P.E.)	mt. 10
Altri indici	come zona C

Edifici, a destinazione produttiva, aventi le seguenti consistenze:

Superficie Fondiaria	mq. 55.000
Superficie Lorda Pavimentata (SLP)	mq. 36.666
Superficie coperta max	mq. 36.666
Altezza max	mt. 8
Dsi (interna al P.E.)	mt. 5
Dse (esterna al P.E.)	mt. 10
Altri indici	come zona D

Edificio, ad interesse pubblico, costituente “CENTRO ESPOSITIVO”, avente le seguenti consistenze:

Superficie Lorda Pavimentata (SLP)	mq. 6.090
Superficie coperta max	mq. 4.000
Altezza max	mt. 8
Dsi (interna al P.E.)	mt. 5
Dse (esterna al P.E.)	mt. 10
Altri indici	come zona C

Edificio, ad interesse pubblico, consistente in “STAZIONE DEI CARABINIERI”, aventi le seguenti consistenze:

Superficie Lorda Pavimentata (SLP)	mq. 1.500
Superficie coperta max	mq. 600

Altezza max	mt.	14
Dse (esterna al P.E.)	mt.	10
Altri indici		come zona C

Zona D2: trattasi di zona a carattere produttivo con forti presenze terziario-commerciali e comprende aree già edificate.

Modalità di attuazione: a mezzo di concessione edilizia che – ove comporti mutamento di destinazioni d’uso di aree o di edifici esistenti e conseguente variazione del fabbisogno di standard – va obbligatoriamente accompagnata da una verifica dello standard relativo all’intero compendio e da un atto unilaterale d’obbligo ovvero da convenzione che individui gli standard aggiuntivi dovuti e le eventuali opere di urbanizzazione.

Destinazione d’uso: attività produttive industriali e artigianali, attività terziario – commerciali, residenza connessa alle attività insediate, attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Sono ammesse attività commerciali per tutte le tipologie, ivi comprese le grandi strutture di vendita e i centri commerciali.

Indici urbanistici:

Su	=	2/3 St
Rs	=	1/1
Ri	=	1/1 (confine 2/1)
Ds	=	10 mt.
Rc	=	2/3 St
Altri indici		come Zona C

Zona D3: zona per insediamenti prevalentemente industriali comprendente aree edificate.

Modalità di attuazione: a mezzo di concessione edilizia semplice oppure convenzionata relativa all’adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti.

Destinazione d’uso: attività produttive di tipo prevalentemente industriale.

Fatto salvo quanto previsto all’art. 13 *ter*, comma 3 delle presenti NTA, non sono ammesse attività commerciali.

Indici urbanistici:

Su	= 2/3 St
Rs	= 1/1
Ri	= 1/1 (da confine 2/1)
Rc	= 1/2
Ds	=mt. 10,00

In dette zone è ammesso un incremento edificatorio pari al 10% della Superficie utile lorda abitabile (Su) e al 10% del Rapporto di copertura (Rc).

Non rientrano nel computo della superficie utile nè della superficie coperta, le aree da pensiline, i portici e le gallerie interne agli edifici, mentre saranno ricomprese nella destinazione produttiva le superfici ad uso laboratorio, lavorazioni merce, magazzini e depositi, anche se funzionali alle superfici commerciali e con queste connesse, perché non adibite ad attività di scambio diretto.

Il Piano Esecutivo deve prevedere la diretta utilizzazione per verde, attrezzature pubbliche o di uso pubblico, viabilità e parcheggi delle aree non interessate dalle altre destinazioni e comunque in misura non inferiore a quanto prescritto dalle vigenti Leggi.

L'installazione di strutture tecnologiche nonché di trasmettitori/ripetitori telefonici e radio-televisivi può essere effettuata solo a seguito di autorizzazione esplicita previo studio del loro impatto sull'ambiente circostante che sarà verificato dall'Azienda Sanitaria Locale per gli aspetti sanitari ed alla Commissione Edilizia Comunale per quelli estetici ed impatto visivo verso le zone residenziali ed a quelle a standard pubblico.

Art. 19

Zone E - Zona agricola generica

In dette zone è consentita, nel rispetto degli indici sotto riportati, la realizzazione di costruzioni ed impianti che interessino esclusivamente l'attività produttiva agricola ai sensi della L.R. n.93/1980; e cioè fabbricati rurali, attrezzerie per macchine agricole e per gli addetti all'agricoltura, il tutto commisurato alle normali esigenze del fondo agricolo su cui i fabbricati stessi devono sorgere ed a cui devono servire.

Fatto salvo quanto previsto all'art. 13 *ter*, comma 3 delle presenti NTA, non sono ammesse attività commerciali.

Nelle zone in parola l'edificazione è consentita con la normale procedura di approvazione del progetto edilizio nel rispetto dei previsti indici edilizi.

Le licenze per le costruzioni di cui sopra devono essere subordinate alla preventiva ratifica per atto pubblico, da trasciversi con l'intervento del Comune, di apposite convenzioni vincolanti l'area relativa alle costruzioni medesime e all'impegno del richiedente di provvedere a propria cura e spese alle opere di urbanizzazione primaria.

Inoltre:

- sono consentite aree e strutture di vendita diretta dei prodotti agricoli da parte degli operatori, anche associati, che svolgono attività di produzione agricola. Tali strutture devono rispettare gli indici urbanistici prescritti per la zona.
- E' consentita l'edificazione di serre in strutture fisse per orticoltura, vivaistica, floricoltura, nei seguenti limiti:
 $R_c = 2/5$
 $H = \text{mt. } 4,5$
- Gli edifici esistenti che alla data di adozione del presente P.R.G. non siano adibiti ad usi agricoli, possono essere interessati esclusivamente da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico-tecnologico.

Indici urbanistici: valgono le prescrizioni dell'art.2 della L.R. n.93/1980.

Art. 20

Aree a standard ed altre aree pubbliche

Sono così individuate le aree sulle quali sono o debbono essere allocati gli spazi pubblici o di uso pubblico riservati agli impianti per attività collettive, a verde ed a parcheggi nonché le aree sulle quali sono insediati il municipio, i magazzini comunali, ecc.

L'uso di dette aree è disciplinato - in relazione alle esigenze pubbliche cui si deve far fronte - dagli specifici progetti delle attrezzature e degli impianti pubblici da realizzare, senza limitazione alcuna nemmeno in relazione agli usi previsti dalle tavole di azionamento del P.R.G., che sono meramente indicativi.

I proprietari di aree gravati da vincoli preespropriativi possono realizzare gli impianti e le attrezzature prescritte dalla destinazione di P.R.G.

Le attrezzature ed i servizi così realizzati concorrono a soddisfare la dotazione minima inderogabile di legge pur se in regime di proprietà privata dell'area, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico mediante convenzione o in forza della natura stessa dell'ente gestore.

L'uso delle aree da parte del proprietario oppure dell'operatore assegnatario è disciplinato dalle seguenti prescrizioni:

- a) destinazione d'uso: per l'urbanizzazione primaria e secondaria, senza limitazione alcuna nemmeno in relazione agli usi previsti dalle tavole di azionamento del P.R.G. che sono meramente indicativi;
- b) destinazione d'uso ammessa: residenza di servizio;
- c) modalità di intervento: concessione e autorizzazione, salvo che non si renda necessario il preventivo piano esecutivo in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
- d) Rc: 1/3
- e) dotazione minima di parcheggi di uso pubblico per nuovi impianti per attività collettive: 1 mq. ogni mq. di Su;
- f) prescrizioni speciali: l'uso delle aree da parte del proprietario e dell'operatore assegnatario è condizionato alla preventiva stipulazione di una convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune ed a spese della parte privata, con la quale sia costituita servitù di uso pubblico

a carico delle aree interessate dall'intervento. Detta servitù sarà garantita assicurando quanto segue:

- che il pubblico possa accedere alle attrezzature ed agli impianti con il pagamento di biglietti il cui costo sia determinato con riferimento alla media delle tariffe praticate per attrezzature ed impianti uguali o simili, gestiti dal Comune;
- che l'accesso a particolari categorie di cittadini (quali studenti od anziani) sia consentito a condizioni di particolare favore in fasce orarie concordate con l'Amministrazione Comunale.

In caso di interventi per la realizzazione di attrezzature religiose, nessuna convenzione deve essere stipulata ove dette attrezzature siano affidate alla gestione degli enti rappresentati delle comunità religiose, essendo in tal caso già adeguatamente garantito l'uso pubblico dalla natura dell'ente gestore. Per le aree poste in prossimità di insediamenti residenziali intensivi che, alla data di adozione del P.R.G., risultino non adeguatamente dotati di parcheggi privati, la convenzione di cui sopra può prevedere che l'uso per l'urbanizzazione primaria e secondaria sia limitato al suolo ed al soprassuolo; in tal caso la convenzione potrà prevedere che, nel sottosuolo, siano realizzati box o spazi di parcheggio privato da cedere, in proprietà od in locazione, al prezzo od al canone determinato in convenzione, esclusivamente ai proprietari od ai residenti in unità funzionali poste in fabbricati situati a distanza non superiore a 700 metri.

