

# COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA

Provincia di Varese  
Regione Lombardia

## PIANO REGOLATORE GENERALE

L. 17/8/1942 n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni

Norme tecniche di attuazione

adottate

con l'individuazione delle parti modificate a seguito

dell'accoglimento delle osservazioni

Regione Lombardia  
Direzione Generale  
Territorio e urbanistica  
VISTO  
IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO ORGANIZZATIVO  
PIANI E PROGRAMMI URBANISTICI

L'ASSESSORE  
Rita ALESSANDRO MONETA  
1879 3/8/00  
Approvato con deliberazione n. .... del .....  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
IL DIRIGENTE DELLA STRUTTURA

Regione Lombardia  
Direzione Generale  
Territorio e urbanistica  
allegato a D.P.R. n. .... del .....  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
IL DIRIGENTE DELLA STRUTTURA  
Pierluigi Masini



APPROVATO AI SENSI DEL 1° COMMA  
DELL'ART. 13 DELLA L.R. 23/1997

IL SINDACO  
(Luigi Abboldi)

GIUGNO 1999

Il Sindaco:

Il Segretario Comunale:

IL SEGRETARIO GENERALE  
(D.ssa Mara Nin)

Claudio Scillieri Architetto  
GALLARATE

Il Progettista: dott. arch. Claudio Scillieri

Allegato alla deliberazione consiliare di approvazione del nuovo P.R.G. in revisione del vigente

n° 19

del 16 GIU. 1999

il Segretario Comunale

IL SEGRETARIO GENERALE  
(D.ssa Mara Nin)

COPIA PER IL COMUNE

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1

#### APPLICAZIONE DEL PIANO

Il Piano Regolatore Generale si applica, a norma dell'art. 7 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, a tutto il territorio comunale.

Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme, alle disposizioni dei Regolamenti Comunali.

### ART. 2

#### ELABORATI GRAFICI COSTITUENTI PARTE INTEGRANTE DEL PIANO

Ai fini della corretta applicazione delle previsioni di P.R.G., tra gli atti e gli elaborati che costituiscono il progetto di P.R.G., sono considerati prescrittivi i seguenti elaborati approvati secondo i modi e le forme di legge:

tav. 3      Tavola dei vincoli

scala 1: 5.000

tav. 5      Azzonamento di tutto il territorio comunale

scala 1: 5.000

tav. 6.1    Azzonamento all'interno del perimetro del centro edificato

CARONNO

scala 1: 2.000

tav. 6.2    Azzonamento all'interno del perimetro del centro edificato

PERTUSELLA

scala 1: 2.000

tav. 6.3    Azzonamento all'interno del perimetro del centro edificato

BARIOLA

scala 1: 2.000

tav. 7      Tavola relativa alle zone di recupero

scala 1: 2.000

Queste tavole individuano i vincoli noti, le particolari limitazioni o quelle limitazioni che occorre tenere presenti nella progettazione degli interventi consentiti dalle tavole prescrittive, assumendo vincoli e limitazioni al ruolo di sistemi condizionanti i progetti.

Qualora i fattori esterni alla progettazione urbanistica assunti come dati di fatto e la cui presenza determina particolari vincoli (localizzazione pozzi, elettrodotti, metanodotti, arterie stradali, ecc) dovessero essere rimossi o eliminati, i particolari vincoli ad essi collegati perdono di efficacia.

## TITOLO II

## ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

## ART. 3

## MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

Gli strumenti di attuazione del P.R.G. sono quelli previsti dalla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale.

Gli interventi edilizi ed urbanistici sono definiti e disciplinati per quanto di competenza dal Regolamento Edilizio.

Essi sono:

- INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO ~~(concessione edilizia)~~;
- INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO (Piani Attuativi di ogni tipo = P.A.).

Possono essere assoggettate ad intervento urbanistico preventivo (P.A.) anche quelle porzioni di territorio ove non sia prevista obbligatoriamente l'attuazione del P.R.G. mediante un piano urbanistico attuativo, qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuova l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di un più congruo disegno urbano ed edilizio, o per un più agevole reperimento degli standards o ancora per usufruire, mediante un progetto planovolumetrico, della possibilità di deroga ad alcune limitazioni, come previsto dal D.M. 2/4/68 n. 1444, o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo comunale comunale competente per legge a deliberare.

