MODIFICAZIONI
IN ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

e

NORME TECNICHE

NORME
TECNICHE

CAPITOLO IV - URBANIZZAZIONI

Art. 21 Urbanizzazione primaria pag. 31

Art. 22 Classificazione delle strade " 32

Art. 23 Urbanizzazione secondaria " 33

TITOLO III-NORME GENERALI E SPECIALI

CAPITOLO I - NORME GENERALI

Art. 24 Destinazione d'uso " 34

Art. 25 Decoro dell'ambiente urbano " 35

Art. 26 Distanze e altezze " 36

Art. 27 Norme per il computo della cubatura " 38

CAPITOLO II - NORME SPECIALI

Art. 28 Tutela e sviluppo del verde " 39

Art. 29 Aree di parcheggio " 41

Art. 30 Recinzioni " 42

Art. 31 Poteri di deroga " 43

Art. 32 Inquinamenti " 44

TITOLO IV - PREVISIONI DEL P.R.G.

CAPITOLO I - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO

Art. 33 Azzonamento " 45

CAPITOLO II - ZONE INEDIFICABILI

Art. 34 Zone per la viabilità, le ferrovie e i corsi d'acqua " 46

Art. 35 Aree di rispetto cimiteriale, stradale e dei corsi d'acqua " 48

CAPITOLO III - ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Art. 36 Zone per servizi sociali pubblici di quartiere " 49

Art. 37 Zone per servizi di interesse generale e intercomunale (zone F) " 51

Art. 37bis Zone per standards delle attività produttive " 51

CAPITOLO IV - ZONE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 38 Zone degli insediamenti dei interesse storico-ambientale (B1) " 52

Art.38 bis	Zone di recupero e piani di recupero ex lege 457/78	pag.54 bis
Art. 39	Norme per la salvaguardia sociale	" 55
Art. 40	Zone residenziali esistenti o di completamento (B2, B3, B4)	" 56
Art. 41	Zone residenziali di espansione (C1,C2)	" 57
Art. 42	Zone a verde privato (C3)	" 58
CAPITOLO V	ZONE PRODUTTIVE	
Art. 43	Zone industriali esistenti e di completamento (D1)	" 59
Art. 44	Zone industriali e artigianali di espansione	" 60
Art.44 bis	Zone a verde privato (D5) per le attività produttive	" 61
Art. 45	Zone agricole normali	" 62
Art. 46	Zone agricole di rispetto dell'abitato (E2)	" 67
Art. 47	Zone per le attrezzature tecnologiche	" 68
Art. 48	Zone per depositi e stoccaggio	" 69
TITOLO V	NORME TRANSITORIE E FINALI	
Art. 49	Attrezzature commerciali	" 70
Art. 50	Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia	" 71

10) Analisi dello stato di fatto: caratteristiche storico-ambientali del nucleo antico di Caronno — scala 1:1.000

11) Analisi dello stato di fatto: caratteristiche storico-ambientali del nucleo antico di Pertusella — scala 1:1.000

12) Progetto: azzonamento (fogli 1, 2, 3, 4, 5, 6) — scala 1:2.000

13) Progetto: individuazione zone omogenee di progetto (fogli 1, 2, 3, 4, 5, 6) — scala 1:2.000

14) Progetto: modalità di intervento nel nucleo antico di Caronno — scala 1:1.000

15) Progetto: modalità di intervento nel nucleo antico di Pertusella — scala 1:1.000

16) Progetto: sistema della viabilità — scala 1:5.000

17a) Bacini di utenza degli asili nido — scala 1:5.000

17b) Bacini di utenza delle scuole materne — scala 1:5.000

17c) Bacini di utenza delle scuole elementari — scala 1:5.000

17d) Bacini di utenza delle scuole medie — scala 1:5.000

18) Azzonamento — scala 1:5.000

Relazione illustrativa

Norme tecniche di attuazione

Allegati

A) Indagine sulla situazione delle attività produttive industriali in Caronno Pertusella

B) Indagine sulla situazione delle attività produttive artigianali in Caronno Pertusella

C) Elenco delle principali specie vegetali ammesse (Relazione)

CAPITOLO II - DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Art. 3 **Indici urbanistici**

I seguenti indici, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planivolumetrica ed urbanistica delle varie zone di attuazione del P.R.G.:

St = Superficie territoriale
E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici e privati di attuazione del P.R.G. ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione vera e propria e dalle rimanenti comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria definite nelle misure del Piano e dalle presenti norme.
Sono da escludere ai fini del suo computo: le aree e gli spazi compresi in essa che siano già di proprietà o di uso pubblico; gli spazi pubblici previsti dal Piano Regolatore non compresi nelle perimetrazioni relative ai piani esecutivi; le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica, ma aperte al pubblico transito da oltre tre anni.
Sono comprese, ai fini del suo computo, solo in presenza di interventi attuativi (piani particolareggiati o piani di lottizzazione): le aree per servizi, individuate planimetricamente dal Piano, cedute per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, nonchè le fasce di rispetto stradale e dei corsi d'acqua.

Dt = Densità territoriale (ab/ha)
Misura il rapporto tra abitanti e superficie territoriale St.

It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)
Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

Sf = Superficie fondiaria (mq o ha)
E' definita dalla parte di superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici. Essa è misurata pertanto dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria. In essa sono compresi gli spazi di verde attrezzato di urbanizzazione primaria.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)
Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

Sl = Superficie lorda d'uso (mq)
Indica la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature ecc.) e al netto del vano scale ascensore.

Dal computo della superficie lorda d'uso sono esclusi: i porticati pubblici o privati, le logge rientranti, le autorimesse e cantine completamente interrate che siano utilizzate esclusivamente dai residenti dell'edificio. Nel caso di tettoie aperte all'interno di zone destinate alle attività produttive, esse possono essere previste in misura non superiore al 20% della Sl ammessa. Eventuali tettoie eccedenti il 20% saranno considerate a tutti gli effetti come Sl.

Ai fini del calcolo della superficie lorda d'uso edificabile per la ricostruzione vengono escluse le superfetazioni relative agli edifici esistenti da ricostruire.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/ha)
Indica la massima superficie lorda Sl, espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale St.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)
Indica la massima superficie lorda Sl, espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf.

Sc = Superficie coperta (mq)
Misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali nonchè i porticati e le tettoie aperte.

Rc = Rapporto di copertura
Esprime il rapporto tra superficie coperta Sc e superficie fondiaria Sf.