Art. 21

Zona F1. interna al perimetro del Parco delle Groane

In questa zona valgono le prescrizioni contenute nel Piano Territoriale del Parco delle Groane, di cui alla L.R. 43/1988.

Art. 22

Zone F2, per attrezzature di livello comprensoriale

Dette zone sono destinate ad attrezzature pubbliche e collettive esistenti o di previsione aventi rilevanza comprensoriale.

Esse sono così classificate:

- 1) Azienda Sanitaria Locale;
- 2) Istituto Tecnico Agrario e Azienda Agricola Sperimentale
- 3) Scuola addestramento cani guida
- 4) Provincia di Milano

La progettazione e la realizzazione delle attrezzature di cui al titolo è demandata agli Enti e organismi competenti in materia, previa consultazione e parere vincolante del Comune.

L'attuazione delle attrezzature previste e la modifica di quelle esistenti avverrà nel rispetto dei seguenti indici:

It = 20.000 mc/ha

Rc = 1/3

H = max mt. 15,00

Sono comunque fatti salvi i volumi esistenti.

Art. 23

Zone per attrezzature ricettive e per il tempo libero

In tali zone sono consentite soltanto costruzioni ed attrezzature a carattere ricreativo o ricettivo (quali alberghi, ristoranti, impianti sportivi, ecc.) nel rispetto dei seguenti indici:

If 2,5 mc/mq

Rs 1/1

Ri 1/1 (da confine 2/1)

H mt. 15,00

Ds mt.5,00

E' ammessa altresì la realizzazione (nei limiti sopraindicati) nella percentuale massima del 15% del volume, di residenza per gli addetti ai servizi installati.

Per l'area di Villa Medolago sono fatti salvi comunque i disposti dell'art. 14, comma 2 delle N.T.A. presenti in base ai quali l'edificazione avviene esclusivamente previa approvazione di Piano Attuativo, nel rispetto della volumetria esistente alla data di adozione del P.R.G. presente e i vincoli ai sensi della Legge 1089/39.

Art. 24

Zone per attrezzature di servizio alla viabilità

In dette zone è prevista la realizzazione di aree di parcheggio speciali, di distributori di carburante e di attrezzature connesse alla viabilità.

Non sono ammesse costruzioni multipiani e sono consentite attività di ristoro limitatamente al servizio mescita.

Per la realizzazione delle costruzioni di cui sopra va rispettato il seguente indice:

$R_c = 1/3$

H = 1 piano

Art. 25

Geologia del territorio

Nella edificazione in tutto il territorio comunale devono essere osservate le prescrizioni e le modalità previste dallo Studio Geologico del territorio medesimo i cui elaborati qui di seguito vengono elencati:

1. Relazione geologica e geologico applicativa
2. Carta di inquadramento elementi geomorfologici e geopedologici – Tav. 1
3. Carta di inquadramento elementi idrogeologici – Tav. 2
4. Carta di inquadramento degli elementi di vulnerabilità – Tav. 3
5. Carta di inquadramento elementi geotecnica – Tav. 4
6. Carta di sintesi (settore nord-ovest) – Tav. 5/A
7. Carta di sintesi (settore sud-ovest) – Tav. 5/B
8. Carta di sintesi (settore nord-est) Tav. 5/C
9. Carta di sintesi (settore sud-est) Tav. 5/D
10. Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano (settore nord-ovest) Tav. 6/A
11. Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano (settore sud-ovest) Tav. 6/B
12. Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano (settore nord-ovest) Tav. 6/C
13. Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano (settore sud-est) Tav. 6/D

COMUNE DI LIMBIATE
provincia di Milano

VARIANTE AL P.R.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
all. "A" – NORME MORFOLOGICHE E TECNOLOGICHE

il sindaco
.....

adottato con delibera consiliare
n. del

modificato con controdeduzioni
delibera consiliare n. del

il segretario
.....

decreto d'approvazione Giunta Regionale
n. del

i progettisti
dott. arch. Giovanni Carminati
dott. arch. Paolo Ferrante

febbraio 1999

1. MATERIALI

oggetto	raccomandato	ammesso	vietato
Canne fumarie	laterizio o intonaco	metalli vari preverniciati	cemento o altro
Cornignoli	laterizio o in rame	metalli vari preverniciati	cemento o altro
Coperture	coppi in laterizio	portoghesi in laterizio, lastre di rame	marsigliesi, tegole in cemento o altro
Cornici	laterizio o intonaco	stucchi, gessi, pietra non lucida, cemento decorativo	pietre lucide, metalli o altro
Cornicioni e/o marcapiani	laterizio o intonaco	stucchi, gessi, pietra non lucida, cemento decorativo	pietre lucide, metalli o altro
Davanzali	pietra non lucida, laterizio	intonaco, cemento decorativo	pietre lucide, metalli o altro
Facciate	intonaco	laterizio	rivestimenti plastici, ceramici o altro
Finestre	legno naturale o verniciato	metalli vari preverniciati	metalli anodizzati, pvc o altro
Gronde e pluviali	rame	metalli vari preverniciati	pvc o altro

oggetto	raccomandato	ammesso	vietato
Lattinerie	rame	metalli vari preverniciati	metalli zincati o altro
Luci	vetroceamento	vetri opacizzati	U-glass o altro
Parapetti e Ringhiere	ferro battuto, pietra, laterizio, muratura intonacata	metalli vari preverniciati, legno naturale o verniciato	metalli zincati o elettrosaldati o altro
Pavimentazioni	pietra, rizzata, porfido	autobloccanti in cemento, madoni in cemento e pietrisco	gettate di cemento, asfalto, pietrisco o altro
Persiane	legno naturale o verniciato anche a pacchetto	metalli vari preverniciati anche a pacchetto	pvc o altro
Porte opache	legno naturale o verniciato	metalli vari preverniciati (solo edifici non residenziali)	metalli anodizzati o altro
Porte vetrate	-	con vetri satinati o trasparenti	con vetri colorati in pasta o specchianti
Portoni	legno naturale o verniciato	metalli vari preverniciati	metalli anodizzati, zincati o altro
Recinzioni	ferro battuto, pietra, laterizio, muratura intonacata	metalli vari preverniciati, siepi	cemento, metalli zincati o elettrosaldati o altro

oggetto	raccomandato	ammesso	vietato
Saracinesche	-	metalli vari preverniciati	metalli zincati o altro
Soglie	pietra non lucida	laterizio	pietre lucide, cemento o altro
Sottogronde	intonaco	cemento a vista	perline in legno o altro
Tapparelle	-	in legno se impossibili persiane	in pvc o altro
Vetri	trasparenti	colorati in pasta	specchianti o altro
Vetrine (impennate)	-	metalli vari preverniciati	metalli anodizzati o altro
Vetrine (specchiature)	vetro trasparente	vetri colorati in pasta o satinati	specchianti o altro
Zoccolature	pietra, laterizio	intonaco	vernici lucide o altro

2. MORFOLOGIA

oggetto	raccomandato	ammesso	vietato
Balconi o logge	solo su fronti interni : logge, prof. max 1.50 m.	solo su fronti interni : balconi, prof. max 80 cm.	
Canne fumarie	interne alle murature	sulle facciate interne	sulle facciate su fronte strada
Coperture	a falde con pendenza compresa fra 30% e 40%	piane (terrazzi) solo sui fronti interni	a sheed, a botte e altro
Cornici	-	sul fronte strada : solo dove Esistenti, larghezza max: 10 cm. con sagome costanti	altro
Davanzali	in allineamento con la luce della finestra	sporgenza laterale max : 6 cm. spessore max : 6 cm.	altro
Facciate	rispetto delle partiture esistenti (rapporto pieno/vuoto)	fronti strada : prevalenza pieni su vuoti; fronti interni : anche logge e balconi, con rispetto degli allineamenti	fronti strada : logge e balconi
Finestre, porte-finestre e luci	ad andamento verticale, con rispetto degli allineamenti	quadrate, solo su fronti interni, con rispetto degli allineamenti	a nastro o altro

oggetto	raccomandato	ammesso	vietato
Insegne commerciali	nella cartella porta insegna	in assenza di cartella porta insegna: in allineamento con l'impennata della vetrina	a bandiera, non allineate, ed altro
Parapetti e ringhiere	pieni	semitrasparenti, h. max 1.20 m.	grigliati o altro
Persiane	a battente	a pacchetto, scorrevoli, solo a piano terra, ove necessario	altro
Porte	a battente	a pacchetto, scorrevoli, solo a piano terra, ove necessario	altro
Recinzioni	senza muretto di imposta	con muretto : h. max 20 cm.	altro
Saracinesche	permeabili alla vista	opache	a soffietto
Sottogronde	-	sporgenza max : 60 cm.	altro
Vetrine (impennate)	-	nel rispetto degli allineamenti di facciata	sporgenti dal filo esterno della facciata o altro
Zoccolature	-	a piano terra : h. max 60 cm. per balconi e terrazzi : h. max 15 cm.	altro