Al fine di garantire un'efficace articolazione dei percorsi pedonali e carrabili e del verde secondo un disegno organico e complessivo, le tavole di P.R.G. individuano gli ambiti da sottoporre a progettazione coordinata (**Ambiti di Progettazione Coordinata - APC -**): gli interventi previsti nei Piani di Attuazione compresi in tali ambiti potranno essere attuati e realizzati in tempi diversi, ma nel rispetto delle linee di coordinamento urbanistico precisate ~~preliminarmente~~ in sede attuativa di prima attuazione dall'organo comunale competente per legge a deliberare. I soggetti interessati all'attuazione dell'intervento, proprietari delle aree comprese in un unico ambito di progettazione coordinata (APC), possono concordare fra loro, con atto debitamente trascritto e previa deliberazione di assenso dell'organo comunale competente per legge a deliberare, una diversa distribuzione delle capacità edificatorie e degli obblighi connessi riconosciuti dalle schede di intervento, presentando un unico progetto di intervento sulle aree interessate, nel rispetto della capacità edificatoria complessiva assegnata dal P.R.G. all'ambito medesimo.

Il Consiglio Comunale, ~~previa individuazione e perimetrazione delle aree,~~ approva progetti speciali per servizi e attrezzature di generale interesse nonché i progetti volti a sostenere e riqualificare l'ambiente ~~nonché~~ e a promuovere trasformazioni qualitative a livello urbano, su iniziativa dei proprietari siano essi soggetti pubblici e/o privati, anche in variante alle previsioni di P.R.G. secondo le speciali procedure semplificate previste dalle Leggi nazionali e regionali.

## ART. 4

## CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

Le specifiche previsioni di zona, oltre ai parametri edificatori, disciplinano le destinazioni dei manufatti da realizzare e di quelli esistenti, soggetti ad interventi edilizi, fermo restando quanto previsto dal successivo art. 6.

In ogni caso, oltre alle destinazioni conformi con il carattere della zona, sono consentite destinazioni accessorie e/o complementari utili o necessarie per il miglior funzionamento dell'insediamento, con i limiti eventualmente indicati nelle schede di zona allegate che formano parte integrante delle presenti norme.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme vengono elencate nella allegata Tab. A (parte integrante delle presenti N.T.A.) le categorie di destinazioni aventi rilevanza urbanistica. Tale elenco è da intendersi di massima e non esaustivo.

L'unità minima di riferimento per l'individuazione della categoria di destinazione d'uso è l'unità immobiliare.

Si definisce destinazione dell'unità immobiliare quella prevalente in termini di Sp ad essa dedicata. Destinazioni marginali, ovvero non prevalenti (non superiore ad 1/3 della Sp complessiva e comunque non superiore a mq 30), all'interno di una unità immobiliare, non

complessiva e comunque non superiore a mq 30), all'interno di una unità immobiliare, non assumono rilevanza urbanistica ai fini della destinazione d'uso di cui le presenti N.T.A. da valersi nei confronti di chiunque e a qualsiasi titolo.

La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dall'ultima licenza o concessione edilizia, rilasciata (e non annullata) anche in sanatoria, ~~ovvero all'autorizzazione rilasciata ai sensi di legge~~ e, in caso di assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento (o accatastamento comunque precedente l'entrata in vigore della L. 17 agosto 1942 n°1150), o da altri documenti probanti dell'esistenza legittima di una situazione di fatto.

#### ART. 5

##### MODALITA' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

Gli edifici esistenti, fermi restando i vincoli a tutela dei beni storici e artistici, possono essere assoggettati a tutte le operazioni edilizie nel rispetto delle norme specifiche di zona.

Sugli immobili compresi in aree soggette a piani attuativi, fino all'approvazione dei relativi piani, e nel rispetto dei vincoli storici e artistici, sono comunque sempre ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e/o straordinaria;
- restauro o ripristino conservativo;
- ristrutturazione edilizia (tranne che ~~in zona A~~ nelle zone di recupero);

che non alterino la destinazione legittima o legittimata con altra incompatibile con quella di zona, non aumentino la **Sp** e non comportino la demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio ovvero gli interventi devono mantenere almeno i muri perimetrali.