S_1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq o ha)
Misura la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione primaria come definite e quantificate dalle presenti norme, relative ad un'area di attuazione.

S_2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq o ha)
Misura la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria come definite e quantificate dalle

Art. 5 Programma Pluriennale di Attuazione

E' lo strumento principale per l'attuazione e la gestione del P.R.G.

Esso tende a coordinare gli interventi pubblici e privati sul territorio in coerenza con la programmazione economica ed il bilancio dell'Amministrazione Comunale.

Il Programma di Attuazione deve prevedere, secondo quanto indicato dalle leggi vigenti:

1) l'indicazione delle aree per le quali elaborare e porre in attuazione piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa comunale;

2) l'indicazione delle aree per le quali alla proprietà è consentito di studiare ed attuare piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata;

3) l'indicazione dei tempi e termini entro i quali i proprietari singolarmente o riuniti in consorzio devono presentare l'istanza di concessione agli effetti dell'art. 13 comma 6 della Legge 28.1.1977 n° 10;

4) l'indicazione delle aree da espropriare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici, anche in rapporto ai punti 1) e 2), e la determinazione delle spese occorrenti;

5) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli altri servizi pubblici da realizzare anche nell'ambito dei valori passaggistici ed ambientali, e la determinazione delle spese occorrenti;

6) l'indicazione degli oneri di urbanizzazione che i privati sosterranno per l'attuazione del programma, anche in relazione ai singoli interventi, e della quota che invece graverà sugli operatori pubblici;

7) l'indicazione di parte delle aree comprese nel Piano di Zona per una estensione in armonia con quanto fissato dalle leggi vigenti;

8) l'indicazione delle aree incluse in zone di completamento in cui sono consentiti interventi diretti.

CAPITOLO III - L'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

rt.14 Concessione ad edificare

Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo la Concessione è subordinata alla approvazione definitiva dei piani di cui al Capitolo II delle presenti norme. In dette zone la condessione è subordinata alle condizioni previste dalle Convenzioni.

Nelle zone dove è previsto l'intervento diretto la concessione è rilasciata ai sensi delle norme vigenti.

Presupposti per il rilascio della concessione sono:

1) l'inclusione della area di intervento nel Programma Pluriennale di Attuazione; al di fuori di esso potranno essere rilasciate concessioni nei seguenti casi:
   a) interventi di straordinaria manutenzione;
   b) opere di restauro e di risanamento conservativo, come indicato dall'art. 9/b della Legge 28.1.1977 n° 10;
   c) ampliamenti in misura non superiore al 20% dei fabbricati o di unità produttive esistenti;
   d) opere, compresi i fabbricati residenziali, da realizzare in zone agricole in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;
   e) opere di arredo urbano; modificazione e demolizione di manufatti edilizi quali: recinzioni, scavi e rilevati, muri di sostegno; cave; depositi di rottami, parcheggi per roulottes o simili; camping; sistemazioni a verde ed interventi nelle alberature d'alto fusto; apertura e modifica di accessi stradali;
2) l'esecutività del piano di intervento preventivo nelle zone in cui il rilascio della concessione è subordinato dal P.R.G. alla preventiva approvazione di esso;
3) la titolarità del diritto di proprietà, di superficie o di uso sull'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la concessione.

Non è richiesta convenzione o atto d'obbligo nei seguenti casi: interventi di manutenzione straordinaria, opere

di arredo urbano; recinzioni e muri di sostegno, ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari; modifiche interne a singole unità immobiliari che comportino solo migliori condizioni funzionali ed igieniche, nonchè per la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni; impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzati dagli enti istituzionalmente competenti nonchè per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici; opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

La concessione ad edificare è subordinata all'assunzione, mediante convenzione o atto d'obbligo, dell'impegno da parte del concessionario:

a) a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione secondo le norme di legge;

b) a versare al Comune il corrispettivo della concessione con le modalità stabilite dall'articolo seguente;

c) a rispettare le previsioni del progetto oggetto della concessione in conformità alle norme, ai parametri, agli indici edilizi ed urbanistici prescritti dal P.R.G. e dall'eventuale piano d'intervento preventivo obbligatorio;

d) a rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari dal progetto consentito.

Le presenti norme di attuazione per le singole zone specificano i casi in cui uno o più degli impegni sopracitati non sono obbligatori, secondo le indicazioni di cui agli articoli 9 e 10 della Legge 28.1.1977 n° 10.

La concessione è attribuita dal Sindaco al proprietario o a chi ne ha titolo con le modalità, la procedura e gli effetti di cui agli articoli 31 e 32 della legge 17.8.1942 n° 1150 in osservanza delle prescrizioni del presente P.R.G. e del R.E.

Per gli immobili appartenenti allo Stato la concesiione è attribuita a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dagli organi competenti dell'amministrazione.

La concessione non può essere revocata per motivi di opportunità; deve essere rimossa quando l'esecuzione dell'opera divenga impossibile, nel corso dei lavori, per

Art.16 Termini di decadenza della concessione

Nel provvedimento di concessione sono indicati:

- il termine per l'inizio dei lavori che non può essere superiore ad un anno dalla data di notifica del provvedimento;
- il termine entro cui l'opera deve essere ultimata e/o abitabile e/o agibile, che non può superare tre anni dalla data suddetta.

Può essere assegnato un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori soltanto:

a) quando la mole dell'opera o le sue particolari caratteristiche tecnico-attuative lo rendano indispensabile;

b) quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Nell'ipotesi di cui al precedente punto a) la dilazione concessa non può essere superiore a due anni.

Ove i lavori non siano stati iniziati o ultimati entro il termine prescritto dall'art. 4 della legge 10/77, il concessionario deve richiedere una nuova concessione per l'intera opera nel primo caso, e per parte dell'opera non eseguita nel secondo.

t.20 Definizione delle categorie di attività costruttive e modalità di intervento

1) Ordinaria manutenzione - art.31 lettera a) legge 457/78

2) Manutenzione straordinaria e adeguamento tecnologico art.31 lettera b) legge 457/78

3) Ampliamento o completamento edilizio

Per ampliamento o completamento edilizio si intende un complesso di lavori avente come risultato quello di ingrandire un fabbricato esistente, sino al raggiungimento della massima volumetria consentita dagli indici di zona.

4) Sopraelevazione
Per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

5) Trasformazione
Per trasformazione si intendono le modifiche ai caratteri distributivi dell'edificio effettuate ai fini di modificare la destinazione d'uso in accordo con le prescrizioni urbanistiche.