3. COLORI (codice RAL)

oggetto	raccomandato	ammesso	vietato
Grandi campiture (facciate, recinzioni in muratura, canne fumarie)	<i>bianchi e grigi:</i> 1013, 7035, 7044, 9002 <i>gialli:</i> 1014, 1015, 1034 <i>rossi e rosati:</i> 2010, 2012, 3016,	<i>bianchi e grigi:</i> 7004, 7032, 7038, 9001, 9018 <i>gialli:</i> 1001, 1002, 1017, 1032 <i>rossi e rosati:</i> 2001, 2010, 2011, 3012, 3014, 3022, 4009	<i>verdi, azzurri e altri</i>
Elementi di contrasto (cornici comicioni e/o marcapiani, davanzali, sottogronda, zoccolature)	<i>bianchi e grigi:</i> 7023, 7030, 7037 9002, 9010	<i>bianchi e grigi:</i> 1019, 7001, 7004, 7038, 9001, 9018 <i>gialli e bruni:</i> 1011, 1024, 8001 <i>rossi e rosati:</i> 3012, 3022	<i>verdi, azzurri e altri</i>

oggetto	raccomandato	ammesso	vietato
Serramentistica e finiture metalliche (comignoli, finestre, gronde e pluviali, parapetti e ringhiere, porte e portoni, recinzioni metalliche, saracinesche, tapparelle, impennate delle vetrine)	<i>bianchi e grigi:</i> 7005, 7015, 7016, 7040, 9010 <i>bruni:</i> 8016, 8017 <i>verdi:</i> 6005, 6009	<i>bianchi e grigi:</i> 1019, 7026, 7037 <i>bruni e rossi:</i> 3005, 3007, 4004, 8007, 8019, 8025, 8028 <i>verdi:</i> 6002, 6007, 6015, 6028 <i>neri:</i> 7021, 8022, 9005	<i>azzurri, gialli e altri</i>

COMUNE DI LIMBIATE
provincia di Milano

VARIANTE AL P.R.G.

Limbiate centro

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

all. "B" - SCHEDE AMBITI

il sindaco

.....

adottato con delibera consiliare
n. del

modificato con controdeduzioni
delibera consiliare n. del

il segretario

.....

decreto d'approvazione Giunta Regionale
n. del

i progettisti

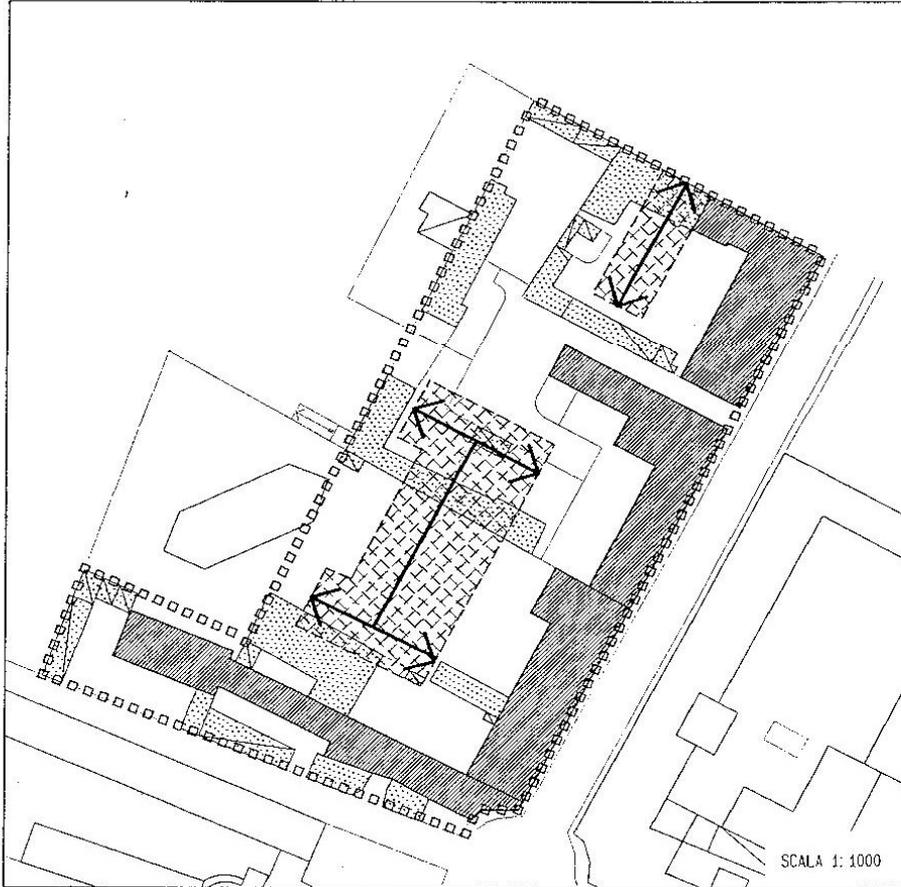
dott. arch. Giovanni Carminati

dott. arch. Paolo Ferrante

febbraio 1999

COMUNE DI LIMBIATE

AMBITO N. 1

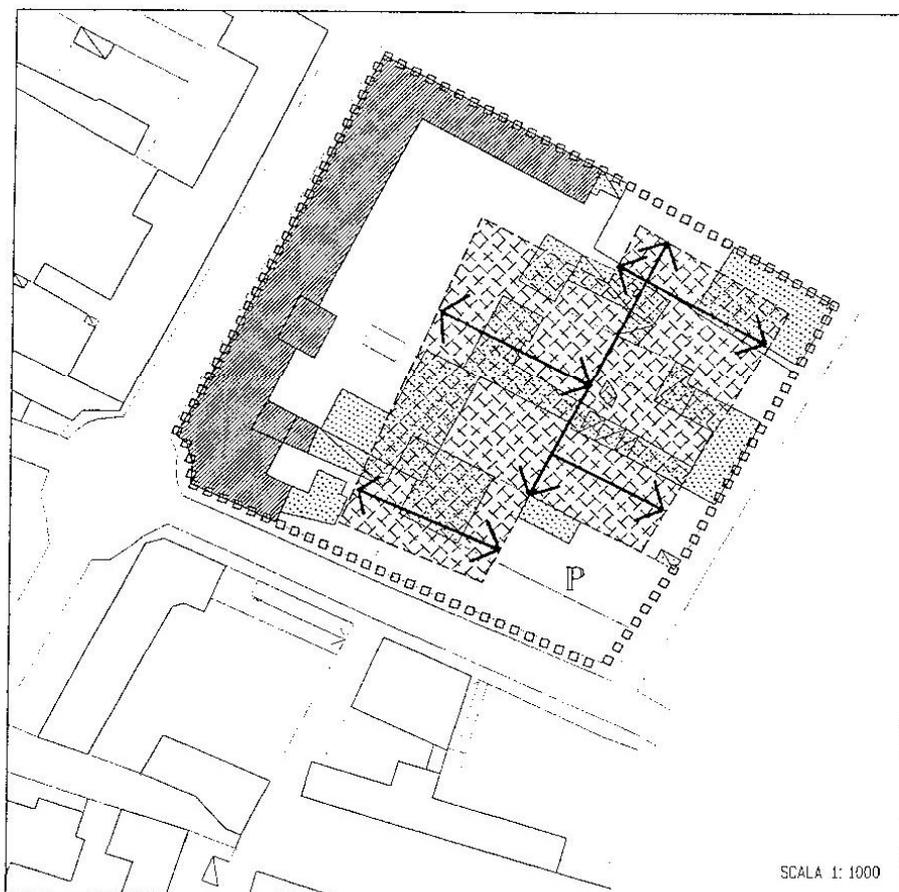


- Limite zona di rispetto cimiteriale
- Ambito di intervento
- ▨ Fronti stradali e allineamenti da conservare
- ▤ Edifici di cui e' prevista la demolizione
- ▩ Poligonale di edificabilita'
- ↔ Orientamenti distributivi

Max piani f.t. nuova edificazione: 3

COMUNE DI LIMBIATE

AMBITO N. 2



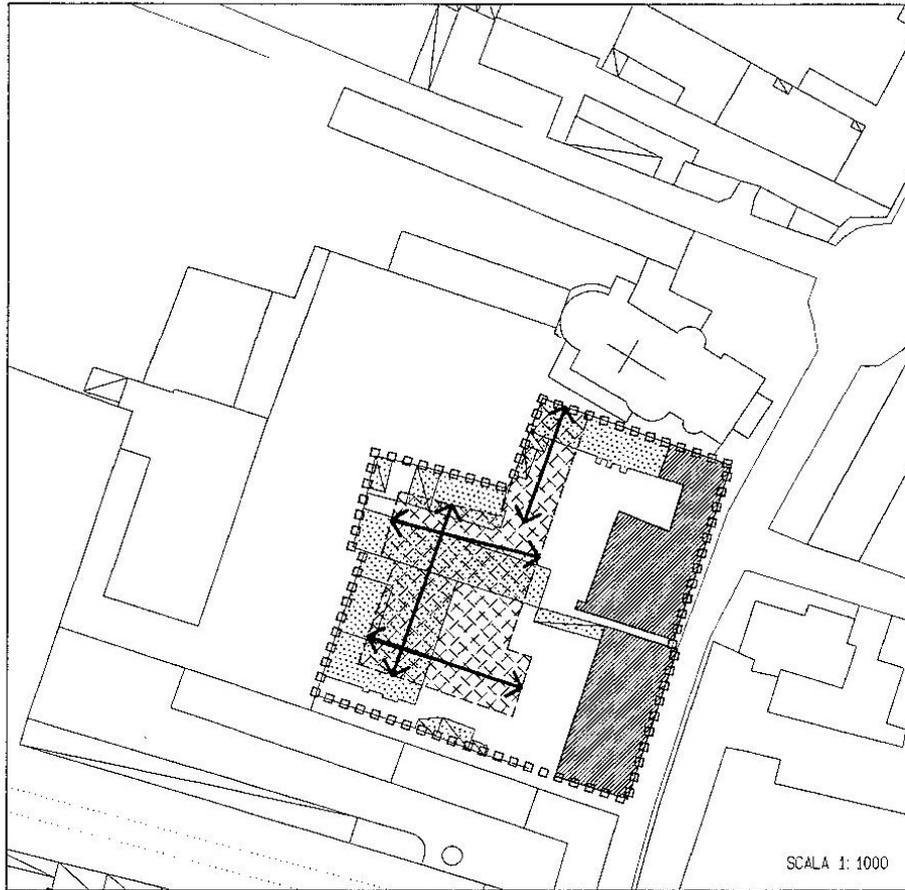
-  Ambito di intervento
-  Fronti stradali e allineamenti da conservare
-  Edifici di cui e' prevista la demolizione
-  Poligonale di edificabilita'
-  Orientamenti distributivi