Va altresì conservata la sagoma dell'edificio con la sola eccezione dell'innalzamento conseguente all'eventuale adeguamento igienico delle altezze interne e dell'eliminazione di superfetazioni (per la definizione di superfetazioni vedi art.16).

Si intende per destinazione legittima o legittimata quella stabilita dall'ultima licenza, autorizzazione o concessione edilizia, rilasciata (e non annullata) anche in sanatoria, ~~ovvero all'autorizzazione rilasciata ai sensi di legge~~ e, in caso di assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento (o accatastamento comunque precedente l'entrata in vigore della L. 17 agosto 1942 n°1150), o da altri documenti probanti dell'esistenza legittima di una situazione di fatto.

#### ART. 6

##### COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PRESENTI NORME

Le costruzioni esistenti in contrasto con le presenti norme non sono soggette ad alcuna procedura coattiva di adeguamento fino all'eventuale approvazione di Piani Attuativi o all'emissione di decreti di esproprio o di occupazione d'urgenza.

Possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro o ripristino conservativo, ristrutturazione edilizia (tranne che in zona A) che non alterino la destinazione legittima o legittimata con altra incompatibile con quella di zona, non aumentino la **Sp** e non comportino la demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio.

Va altresì conservata la sagoma dell'edificio con la sola eccezione dell'eliminazione delle superfetazioni.

Possono altresì adeguare, anche parzialmente, l'eventuale destinazione d'uso non conforme, a quanto previsto dalle norme di zona.

L'adeguamento anche parziale degli indici e degli altri parametri edificatori alle specifiche norme di zona è sempre ammesso.

Per gli edifici soggetti a vincoli comportanti la possibilità espropriativa, fino all'inizio della procedura (deposito della richiesta e degli atti tecnici e amministrativi, e notifica alla proprietà), valgono le facoltà concesse nei precedenti commi del presente articolo.

Per gli edifici in contrasto con le norme riguardanti le distanze (dai confini o dalle strade), le altezze, le visuali o ~~compresi~~ compresi in fasce di rispetto stradali e simili, sono ammesse, oltre agli interventi di cui al 2° comma, anche operazioni che comportino aumento della **Sp**, purché le stesse ~~avvengano~~ avvengano entro la sagoma completa dell'edificio esistente e rispettino le norme del Codice Civile e del Codice della Strada.

Tali edifici possono altresì subire sopraelevazioni ed ampliamenti purché le porzioni di

fabbricato aggiunte rispettino le specifiche norme di zona e le condizioni di vincolo insistenti sugli stessi.

#### ART. 7

##### EDIFICABILITA'

~~L'utilizzazione edificatoria di un'area comporta l'asservimento della stessa alla costruzione realizzata, nei limiti degli indici di edificabilità utilizzati.~~

~~La capacità edificatoria sulla base degli indici di edificabilità vigenti è pertanto quella residua dalla eventuale avvenuta utilizzazione legittima.~~

~~Si intende per utilizzazione legittima:~~

~~- quella avvenuta a seguito di concessione edilizia (o licenza edilizia) anche in sanatoria o per la quale sia in corso l'iter concessorio;~~

~~- quella consolidatasi in assenza di atto abilitativo del Sindaco, qualora non dovuto al momento della costruzione, o in assenza di normativa urbanistica al momento dei successivi passaggi di proprietà ai fini edificatori per costruzioni preesistenti, indipendentemente da qualsiasi suddivisione o trasferimento di proprietà o altro diritto reale, ed è calcolata in rapporto al rilievo dello stato di fatto della superficie del lotto.~~

#### ART. 87

DECADENZA QUINQUENNALE DEI VINCOLI ESPROPRIATIVI O DI TOTALE INEDIFICABILITA' PREVISTI NEL P.R.G.

In caso di decadenza dei vincoli di Piano Regolatore Generale ai sensi di legge, i privati aventi titolo possono realizzare le previsioni di piano, previo progetto d'intervento convenzionato col Comune che garantisca le finalità di generale interesse dell'opera, oppure avvalersi delle facoltà loro concesse dall'art.4, ultimo comma della Legge n° 10/77 e della L.R. 51/75, art. 49.