6) Ristrutturazione edilizia
art.31 lettera d) legge 457/78

7) Nuova edificazione
Si intende il complesso di lavori avente come risultato l'edificazione di un nuovo edificio rispondente alla concessione edificatoria.

8) Demolizione e ricostruzione degli edifici
Si intende quel complesso di lavori che hanno per risultato la demolizione di un edificio e la sua ricostruzione secondo le prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Le autorizzazioni a demolire un edificio saranno concesse solo unitamente all'approvazione della concessione edificatoria per l'edificio da ricostruire.

Nelle zone soggette a modalità di intervento:

9) Modalità di intervento A
Riguarda edifici e strutture murarie vincolati o meno dalla Sovrintendenza ai monumenti, da conservare integralmente. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale o analoga, nelle sue conseguenze spaziali, a quella ori-

ginaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Potranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e areati artificialmente, che non comportino aumenti della volumetria..

10) Modalità di intervento B
Riguarda edifici vincolati o meno dalla Sovrintendenza ai monumenti, da conservare integralmente. E' auspicabile in questo caso una destinazione d'uso diversa da quella attuale, rispettando comunque rigidamente i valori morfologici dell'edificio e operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Potranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e areati artificialmente, che non comportino aumenti della volumetria.

11) Modalità di intervento C
Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è necessaria alla salvaguardia dei valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) conservazione delle facciate interne ed esterne, dei volumi esistenti, con eccezione di quanto previsto dall'ultimo comma del presente articolo, degli andamenti dei tetti, nonchè dell'apparato decorativo superstite, evitando di integrare quello mancante;

b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie, verticali e orizzontali (queste ultime nel caso di volte e di pregevoli solai in legno);

c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali e orizzonatli, se necessario eliminando quelli di più recente costruzione;

d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello tradale, se necessario eliminando quelle di più recente costruzione;

e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonchè degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

f) possibilità di aggregare unità tipologiche adiacenti per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;

g) possibilità di utilizzare soffitti e sottotetti, purchè ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;

h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;

i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente;

l) possibilità di inserire nuove aperture su tutte le facciate, ad eccezione di quelle che abbiano originario valore architettonico;

m) possibilità di transazione dei solai privi di valore architettonico, senza però modificare il numero dei piani e la superficie utile complessiva (Su) dell'edificio, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture di epoca recente;

n) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'ediificio.

Gli interventi di "Modalità di intervento C" sono soggetti a semplice concessione edificatoria quando non prevedano ampliamenti volumetrici. Negli interventi di "Modalità di intervento C" è consentito l'ampliamento volumetrico e della superficie utile esistente, da realizzarsi nel rispetto delle caratteristiche architettoniche preesistenti, nella misura necessaria all'eventuale realizzazione di servizi e impianti igienici e tecnologici carenti e all'adeguamento del rapporto di 1 vano/abitante (1 vano per 80 mc), nei casi di sovraffollamento accertato alloggio per alloggio sulla base dei cittadini anagraficamente residenti e dei vani abitabili occupati alla data di adozione del P.R.G. Tale ampliamento di volume potrà realizzarsi previo specifi

co progetto planivolumetrico sia in corpi attigui agli edifici esistenti sia in corpi isolati nei modi fissati all'art.38 delle presenti norme. L'altezza degli edifici non può superare quella degli edifici circostanti. Nel caso che accertamenti effettuati e documentati in modo accurato dimostrino l'impossibilità di operare secondo le "Modalità di intervento C" senza addivenire a demolizioni di parte o di tutto l'edificio, è possibile richiedere la demolizione e ricostruzione dell'edificio medesimo, fermi restando i punti a),b),c),d), e),f),g),h),i),l),m),n).

12) Modalità di intervento D: demolizione con ricostruzione
Riguarda lotti per i cui edifici non è giustificabile l'obbligo di conservazione, anche parziale, e per i quali è consentita la demolizione e ricostruzione.

Le autorizzazioni a demolire un edificio saranno concesse soltanto unitamente all'approvazione della concessione edificatoria per l'edificio da ricostruire.

I nuovi edifici saranno progettati tenendo presente la problematica culturale dell'inserimento nell'ambiente storico.

Nella ricostruzione degli edifici residenziali, indipendentemente dal loro posizionamento all'interno del lotto, la cubatura edificabile è quella esistente calcolata nei modi previsti dall'art.27. E' consentito l'ampliamento del volume e della superficie utile esistente solo nella misura necessaria alla realizzazione dei servizi e impianti igienico-tecnologici carenti e all'adeguamento del rapporto 1 vano/abitante (1 vano per 80 mc), nei casi di sovraffollamento accertato alloggio per alloggio sulla base dei cittadini anagraficamente residenti e dei vani abitabili occupati alla data di adozione del P.R.G.

Tale ampliamento di volume potrà realizzarsi previo specifico progetto planivolumetrico, sia in corpi attigui agli edifici esistenti, sia in corpi isolati nei modi fissati dall'art.38 delle presenti norme.

L'altezza massima non può superare quella degli edifici circostanti.

13) Modalità di intervento E: demolizione senza ricostruzione
Riguarda lotti, per i cui edifici o parti di edifici risulta opportuna la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde pubblico degli spazi relativi, o perchè la presenza di quelle volumetrie è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.

La demolizione può essere richiesta dal Sindaco quando il proprietario richieda concessioni interessanti la medesima proprietà su edifici da non demolire. E' obbligatoria nell'ambito di previsioni planivolumetriche o di Piani di recupero estesi a intere unità urbanistiche.

14) Modalità di intervento F: sistemazione delle aree a verde

Riguarda gli spazi già oggi inedificati, la cui destinazione a verde viene confermata per la realizzazione o la conservazione di giardini, parchi, ecc.

Sono vietate in quelle aree costruzioni di qualunque tipo, anche a carattere precario, ad eccezione di quelle realizzate dall'Amministrazione Comunale per la dotazione degli spazi di uso pubblico.

15) Modalità di intervento G: sistemazione delle aree libere

Riguarda gli spazi già oggi inedificati interni o di competenza degli edifici.

Tali aree dovranno essere sistemate a verde per giardini, parchi, orti, ecc., o pavimentate, sulla base di un progetto esecutivo da presentarsi non oltre la richiesta di concessione per opere di cui alle Modalità di intervento A,B,C e D sugli edifici a cui le aree libere competono.