Max piani f.t. nuova edificazione: 3

Max piani f.t. nuova edificazione su fronte strada: 2

COMUNE DI LIMBIATE

AMBITO N. 3

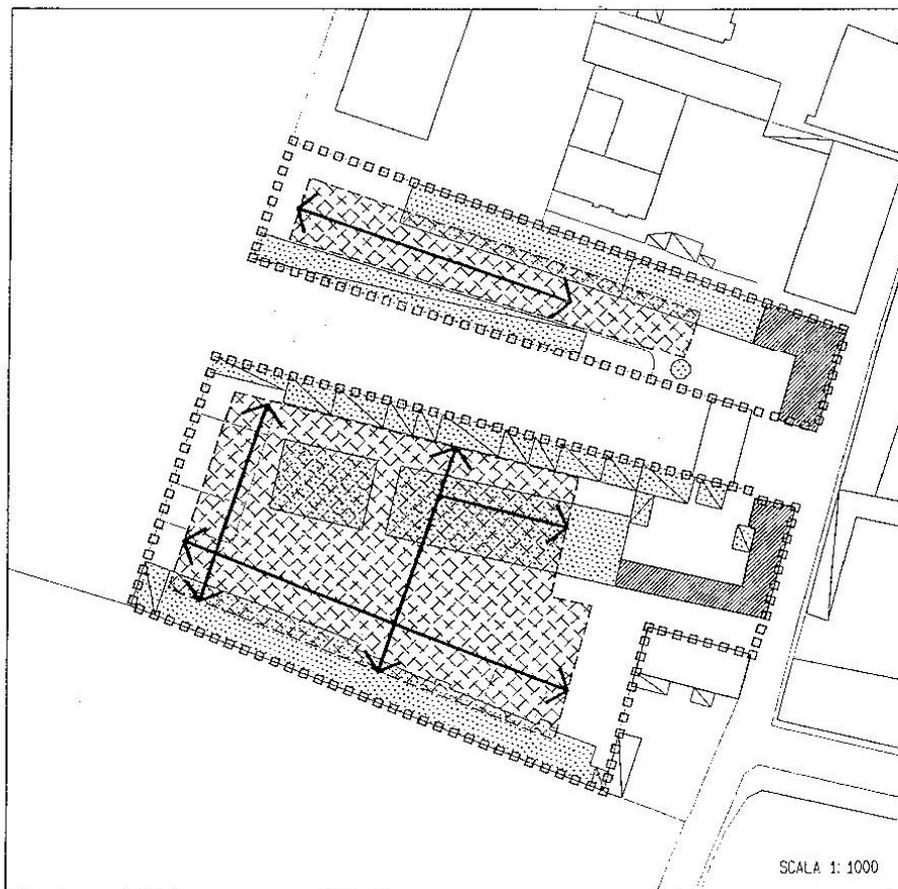


-  Ambito di intervento
-  Fronti stradali e allineamenti da conservare
-  Edifici di cui e' prevista la demolizione
-  Poligonale di edificabilita'
-  Orientamenti distributivi

Max piani f.t. nuova edificazione: 3

COMUNE DI LIMBIATE

AMBITO N. 4

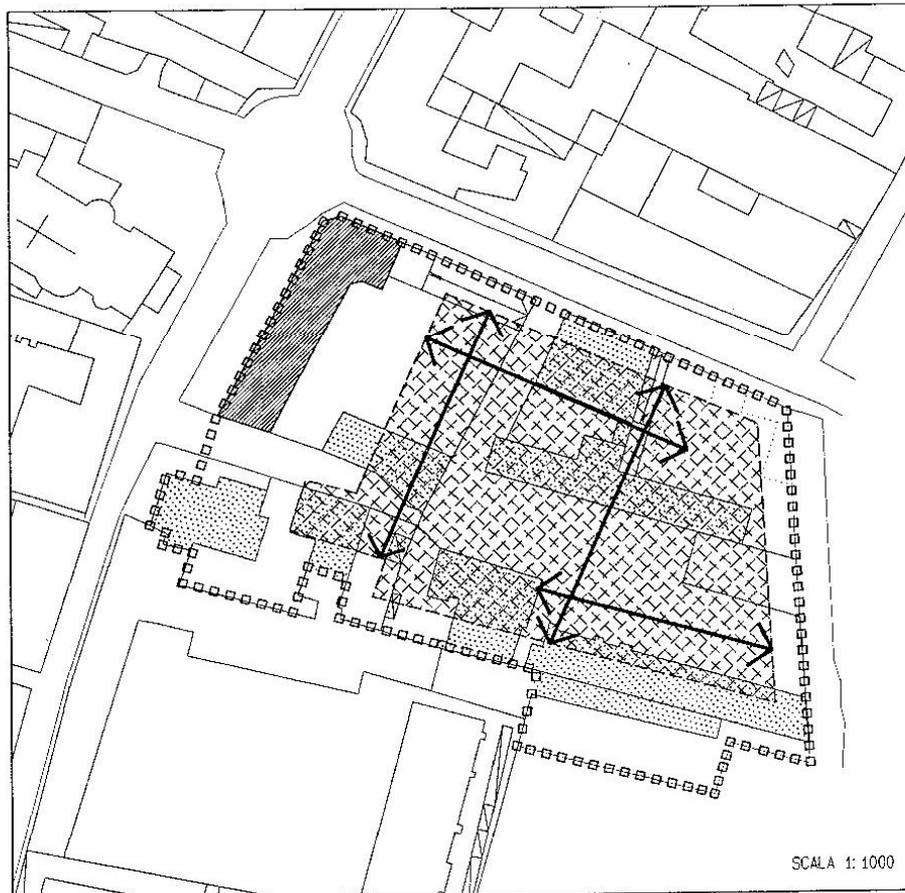


-  Ambito di intervento
-  Fronti stradali e allineamenti da conservare
-  Edifici di cui e' prevista la demolizione
-  Poligonale di edificabilità
-  Orientamenti distributivi

Max piani f.t. nuova edificazione: 3

COMUNE DI LIMBIATE

AMBITO N. 5

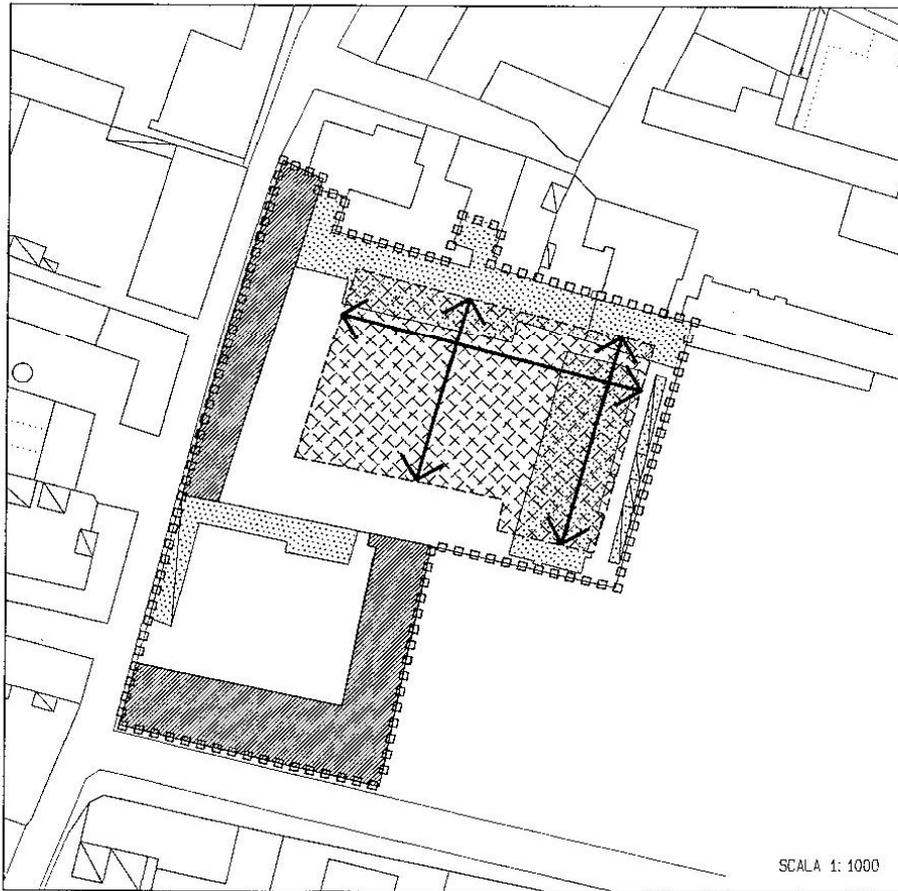


-  Ambito di intervento
-  Fronti stradali e allineamenti da conservare
-  Edifici di cui e' prevista la demolizione
-  Poligonale di edificabilita'
-  Orientamenti distributivi