#### ART. 98

AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI (standards) - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il P.R.G. individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme le aree e le attrezzature di servizio pubbliche e di uso pubblico aventi rilevanza urbanistica (standards) ~~ai vari livelli di insediamento urbano e territoriale ai sensi delle vigenti leggi.~~

Chiunque abbia interesse, soggetto pubblico o privato, ad attuare le previsioni del P.R.G. in ordine alla realizzazione di standards, può, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, predisporre il progetto e provvederne la realizzazione.

~~Le aree per urbanizzazioni primarie, prima di essere cedute al Comune, devono essere attrezzate a cura e spese dei titolari dell'intervento edificatorio: nei casi in cui si ritenga opportuno il coordinamento e l'intervento diretto del Comune nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'organo competente per legge a deliberare può disporre la monetizzazione pari al corrispettivo del costo di esecuzione.~~

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione della viabilità e delle aree destinate ad attrezzature di interesse collettivo anche prima dell'attivazione delle trasformazioni edilizie private attraverso le modalità dell'esproprio. In alternativa all'esproprio, i privati proprietari possono cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree per la viabilità e per le aree destinate ad attrezzature di interesse collettivo e rimanere titolari delle relative utilizzazioni edificatorie, da utilizzare per il periodo di validità del P.R.G..

#### ART. 109

FACOLTA' DI DEROGA - DESTINAZIONE TEMPORANEA DI IMMOBILI A SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE GENERALE

Il Sindaco, previa deliberazione di assenso del Consiglio Comunale, può rilasciare la concessione o autorizzazione in deroga nei casi e nei modi previsti dalla Legge.

Il Sindaco, previa deliberazione di assenso della Giunta Comunale, può altresì autorizzare la destinazione temporanea a servizi pubblici o di interesse generale di immobili a diversa destinazione d'uso, sempre che l'Ente o l'Amministrazione o comunque il soggetto gestore del servizio, senza scopo di lucro, si impegni con apposito atto unilaterale d'obbligo a ripristinare lo stato

servizio, senza scopo di lucro, si impegni con apposito atto unilaterale d'obbligo a ripristinare lo stato originario al momento della cessazione dell'uso di detti immobili.

Gli istituti di credito, anche se di diritto pubblico, sono esclusi dalla facoltà di cui al comma precedente.

#### ART. ~~11~~ 10

##### VINCOLI AMBIENTALI

E' fatto obbligo del rispetto dei vincoli ambientali e delle aree di salvaguardia imposti dalla vigente legislazione Nazionale e Regionale o derivanti da Norme di Attuazione di pianificazione sovracomunale, ancorché non riportati graficamente nelle tavole di piano, salvo le eventuali esclusioni o possibilità di deroghe previste dalle leggi o dalle norme.

#### ART. ~~12~~ 11

##### VERDE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Nelle zone così classificate dalle tavole di P.R.G. di cui all'art. 2 delle presenti Norme non sono ammesse attività incompatibili con le esigenze culturali e ricreative, di protezione della natura e dell'ambiente e di ~~uso culturale e ricreativo, con riguardo allo~~ sviluppo delle attività agricole e delle altre attività tradizionali atte a favorire la crescita sociale e culturale delle comunità residenti, né interventi architettonici diversi da leggere strutture eventualmente richieste per operazioni di studio e di controllo e del tempo libero.

Gli interventi sul materiale vegetale si devono limitare alla pulizia, alla reintegrazione ed alla buona conduzione botanica ed agroforestale ed alla riforestazione.

I nuovi inserimenti di materiale vegetale dovranno essere di tipo autoctono o naturalizzato e accettato nelle immagini culturali locali.

Le sistemazioni delle rive dei corsi d'acqua dovranno essere di tipo naturalistico e dovranno evitare gestioni di tipo rigidamente architettonico come sponde cementate, primate, ecc..

Sono escluse tutte quelle attività che comportano grande concentrazione di persone (festival, riunioni di vario genere, concerti musicali, ecc.) e conseguente calpestio dei tappeti erbosi e degli apparati radicali degli alberi da parte di persone ~~e animali~~ ed il passaggio di mezzi meccanici ad eccezione di quelli necessari alla manutenzione del verde e di quelli agricoli.