16) Modalità di intervento H: le attività produttive

Riguardano aree occupate alla data di adozione del P.R.G. da significative imprese industriali o artigianali, per le quali si giustifica una loro conferma.

E' consentita l'ordinaria e straordinaria manutenzione degli edifici esistenti, nonchè la sistemazione interna dell'intero lotto, e l'adeguamento dei servizi igienici e tecnologici, a condizione che non aumentino nè il volume, nè la superficie coperta, nè le altezze massime esistenti.

Non è ammessa la totale demolizione con ricostruzione dei fabbricati esistenti.

CAPITOLO IV - URBANIZZAZIONI

rt. 21 Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi,aree ed opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile, ai sensi dell'art. 31 della L.U. 17.8.1942 n° 1150 e sue successive modificazioni, un'area.

Esse sono,ai sensi dell'art. 4 della Legge 29.9.1964 n° 847:

a) Strade
(vedi art. 21 delle presenti norme)

b) Spazi di sosta o di parcheggio.
Si intendono con questo tutti gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche e ai tipi di insediamento in oggetto (vedi art.36 delle presenti norme).

c) Fognature

d) Rete idrica

e) Rete di distribuzione del gas, dell'energia elettrica e cabine di trasformazione

f) Pubblica illuminazione

g) Spazi di verde attrezzato.
Si intendono quelle aree a verde in prossimità e al servizio privato diretto delle abitazioni, mantenute a verde o ad alberature e con un minimo di attrezzature quali panchine, buche per la sabbia, minime attrezzature di gioco , aiuole, ecc.
La manutenzione di queste aree è di competenza del privato proprietario. Queste aree nelle zone residenziali devono essere dimensionate in base al rapporto minimo di 3 mq/ab, ad esclusione delle zone agricole. Tali spazi sono compresi nelle aree di pertinenza fondiaria degli edifici.

Art.26 Distanze e altezze

Le distanze dai confini si misurano al netto dei balconi e delle scale a giorno con aggetto inferiore a ml 1,00, per gli edifici o parte di edifici di nuova costruzione, o per gli edifici esistenti di altezza superiore a ml 12,50;al lordo, per gli edifici esistenti di altezza inferiore a ml 12,50.

1) Distanze minime tra fabbricati

Nelle zone degli insediamenti storici le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti,computati senza tenere conto delle costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale, identificate nelle tavole di P.R.G. relative alle modalità di intervento e catalogate fra quelle da demolire senza ricostruzione.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra le costruzioni, pari alla semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml 5,00 dal confine; nel caso di edifici che insistono sulla medesima proprietà, la distanza tra di essi dovrà essere pari alla semisomma degli edifici prospicienti con un minimo di ml 10 tra i fabbricati.

Tale minimo potrà essere ridotto a ml 1,50 dal confine se è intercorso tra i proprietari confinanti un accordo risultante da una convenzione trascritta dalla quale risulti che l'area libera antistante al prospetto dell'erigenda costruzione abbia la profondità di ml 10,00.

Qualora esistano sulle proprietà limitrofe all'area oggetto di intervento costruzioni preesistenti alla data di adozione del P.R.G., tale minimo potrà essere ridotto a ml 0,00 dal confine nel caso che l'edificio preesistente sorga a confine a condizione che il nuovo edificio si allinei a quello esistente, oppure a ml 5,00 dal confine come minimo, salvo la maggior distanza risultante dalla semialtezza dell'erigenda costruzione.

Per gli edifici di un solo piano fuori terra preesistenti alla data di adozione del P.R.G. (che distino meno di 5,00 ml da altre costruzioni ma comunque non meno di ml 3,00) è ammesso il sopralzo per un solo piano abitabile di altezza massima di ml 3,00 netti interni.

2) Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di

singoli edifici o insediamenti, e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato con un minimo di ml. 7,50 dalla mezzeria stradale, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato con un minimo pari all'altezza della costruzione erigenda da misurarsi dal lato opposto della strada, per strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi 1) e 2) di questo articolo nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

3) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

In tutte le nuove costruzioni la distanza dal confine di proprietà sarà pari alla metà dell'altezza del fabbricato prospiciente i confini stessi con un minimo di ml 5,00, ad esclusione delle costruzioni industriali in zone D2,D3,D4 che osserveranno una distanza minima di ml 10,00.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

Nel caso di ampliamenti di costruzioni industriali preesistenti alla data di adozione del P.R.G. sarà consentita una distanza minima dai confini pari a ml 3,00 quando venga rispettata una distanza minima tra le costruzioni pari a ml 6,00 ma solo in allineamento di costruzioni esistenti fermo restando che nei lati non compromessi vanno rispettate le distanze di cui sopra.

4) Altezze

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al Titolo IV per le diverse zone in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e alle norme sulle distanze.

L'altezza minima tra pavimento e soffitto nei locali abitabili è stabilita in ml. 2,70, mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita nella misura di ml. 2,40.

Art.27 Norme per il computo della cubatura

Ai fini del calcolo della densità edilizia, la volumetria delle costruzioni è da ricavarsi convenzionalmente:

a) moltiplicando la superficie lorda dei vari piani abitabili, adibiti a residenza, per un'altezza di interpiano virtuale di ml. 3,20, indipendentemente dalla sua altezza effettiva;

b) moltiplicando la superficie lorda dei singoli piani abitabili, anche se interrati o seminterrati, adibiti ad uso commerciale, terziario di deposito, a laboratori artigianali e comunque a tutti gli usi previsti nella tipologia edilizia, per l'altezza effettiva di interpiano;

c) l'ultimo piano abitabile delle costruzioni avrà volumetria pari al prodotto della sua superficie lorda per l'altezza virtuale di ml. 3,00, se adibito a residenza, o per l'altezza effettiva netta interna se adibito ai restanti usi ammessi.

Vanno esclusi dal calcolo:

- i volumi tecnici oltre l'intradosso della soletta di ultimo piano, fino all'altezza massima di ml. 3,50, salvo le norme Ente Nazionale Previdenza Infortuni per le cabine ascensori e montacarichi circa gli extracorse;

- i portici aperti sia all'uso pubblico che privato e i box compresi nell'altezza massima all'estradosso della soletta di ml.2,50 in misura non superiore a mq.1,50 ogni 20,00 mc. (Nel caso che i box superino l'altezza massima di ml.2,50 la cubatura eccedente è considerata volumetria).