Max piani f.t. nuova edificazione: 3

COMUNE DI LIMBIATE

AMBITO N. 6

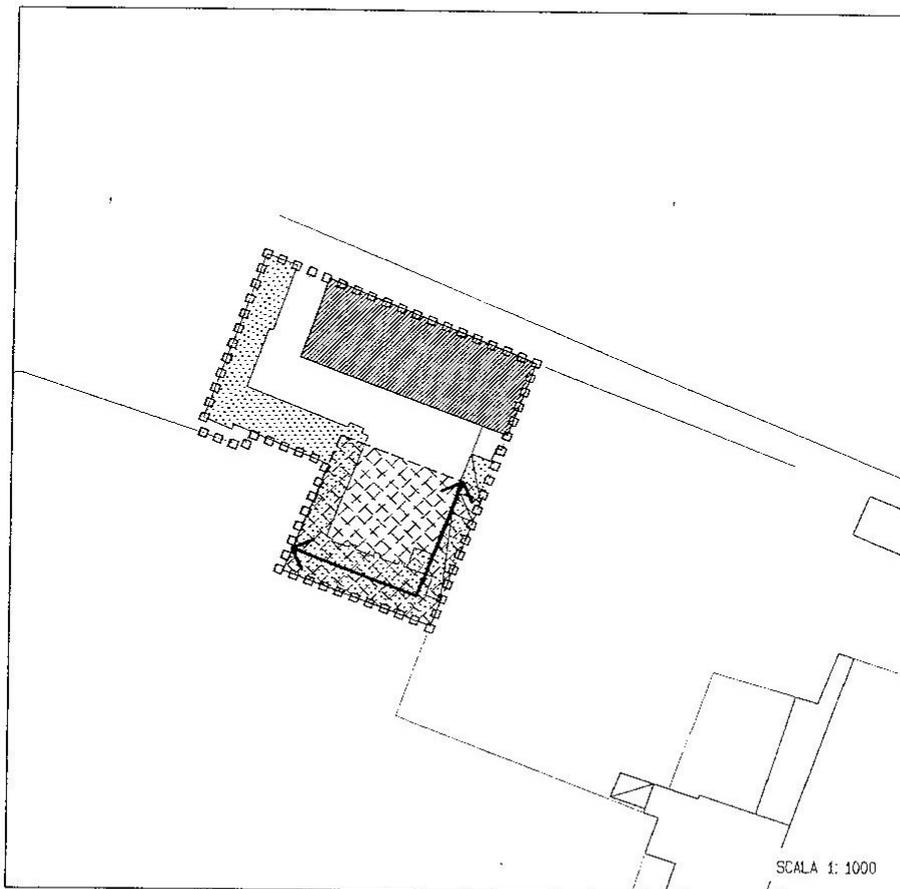


-  Ambito di intervento
-  Fronti stradali e allineamenti da conservare
-  Edifici di cui e' prevista la demolizione
-  Poligonale di edificabilita'
-  Orientamenti distributivi

Max piani f.t. nuova edificazione: 3

COMUNE DI LIMBIATE

AMBITO N. 7

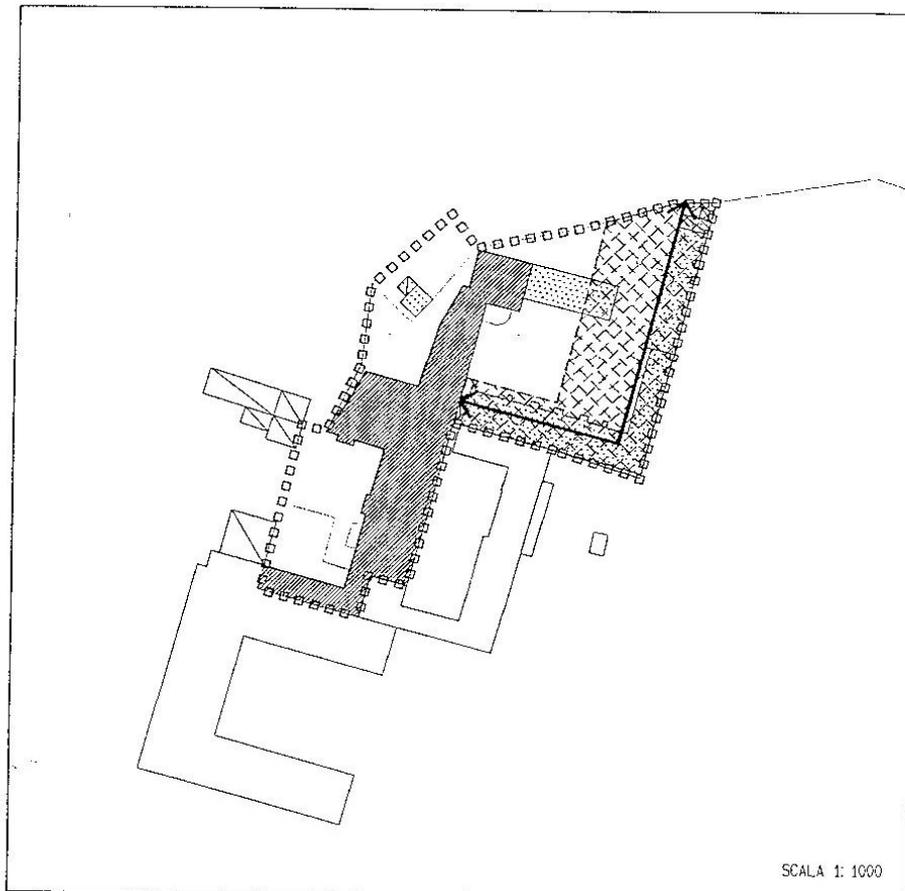


- Limite zona di rispetto cimiteriale
- Ambito di intervento
- ▨ Fronti stradali e allineamenti da conservare
- ▤ Edifici di cui e' prevista la demolizione
- ▧ Poligonale di edificabilità
- ↔ Orientamenti distributivi

Max piani f.t. nuova edificazione: 3

COMUNE DI LIMBIATE

AMBITO N. 8



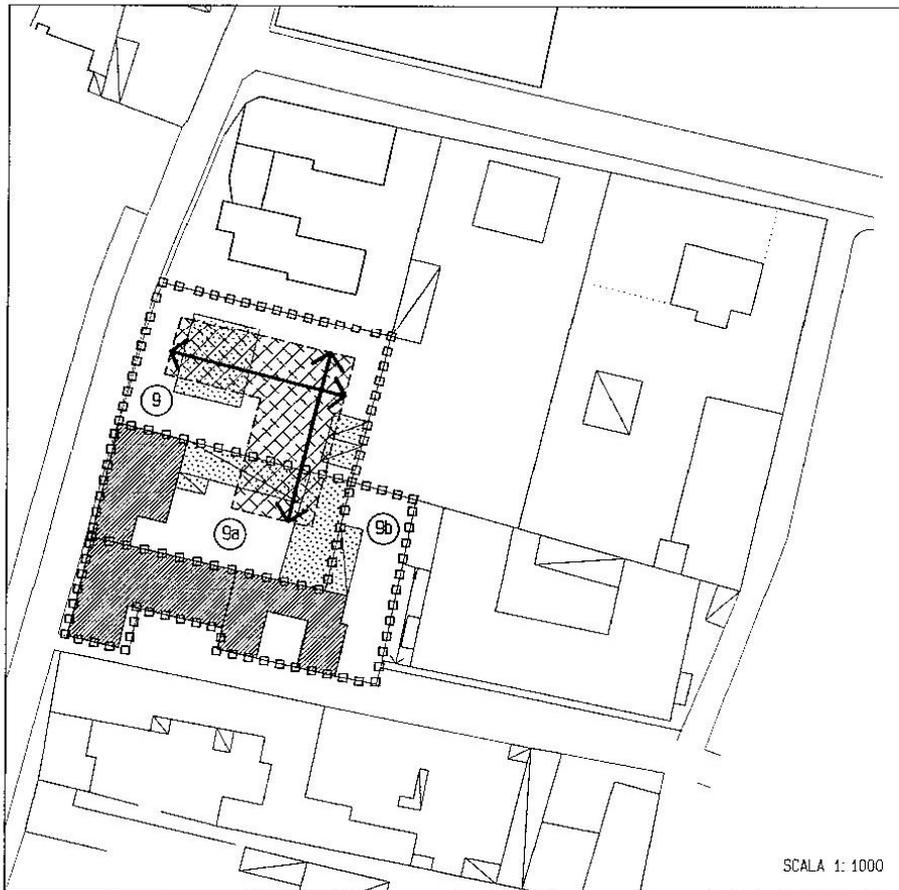
SCALA 1: 1000

-  Ambito di intervento
-  Fronti stradali e allineamenti da conservare
-  Edifici di cui e' prevista la demolizione
-  Poligonale di edificabilita'
-  Orientamenti distributivi

Max piani f.t. nuova edificazione: 2

COMUNE DI LIMBIATE

AMBITO N. 9, 9a, 9b

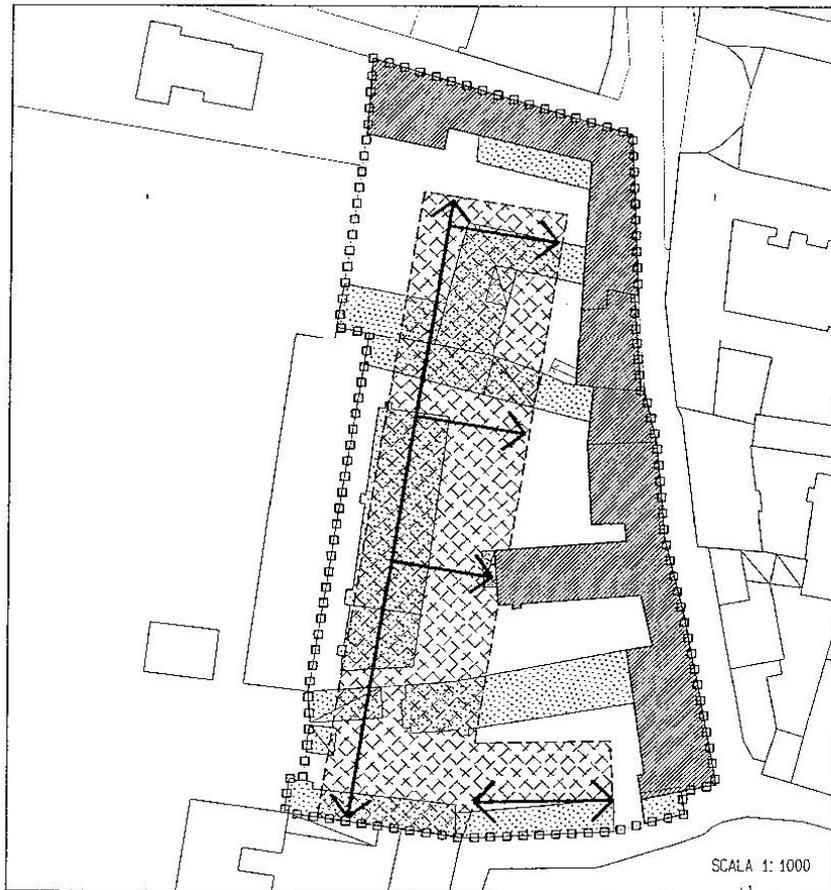


-  Ambito di intervento
-  Fronti stradali e allineamenti da conservare
-  Edifici di cui e' prevista la demolizione
-  Poligone di edificabilità
-  Orientamenti distributivi

Max piani f.t. nuova edificazione: 3

COMUNE DI LIMBIATE

AMBITO N.11



- Ambito di intervento
- ▨ Fronti stradali e allineamenti da conservare
- ▤ Edifici di cui e' prevista la demolizione
- ▩ Poligonale di edificabilita'
- ↔ Orientamenti distributivi
- ↔ Allineamenti su fronte strada e/o in aderenza ad altri edifici

Max piani f.t. nuova edificazione: 3

COMUNE DI LIMBIATE

AMBITO N.12

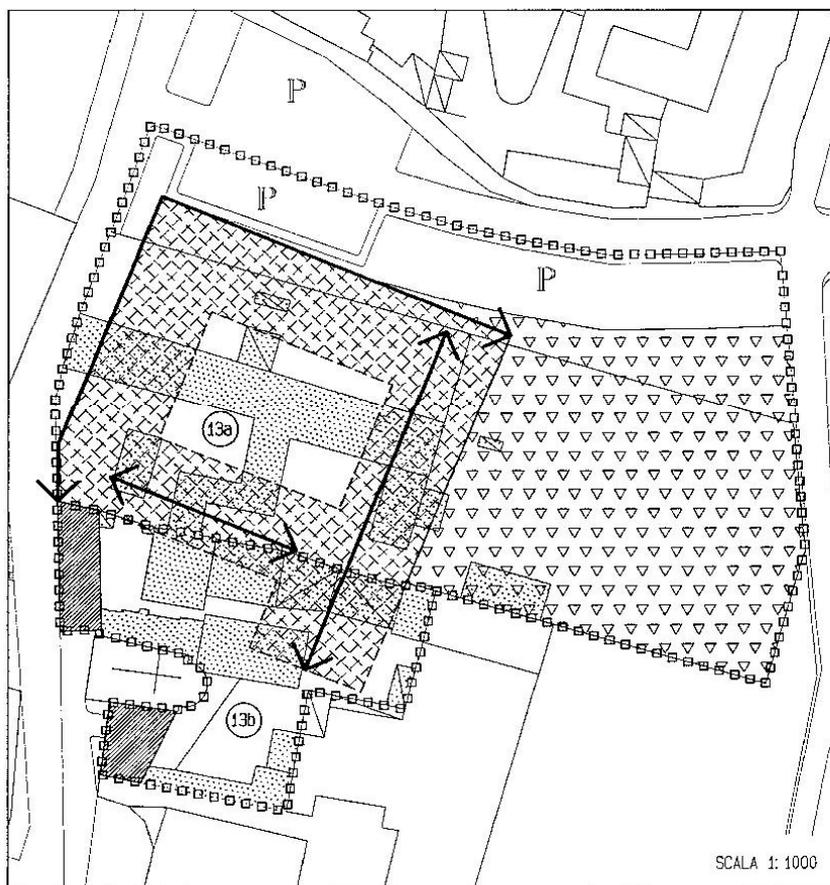


-  Ambito di intervento
-  Fronti stradali e allineamenti da conservare
-  Edifici di cui è prevista la demolizione
-  Poligonale di edificabilità
-  Orientamenti distributivi
-  Allineamenti su fronte strada e/o in aderenza ad altri edifici

Max piani f.t. nuova edificazione: 3

COMUNE DI LIMBIATE

AMBITO N. 13a, 13b

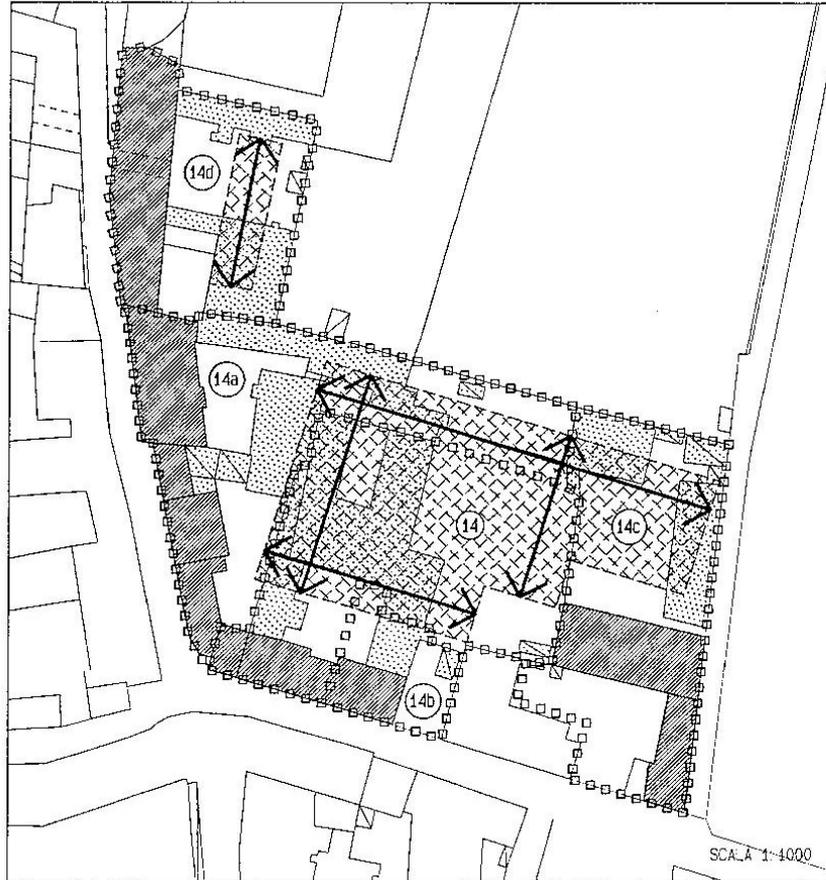


-  Ambito di intervento
-  Fronti stradali e allineamenti da conservare
-  Edifici di cui e' prevista la demolizione
-  Poligonale di edificabilita'
-  Orientamenti distributivi
-  Allineamenti su fronte strada e/o in aderenza ad altri edifici
-  Area a standard