Per quanto concerne eventuali locali "di sgombero" situati al piano terra, non entreranno nel calcolo della volumetria solo se l'altezza di interpiano sarà inferiore a ml 2,50; nel caso che l'altezza di interpiano sia maggiore, l'intera volumetria sarà calcolata ai fini del computo della cubatura.

Art.29 Aree di parcheggio

Le aree di parcheggio ed autorimesse sono ricavate nelle zone per parcheggi pubblici indicate nelle tavole di azzonamento del P.R.G. come previsto dall'art.36 comma e) delle presenti norme, nelle zone per la viabilità in base al progetto esecutivo, e in ogni zona pubblica e privata.

In ogni nuova costruzione devono essere verificati come esistenti o da eseguire, a spese del titolare della concessione i seguenti spazi di rimessa e parcheggio e le seguenti opere ad essi relative:

1) spazi di parcheggio privati all'interno dei lotti (Pe): Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi coperti in misura non inferiore a 1 mq per ogni 20 mc di costruzione (art. 41 sexties della L.U.); per gli edifici commerciali saranno obbligatori 100 mq di parcheggio per ogni 100 mq di superficie lorda; per le zone industriali occorreranno 10 mq ogni 50 mq di superficie lorda;

2) spazi di parcheggio pubblico o di uso pubblico (Pu) Le aree destinate a tali spazi dovranno essere cedute o monetizzate a scelta dell'Amministrazione, nella misura di 3 mq per ogni 100 mc di costruzione.

I parcheggi esterni e le autorimesse di tutte le zone pubbliche e private dovranno essere sufficienti ad ospitare gli utenti delle zone stesse o dei relativi edifici.

Le autorimesse nei nuovi edifici saranno costruite internamente alla superficie coperta dell'edificio.

Eccezionalmente potranno essere costruite parzialmente oltre il perimetro dell'edificio e comunque mai oltre il 50% della superficie totale; in tal caso saranno coperte con una soletta che consenta la formazione di un tappeto arboreo con cespugli per tutta l'estensione dell'autorimessa sottostante l'edificio.

Negli articoli relativi alle singole zone saranno ulteriormente precisate le dotazioni minime di spazi per parcheggio ed autorimessa.

Per gli edifici esistenti sprovvisti di box che non ricadono nella zona di interesse storico ambientale, è possibile la realizzazione del box medesimo con altezza massima di ml 2,50 in aderenza al corpo principale o a confine (mai sul fronte strada e comunque arretrato rispetto ad esso di almeno 10 ml) previa convenzione con le proprietà interessate.

rt.37 Zone per servizi di interesse generale e intercomunale (zone F)

Sono destinate alle attrezzature civili di interesse generale.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

1) indice di utilizzazione fondiaria	Uf=0,60 mq/mq
2) altezza massima	H=15,00 ml
3) parcheggi	2/3 mq/mq Su

La progettazione di tali zone è di iniziativa pubblica.
Tra le zone F la tavola dell'azzonamento del P.R.G. distingue le zone per le attrezzature ferroviarie.
Su tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- stazione ferroviaria
- caselli
- stazione per i pullmann
- spazi di sosta e parcheggio
- locali di ristoro.

Tutte le attrezzature saranno di proprietà pubblica e se del caso concesse in gestione.

rt.37 bis Zone per standards delle attività produttive

Tali zone sono destinate alla realizzazione di attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, per parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mensa e attrezzature varie.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto o tramite P.L.C., nel caso in cui le aree, non acquisite dalla Pubblica Amministrazione, vengano assoggettate a servitù di uso pubblico.

Sono quindi ammesse recinzioni, nei termini fissati nelle apposite convenzioni con l'Amministrazione Comunale.

CAPITOLO IV - ZONE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art.38 Zone degli insediamenti di interesse storico-ambientale (B1)

Sono quelle parti del territorio comunale interessate da agglomerati, nuclei o completi isolati di carattere storico, artistico o ambientale.

Di tali zone il P.R.G. prevede la salvaguardia degli aspetti architettonici, funzionali e delle destinazioni d'uso, oltre che la salvaguardia sociale delle popolazioni e delle attività all'atto dell'adozione del Piano.

In queste zone, delimitate con perimetro specifico nelle tavole di azzonamento in scala 1:2000, l'edificazione è assoggettata alle indicazioni contenute nelle tavole relative alle modalità di intervento, in scala 1:1000.

In tali zone sono consentite, nei limiti delle prescrizioni di cui all'art. 20 delle presenti norme, le seguenti destinazioni:

a) residenza;
b) servizi sociali e culturali di proprietà pubblica;
c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
e) ristoranti, bar, locali di divertimento;
f) commercio al dettaglio, di generi: alimentari, personali, ricreativi, culturali, e generi per la casa, con un limite massimo in questo ultimo caso di mq 150 per unità di vendita;

inoltre, limitatamente alla superficie utile già utilizzata per le seguenti attività, sono consentite:

g) attrezzature a carattere religioso;
h) teatri e cinematografi;
i) uffici pubblici e privati;
l) alberghi e pensioni;
m) industrie e artigianato non nocivo e inquinante.

In particolare nel caso di modalità di intervento B (punto 10 art.20 N.T.) è possibile modificare la destinazione d'uso degli edifici per realizzare attività di carattere terziario direzionale (uffici pubblici e privati) nel rispetto di quanto fissato all'art.20, anche prescindendo dalla preesistenza di superfici già destinate a tali attività. In questo caso i soggetti interessati alla trasformazione d'uso devono garantire ai conduttori degli alloggi interessati sistemazioni analoghe a quelle stabilite al punto c) del successivo Art.39, fatta salva la possibilità di offrire il nuovo alloggio in altro edificio.

Nelle zone sopracitate il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto.

E' facoltà del Sindaco di richiedere l'applicazione dell'art. 28, ultimo comma, della legge urbanistica integrata anche se non sono preventivamente individuati comparti soggetti ad interventi urbanistici preventivi.

Sono individuate nelle tavole 14 e 15 del P.R.G. in scala 1:1000 le seguenti modalità di intervento, descritte all'art. 20 delle presenti norme:
a) Modalità di intervento A
b) Modalità di intervento B
c) Modalità di intervento C
d) Modalità di intervento D: demolizione con ricostruzione
e) Modalità di intervento E: demolizione senza ricostruzione
f) Modalità di intervento F: sistemazione delle aree a verde
g) Modalità di intervento G: sistemazione delle aree libere
h) Modalità di intervento H: le attività produttive.
Tali modalità d'intervento si applicano in ragione delle unità urbanistiche definite nella planimetria di riferimento a scala 1:1000 e in caso di necessità anche a più unità urbanistiche coordinate tra loro con l'obbligo alla risoluzione planivolumetrica organica delle singole unità e divieto di trasferimento delle prescrizioni da una unità urbanistica all'altra.