Max piani f.t. nuova edificazione: 2

COMUNE DI LIMBIATE

AMBITO N. 14, 14a, 14b, 14c, 14d

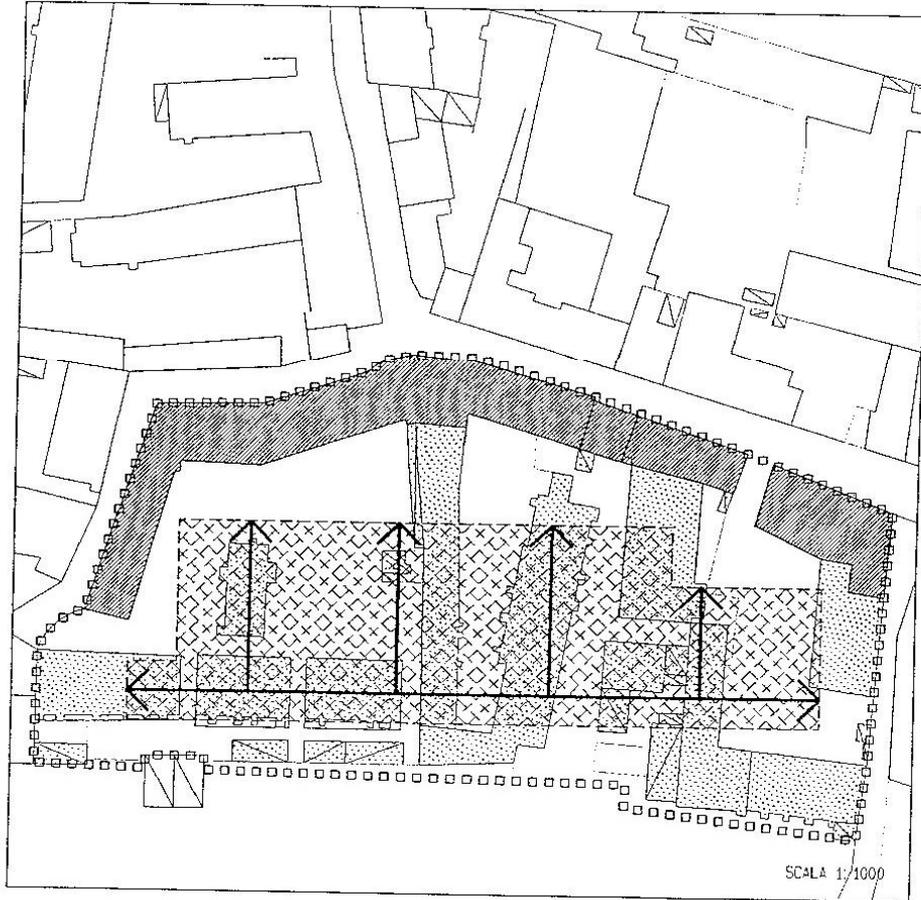


-  Ambito di intervento
-  Fronti stradali e allineamenti da conservare
-  Edifici di cui e' prevista la demolizione
-  Poligonale di edificabilita'
-  Orientamenti distributivi

Max piani f.t. nuova edificazione: 3

COMUNE DI LIMBIATE

AMBITO N. 15

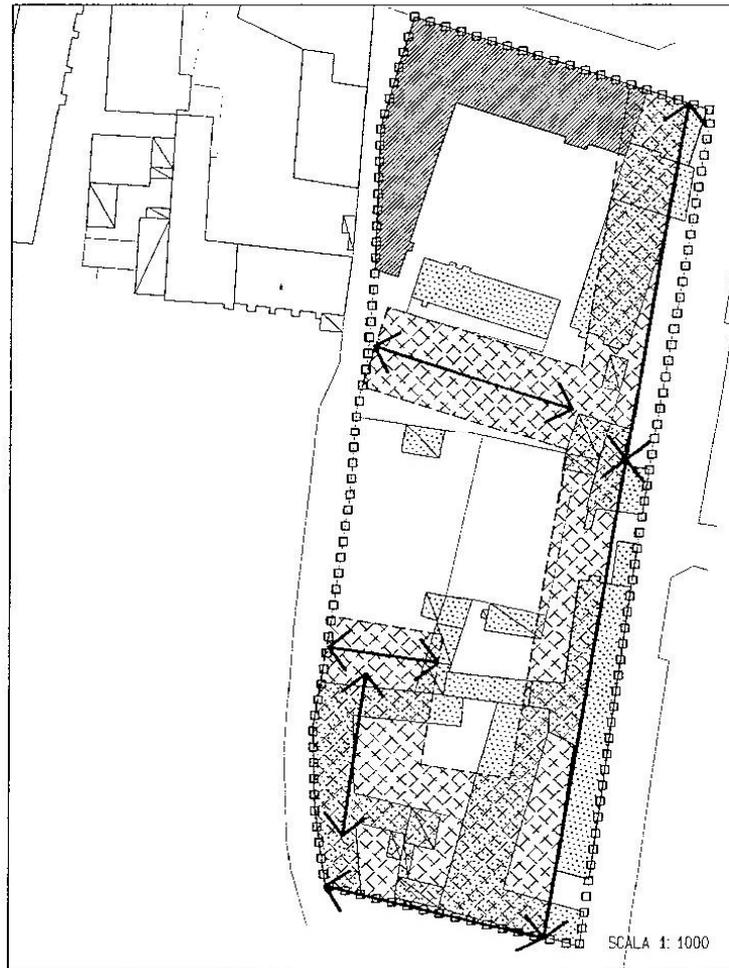


-  Ambito di intervento
-  Fronti stradali e allineamenti da conservare
-  Edifici di cui e' prevista la demolizione
-  Poligonale di edificabilita'
-  Orientamenti distributivi

Max piani f.t. nuova edificazione: 3

COMUNE DI LIMBIATE

AMBITO N. 16



- 
Ambito di intervento
- 
Fronti stradali e allineamenti da conservare
- 
Edifici di cui e' prevista la demolizione
- 
Poligonale di edificabilita'
- 
Orientamenti distributivi
- 
Allineamenti su fronte strada e/o in aderenza ad altri edifici

Max piani f.t. nuova edificazione: 3

Max piani f.t. nuova edificazione su fronte strada: 2

COMUNE DI LIMBIATE
provincia di Milano

VARIANTE AL P.R.G.
Frazione di Pinzano

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
all. "B" - SCHEDE AMBITI

il sindaco
.....

adottato con delibera consiliare
n. del

modificato con controdeduzioni
delibera consiliare n. del

il segretario
.....

decreto d'approvazione Giunta Regionale
n. del

i progettisti
dott. arch. Giovanni Carminati
dott. arch. Paolo Ferrante

febbraio 1999

COMUNE DI LIMBIATE - fraz. di PINZANO

AMBITO N. 1

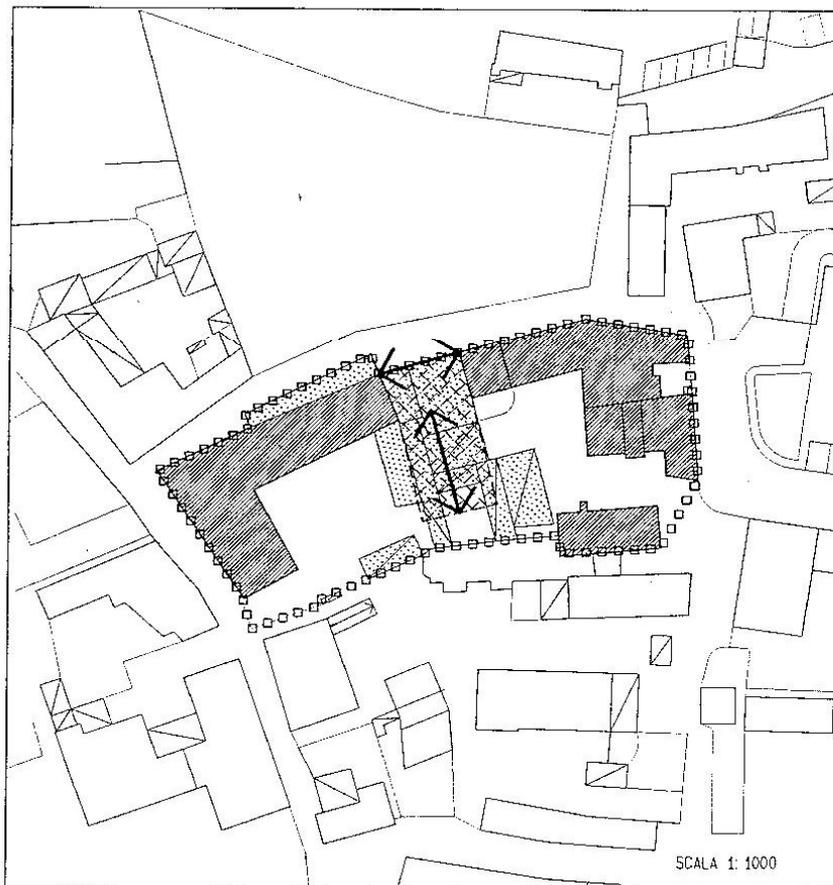


-  Ambito di intervento
-  Fronti stradali e allineamenti da conservare
-  Edifici di cui e' prevista la demolizione
-  Poligonale di edificabilita'
-  Orientamenti distributivi