Le categorie a,b,c (limitatamente ai casi che non comportino ampliamenti residenziali) f,g,h del settimo comma del presente articolo, si attuano con semplici interventi edilizi diretti, relativi a singoli fabbricati o aree, mentre per le categorie d,e,c nel caso che l'intervento comporti la necessità di ampliamento residenziale, è obbligatoria l'approvazione preventiva da parte del Consiglio Comunale di un progetto planivolumetrico d'insieme relativo a tutta l'unità urbanistica.

L'Amministrazione Comunale decide l'inserimento delle unità urbanistiche nei programmi di attuazione sulla base delle richieste di intervento pervenute.
In aggiunta a quanto stabilito dall'art.20 delle presenti norme, valgono, in tali zone, le seguenti prescrizioni:
- in presenza di edifici ad uso rustico, ricadenti all'interno di unità urbanistiche per le quali è prevista la Modalità di intervento D, è consentito, previa approvazione di specifico progetto planivolumetrico riguardante l'intera unità, ai sensi del comma precedente, la trasformazione d'uso da destinazione agricola a quella accessoria per le abitazioni (box, caldaie, depositi, ecc.), dei rustici stessi, da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione o ristrutturazione; nel caso del riutilizzo dei rustici come accessori per le abitazioni la superficie coperta di progetto deve essere uguale a quella esistente;
- oltre alle aree destinate a sistemazione a verde o libere, indicate nelle tavole relative alle modalità d'intervento, è

fatto obbligo di sistemare, in base a specifico progetto, a verde per giardini, parchi, orti, ecc., o mediante pavimentazione, le aree inedificate di risulta o già esistenti ricadenti all'interno dei comparti soggetti alle Modalità di intervento D ed E all'atto delle ricostruzioni o demolizioni stesse;

- è fatto obbligo di sistemare, in base a specifico progetto, le aree inedificate di competenza degli edifici per i quali si chiede l'autorizzazione secondo le Modalità d'intervento A, B o C;
- autorizzazione alla demolizione nelle zone dove questa ò consentita; comporta l'obbligo di richiesta di concessione per la sistemazione, in base a specifico progetto, delle aree che rimarranno inedificate.

Nelle zone degli insediamenti storici per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre alla proprietà l'esecuzione delle opere (rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, ecc.) che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti.

In aggiunta a quanto disposto dall'art.20 della presente normativa, negli interventi edilizi previsti ai numeri 9,10,11 del suddetto articolo, è fatto obbligo, almeno nelle parti di edifici in contatto con l'atmosfera esterna ed in quelle interne che presentano caratteristiche architettoniche originarie, di utilizzare materiali tradizionali per le murature, le tinteggiature, le coperture.

Negli interventi relativi alle Modalità A,B,C la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, quali lesene, cornici, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.

Per tutti i progetti relativi alle zone soggette a modalità di intervento si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia alla parte storico-ambientale, che alla parte statica-igienica, con allegate fotografie a colori ed eventuali elementi bibliografici o planimetrie storiche. Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto dal progetto, da redigere in scala 1:50 per le piante, i prospetti, le sezioni, con particolari architettonici in scala 1:20. La presenza di tale documentazione è condizione necessaria per il rilascio della concessione. La mancanza di tali elaborati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Sindaco.

Le prescrizioni di cui al presente articolo sono vincolanti in caso di intervento edilizio diretto e indicative in caso di intervento urbanistico preventivo.

Art.38 bis Zone di recupero e piani di recupero ex lege 457/78

Le zone di recupero sono delimitate da apposita planimetria nelle tavole dell'azzonamento.

Tali zone sonò state deliberate con atto del C.C. n.195 del 22/12/1978 sulla base del P.di F. vigente.

La perimetrazione delle zone di recupero non coincide con quella delle zone soggette a modalità di intervento.

Per la normativa si distinguono due casi:
a) edifici soggetti a modalità di intervento inseriti nelle zone di recupero
b) edifici non soggetti a modalità di intervento e inseriti nelle zone di recupero.

Nel caso a) gli interventi possibili sono i seguenti:
1) Piano di recupero relativo a singoli immobili, isolati od aree più vaste di iniziativa privata o pubblica soggetto alle prescrizioni della legge 457 e alle indicazioni volumetriche del P.R.G. nonchè indicativamente alle modalità di intervento per quanto è prescritto negli artt.20 e 38. E' obbligatoria la convenzione di cui all'art.39.
2) In assenza di Piani di recupero valgono in modo vincolante le prescrizioni degli artt.20,38 e 39.

Nel caso b) gli interventi possibili sono i seguenti;
1) Piano di recupero relativo a singoli immobili, isolati od aree più vaste di iniziativa privata o pubblica soggetto alle prescrizioni della legge 457/78 e alle indicazioni dell'azzonamento.
2) In assenza di Piano di recupero valgono le norme dell'azzonamento.

Art.39 Norme per la salvaguardia sociale

Nelle zone destinate ad insediamenti storici la concessione, allo scopo di garantire la salvaguardia sociale, è subordinata obbligatoriamente all'assunzione da parte del proprietario, superficiario e usuario, mediante convenzione, dei seguenti impegni:

a) a non interrompere il contratto d'affitto con gli attuali inquilini, che non intendono rescinderlo volontariamente: in caso di allontanamento per qualsiasi ragione degli inquilini o occupanti, la proprietà si impegna ad offrire l'alloggio in prelazione per la locazione al Comune, il quale la potrà esercitare per sè o per enti pubblici operanti nel settore dell'edilizia;
b) a rialloggiare gli attuali inquilini durante i lavori, nello stesso quartiere o in altro accettato dagli inquilini, in un alloggio di superficie pari a quello occupato dagli inquilini o, se inferiore, di superficie accettata dagli inquilini, alle condizioni previste dalle leggi relative alla disciplina della locazione di immobili urbani;
c) a rialloggiare gli attuali inquilini nell'originario alloggio restaurato, risanato o ricostruito, o in alloggio dello stesso fabbricato di superficie sufficiente alle necessità degli inquilini, alle condizioni di locazione determinabili in base alle leggi relative alla disciplina della locazione di immobili urbani;
d) ad offrire in prelazione l'alloggio occupato e non occupato al Comune per l'acquisto qualora intenda cedere lo immobile o costituire su di esso diritti reali, a qualsiasi titolo per negozio fra vivi, con l'obbligo di far determinare il prezzo ad un collegio arbitrale nel caso in cui il Comune non accettasse il prezzo offerto dal proprietario; il Comune potrà esercitare la prelazione per sè o per gli Enti pubblici operanti nel settore dell'edilizia;
e) ad assicurare l'esecuzione delle obbligazioni assunte con la stipula dell'obbligo del pagamento di una penale, in caso di violazione della convenzione; tale penale sarà adeguatamente determinata in sede di convenzione e comunque non inferiore al triplo dei vantaggi che il proprietario potrebbe ricavare da una violazione della convenzione assistita da garanzie reali e fidejussorie.

Art.40 Zone residenziali esistenti o di completamento (B2.B3,B4)

Queste zone comprendono aree già urbanizzate e prevalentemente edificate.

In tali zone l'edificazione sarà consentita con l'intervento edilizio diretto.

Le costruzioni dovranno rispettare gli allineamenti stradali esitenti o nuovi segnati sulla tavola di azzonamento del P.R.G.

Le destinazioni ammesse sono:

- edifici residenziali;
- servizi sociali di proprietà pubblica;
- associazioni politiche, sindacali, culturali;
- istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- ristoranti, bar, locali di divertimento;
- artigianato di servizio e altre attività artigiane con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la funzione residenziale;
- commercio al dettaglio;
- uffici pubblici e privati, studi professionali, per una superficie utile non superiore al 20% di quella totale dell'edificio;
- alberghi e pensioni già esitenti;
- garages di uso pubblico.

Le categorie costruttive ammesse in queste zone sono quelle indicate all'articolo 20 con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

Le zone di completamento si distinguono in B2, B3, B4.

a) Zone B2 di completamento estensivo
   1) indice di fabbricabilità fondiaria If = 1,00 mc/mq
   2) altezza massima H = 8,00 ml
   3) rapporto di copertura Rc = 1/4

b) Zone B3 di completamento semintensivo
   1) indice di fabbricabilità fondiaria If = 1,40 mc/mq
   2) altezza massima H = 8,00 ml
   3) rapporto di copertura Rc = 1/3

c) Zone B4 di completamento intensivo
   1) indice di fabbricabilità fondiaria If = 2,00 mc/mq
   2) altezza massima H = 11,00 ml
   3) rapporto di copertura Rc = 1/3

Nelle zone B2, B3, B4 si applicano inoltre i seguenti indici e parametri:

parcheggi e autorimesse (Pe) 1 mq/5 mq Su
parcheggi pubblici (Pu) 3 mq/100 mc
aree con verde di vicinato, attrezzato secondo le norme dell'art. 28 delle presenti norme.

Art.41 Zone residenziali di espansione (C1, C2)

In queste zone comprendenti aree prevalentemente non urbanizzate è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo.

Le categorie costruttive ammesse in queste zone sono quelle indicate all'art. 20 con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

Le zone di espansione si distinguono in C1 e C2.

a) Zone C1 di espansione

1) indice di fabbricabilità territoriale	It=1,5 mc/mq
2) indice di fabbricabilità fondiaria	If=2,5 mc/mq
3) altezza massima	H=11,00 ml
4) rapporto di copertura	Rc=1/3

Si applicano inoltre i seguenti parametri:

parcheggi e autorimesse (Pe)	1 mq/3 mq SI
parcheggi pubblici (Pu)	3 mq/100 mc

aree con verde di vicinato attrezzato secondo le indicazioni dell'art. 28 delle presenti norme.

Le costruzioni ammesse sono:
- residenza;
- servizi sociali di proprietà pubblica;
- attività commerciali.

Tali zone sono riservate ad insediamenti che nell'insieme e nei singoli edifici rispondono alle caratteristiche dell'edilizia economica e popolare.

b) Zone C2 di espansione

1) indice di fabbricabilità territoriale	It=0,8 mc/mq
2) indice di fabbricabilità fondiaria	If=1 mc/mq
3) altezza massima	H=11,00 ml
4) rapporto di copertura	Rc=1/4

Si applicano inoltre i seguenti parametri:

parcheggi e autorimesse (Pe)	1 mq/ 3 mq SI
parcheggi pubblici (Pu)	3 mq/100 mc

aree con verde di vicinato attrezzato secondo le indicazioni dell'art. 28 delle presenti norme.

Le costruzioni ammesse sono:
- residenza;
- servizi sociali di proprietà pubblica;
- ristoranti, bar, locali di divertimento;
- teatri e cinematografi.

Art.42 Zone a verde privato (C3) per la residenza

Sono destinate al mantenimento e alla formazione del verde per i giardini e parchi privati.

In dette aree vigono rigorosamente le norme previste per la tutela e lo sviluppo del verde di cui all'Art. 28 delle presenti norme.

E' consentito solo l'ampliamento di edifici residenziali esistenti applicando i seguenti indici e senza compromettere in alcun modo le aberature esistenti:

1) Indice di fabbricabilità fondiaria If=0,1 mc/mq
2) Altezza massima H =6,00 ml
3) Rapporto di copertura Rc=1/20

Le categorie costruttive ammesse sono quelle indicate all'art.20 con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6.

CAPITOLO V - ZONE PRODUTTIVE

Art. 43 Zone industriali esitenti e di completamento (D1)

Sono le zone industriali o artigianali esistenti o in via di completamento .

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:
a) impianti industriali e artigianali;
b) servizi tecnici e amministrativi degli impianti industriali e artigianali;
c) depositi e magazzini;
d) una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie utile massima di 150 mq Sl, ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Le categorie di attività costruttive ammesse sono quelle indicate all'art. 20 con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, .

Si applicano i seguenti indici e parametri:
a) indice di utilizzazione fondiaria — Uf=0,60 mq/mq
b) altezza massima — H=12,00 ml
ad esclusione dei volumi tecnici
Sono ammesse altezze superiori, limitatamente alle zone esterne al Perimetro del Centro Edificato per la realizzazione di impianti da considerare non espressamente adibiti a lavorazione
c) parcheggi (ed eventuali autorimesse) — 1 mq/3 mq Sl
di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria Sf.