Max piani f.t. nuova edificazione: 3

COMUNE DI LIMBIATE - fraz. di PINZANO

AMBITO N. 2



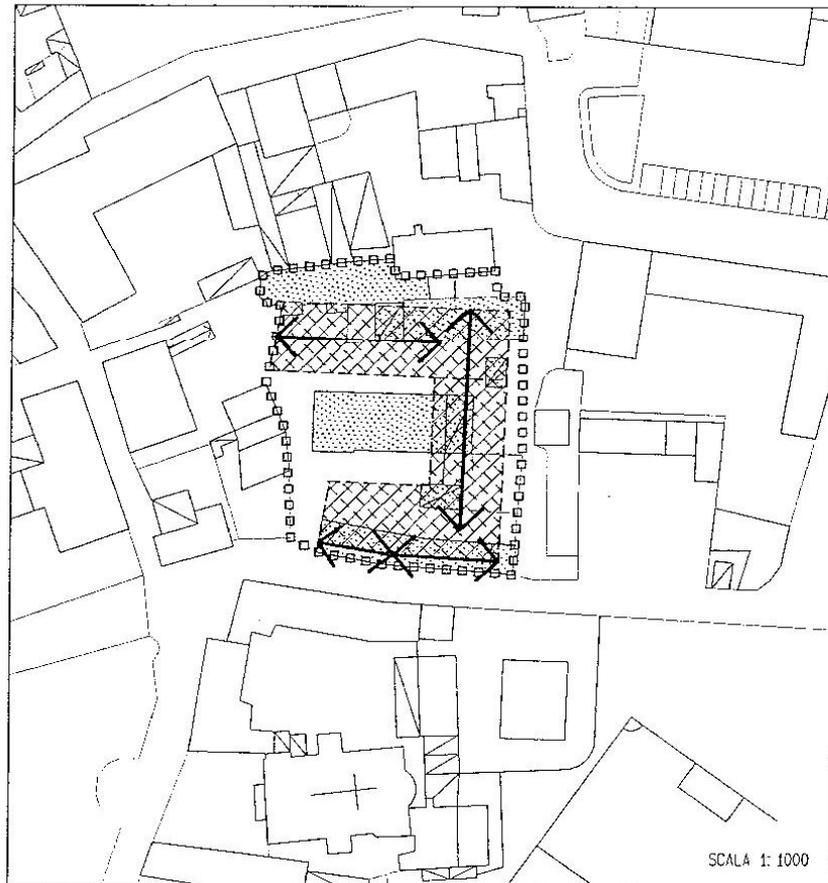
-  Ambito di intervento
-  Fronti stradali e allineamenti da conservare
-  Edifici di cui e' prevista la demolizione
-  Poligonale di edificabilita'
-  Orientamenti distributivi
-  Allineamenti su fronte strada e/o in aderenza ad altri edifici

Max piani f.t. nuova edificazione: 3

Max piani f.t. nuova edificazione su fronte strada: 2

COMUNE DI LIMBIATE - fraz. di PINZANO

AMBITO N. 3

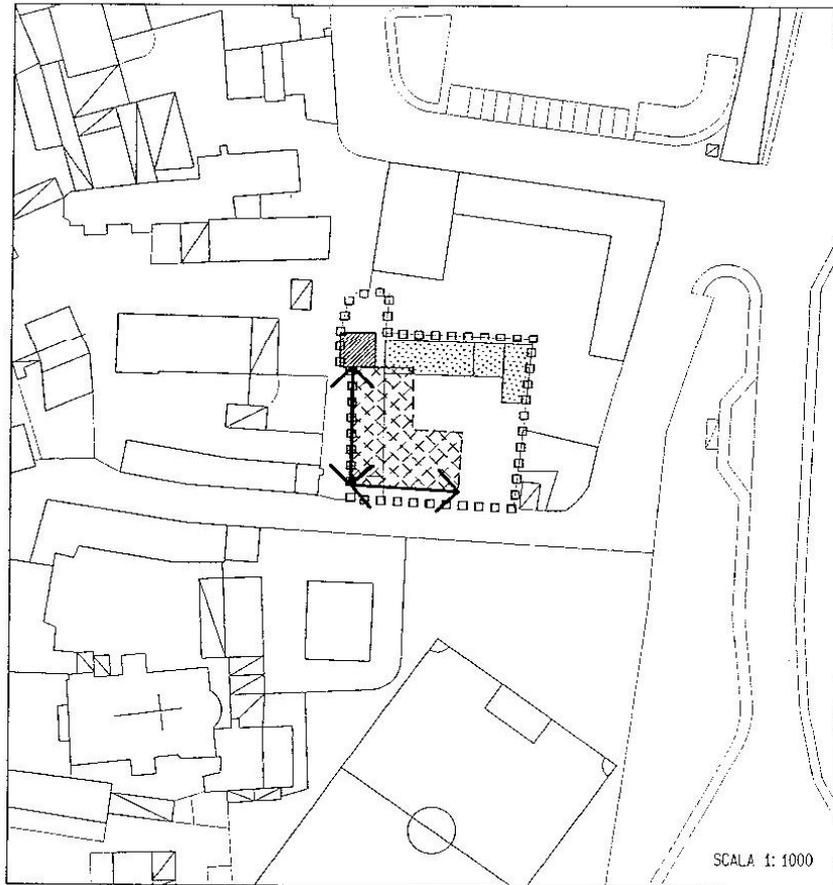


-  Ambito di intervento
-  Fronti stradali e allineamenti da conservare
-  Edifici di cui e' prevista la demolizione
-  Poligonale di edificabilita'
-  Orientamenti distributivi
-  Allineamenti su fronte strada e/o in aderenza ad altri edifici

Max piani f.t. nuova edificazione: 3

COMUNE DI LIMBIATE - fraz. di PINZANO

AMBITO N. 4

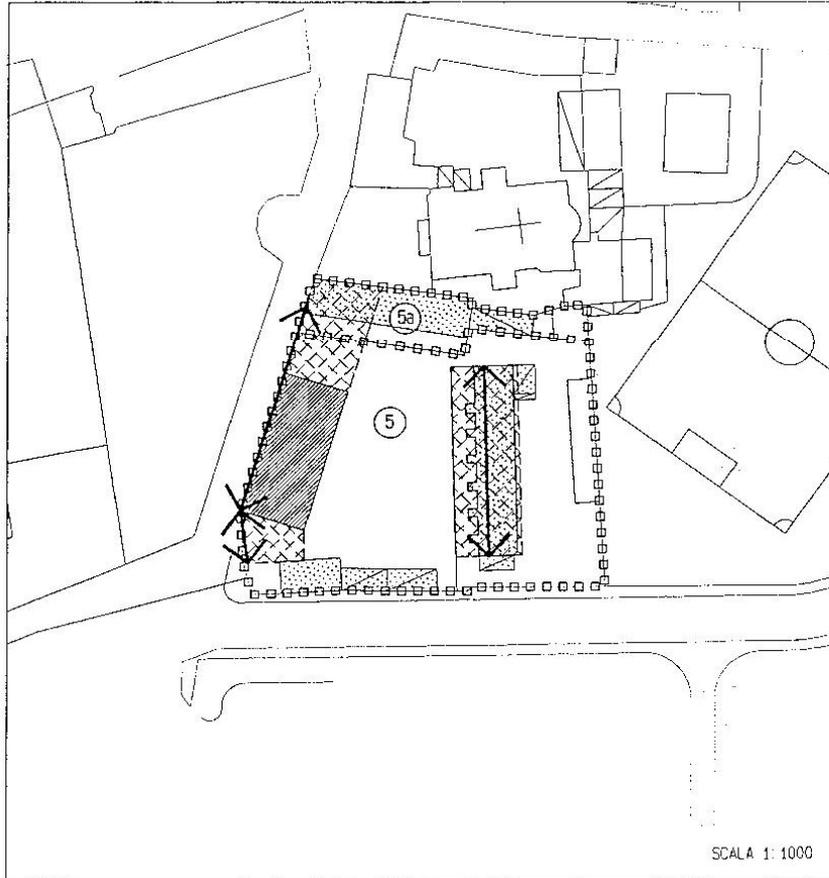


-  Ambito di intervento
-  Fronti stradali e allineamenti da conservare
-  Edifici di cui e' prevista la demolizione
-  Poligonale di edificabilita'
-  Allineamenti su fronte strada e/o in aderenza ad altri edifici

Max piani f.t. nuova edificazione: 2

COMUNE DI LIMBIATE - fraz. di PINZANO

AMBITO N. 5, 5a



-  Ambito di intervento
-  Fronti stradali e allineamenti da conservare
-  Edifici di cui e' prevista la demolizione
-  Poligonale di edificabilita'
-  Orientamenti distributivi
-  Allineamenti su fronte strada e/o in aderenza ad altri edifici

Max piani f.t. nuova edificazione: 3