Art.44 Zone industriali e artigianali di espansione (D2,D3,D4)

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:
a) impianti industriali e artigianali;
b) servizi tecnici e amministrativi degli impianti industriali e artigianali;
c) depositi e magazzini;
d) una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie utile massima di 150 mq Sl, ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo: il perimetro di tale intervento è graficamente individuato nelle tavole di azzonamento e sarà indicato dal Programma Pluriennale di Attuazione.

Le categorie di attività costruttive ammesse sono quelle indicate all'art. 20 con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

Tali zone si distinguono in D2, D3, D4.

a) Zone D2 di espansione industriale

Si applicano i seguenti indici e parametri:
1) indice di utilizzazione territoriale Ut=4.000 mq/ha
2) parcheggi (ed eventuali autorimesse) di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria Sf 1 mq/3 mq Sl
3) parcheggi per le residenze (Pe) 5 mq/100 mc
4) Ds minimo 10 m
5) gli accessi veicolari dovranno essere previsti in modo da agevolare al massimo le manovre degli automezzi pesanti, anche in relazione alla larghezza utile della strada antistante.

b) Zone D3 per il trasferimento delle attività produttive nocive ed inquinanti dal centro abitato e per l'ampliamento delle aziende esistenti.

Si applicano i seguenti indici e parametri:
1) indice di utilizzazione territoriale Ut=4.000 mq/ha
2) parcheggi(ed eventuali autorimesse) di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria Sf 1 mq/3 mq Sl
3) parcheggi per le residenze (Pe) 5 mq/100 mc
4) Ds minimo 10 m
5) gli accessi veicolari dovranno essere previsti in modo da agevolare al massimo le manovre degli automezzi pesanti, anche in relazione alla larghezza della strada antistante.

c) Zone D4 di espansione artigianale

Riguardano esclusivamente le aziende artigiane per tutti i tipi di nuovo insediamento consentiti nelle zone industriali di espansione. In queste zone il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

1) indice di utilizzazione territoriale — Ut=5.000 mq/ha
2) altezza massima — H=10,00 ml
   ad esclusione dei volumi tecnici
3) parcheggi (ed eventuali autorimesse) — 1 mq/3 mq Su
   di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria Sf
4) Ds minimo — 10 m
5) gli accessi veicolari dovranno essere previsti in modo da agevolare al massimo le manovre degli automezzi pesanti, anche in relazione alla larghezza utile della sede stradale antistante.

Art.44 bis Zone a verde privato (D5) per le attività produttive

Queste zone sono destinate alla formazione a carico dei privati di spazi verdi antistanti gli insediamenti produttivi inseriti nell'abitato, con funzione di filtro naturale e di elemento di decoro ambientale.

Non è consentita alcuna edificazione.

In queste zone vigono rigorosamente le norme previste per la tutela e lo sviluppo del verde di cui all'art.28 delle presenti norme.

alla trascrizione nei registri immobiliari dell'impegno mediante atto d'obbligo, a rispettare la destinazione d'uso stabilita nel progetto;
- mediante intervento urbanistico preventivo in tutti gli altri casi e ovunque richiesto dal Sindaco;
- l'intervento urbanistico preventivo è sempre richiesto per tutte quelle aziende di qualsiasi estensione, nei casi in cui queste sono costituite da più appezzamenti di terreno non accorpati o adiacenti fra di loro, e si intenda concentrare su uno o più di tali appezzamenti le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione delle presenti norme sull'intera estensione aziendale o, comunque, su appezzamenti diversi da quello sul quale si intende edificare.

Per le aziende orticole o florovivaistiche di nuovo impianto è consentita la costruzione di abitazioni per il proprietario o conduttore o per il personale di custodia secondo i seguenti indici:

If max.= 2.000 mc/ha Ut = 12%

La concessione edif. è condizionata all'impegno da trascriversi da parte del privato alla destinazione a servizio di un'azienda orticola o florovivaistica; la concessione decade o può venire annullata in caso di mutamento della destinazione di cui sopra.

Le categorie di attività costruttive ammesse in queste zone sono quelle indicate all'art. 20 con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

In esse valgono i seguenti indici e parametri:

a) per gli insediamenti classificabili di tipo a)

If max	= indice di fabbricabilità fondiaria massimo	0,03 mc/mq
Sm	= superficie minima di intervento (1)	30.000 mq
H max	= altezza massima	7,50 (per sola residenza)
Rc	= rapporto di copertura	4% (comprendente residenza e fabbricati rustici)

Per interventi interessanti più di 3.000 mc di residenza o più di 100.000 mq di Sm, è obbligatorio un piano di lottizzazione.

---

1) Nel caso delle zone agricole il concetto di superficie minima di intervento, allo scopo di favorire i piccoli proprietari, va inteso come la somma algebrica delle superfici dei terreni di proprietà e di quelli in affitto e coltivati dal richiedente la concessione. I terreni

./.

b) Per gli insediamenti classificabili di tipo b)

Sm = superficie minima di intervento	10.000 mq
Rc = rapporto di copertura	25% (comprendente eventuale residenza)
H max = altezza massima	7,50 (per sola residenza)
D min = distanza minima fra edifici per allevamenti ed edifici residenziali esterni all'intervento	500 m

Distanza minima degli edifici per allevamenti dai bordi stradali delle strade provinciali o statali, 100 m.
La distanza degli edifici per allevamenti sino a 10 capi di bestiame non suino è ridotta a 50 ml. dagli edifici residenziali circostanti.

c) Per gli insediamenti classificabili di tipo c) e d)

Uf = indice di utilizzazione fondiaria	0,25 mq./mq (esclesa la residenza del personale)
Rc = rapporto di copertura	25%
Residenza ammessa solo per il personale addetto	
H max = altezza massima	7,50 (per la sola residenza)

Parcheggi di urbanizzazione primaria 25% della superficie coperta Sc.
E' consentita la localizzazione di attrezzature tecnologiche (macelli, impianti di depurazione, cabine elettriche, ecc.) nel rispetto dei seguenti indici e purchè l'intervento non deturpi e non contrasti con l'ambiente circostante.

Rc = rapporto di copertura	30%

(segue nota 1 pag. precedente)
in affitto che concorrono a determinare una superficie minima d'intervento non possono essere più computati dai proprietari allo scopo di costruire una nuova superficie minima d'intervento.

A questo scopo possono essere calcolate proprietà che ricadono in comuni limitrofi a confine con le proprietà in Caronno Pertusella sempre che vi sia l'accordo del comune interessato e che tale accordo sia trascritto in un atto d'ufficio.