L'attraversamento di canalizzazioni può avvenire solo in sottosuolo e deve essere eseguito con particolari cautele nei riguardi del patrimonio vegetale esistente ed in particolare degli apparati radicali interessati dagli scavi

L'Amministrazione Comunale può dichiarare di notevole interesse pubblico parti dell'area o l'intera area a verde di salvaguardia (~~o l'intera area a verde di salvaguardia~~) e di conseguenza tali parti possono essere acquistate dall'Amministrazione stessa, ovvero espropriate per pubblica utilità ai sensi delle vigenti leggi per l'esproprio o addivenire ad una Convenzione con il privato proprietario al fine di garantirne la fruizione pubblica alle condizioni stabilite concordemente dalla Convenzione medesima.

Per ogni altro dettaglio di gestione occorre far riferimento alla legge regionale forestale per quanto di competenza ed al Regolamento Comunale del Verde.

#### ART. ~~13~~ 12

##### PIANI ATTUATIVI

I soggetti sia pubblici che privati che abbiano interesse o obbligo a presentare richiesta di approvazione di Piani Attuativi per le aree di cui sono proprietari dovranno seguire le procedure previste dalle vigenti leggi.

I contenuti dei Piani Attuativi sono definiti dalle vigenti leggi.

Le indicazioni e le prescrizioni di qualsiasi genere contenute nelle schede allegate alle presenti norme -di cui costituiscono parte integrante- si intendono vincolanti ed obbligatorie.

In sede esecutiva il perimetro dei Piani Attuativi può essere adeguato alla specifica realtà dei luoghi e la sua modifica (opportunitamente motivata) dovrà essere espressamente approvata in sede di approvazione del Piano stesso ~~espressamente~~ dall'organo comunale competente per legge a deliberare ~~in sede di approvazione del Piano stesso~~. I reliquati eventualmente risultanti esclusi dal perimetro del P.A. così modificato assumono le caratteristiche di zona delle zone contermini.

La normativa del Piano Regolatore individua l'indice di edificabilità territoriale (I<sub>te</sub>) e la

La normativa del Piano Regolatore individua l'indice di edificabilità territoriale (**It**) e la destinazione d'uso.

E' fatto obbligo al soggetto attuatore del Piano Attuativo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primarie e le aree sulle quali le stesse insistono nonché cedere, sempre gratuitamente le aree per attrezzature pubbliche ~~gratuitamente~~ nella misura prevista dal presente P.R.G. e dalle eventuali indicazioni riportate sulle tavole di P.R.G. di cui all'art. 2 delle presenti Norme.

Nei casi in cui nelle tavole di P.R.G. di cui all'art. 2 delle presenti Norme, il P.A. non contenga del tutto entro il suo perimetro l'indicazione delle aree necessarie da cedere per attrezzature pubbliche, per le quote non indicate dette aree potranno a giudizio dell'Amministrazione Comunale essere reperite anche all'esterno del P.A., in zone anche non contigue ma comunque destinate dalle tavole di P.R.G. a standard, includendole, ai fini convenzionali, entro il perimetro del P.A. stesso. Allo stesso modo il perimetro del P.A. può, a giudizio dell'Amministrazione, comprendere, sempre ai fini convenzionali, quelle parti della zona omogenea "verde di salvaguardia ambientale E4" dichiarata di notevole interesse pubblico.

In ogni caso l'indice di edificabilità territoriale (**It**) si applica entro il perimetro come sopra definito. A tal fine la superficie di zona "E4" che concorre alla formazione della superficie territoriale (**St**) sarà valutata in una percentuale pari al 10% della superficie effettiva della medesima zona "E4" e concorre all'aumento della superficie territoriale (**St**) fino ad un massimo del 25% della superficie territoriale (**St**) originaria ~~indicata sulle tavole di P.R.G. di cui all'art. 2 delle presenti Norme.~~

Il soggetto attuatore del Piano Attuativo può proporre un perimetro più ampio di quello eventualmente individuato dalle tavole di piano, che comprenda aree residenziali limitrofe e relativi indici edificatori, ancorché diversi dagli indici di edificabilità del P.A. stesso; tale ampliamento comporterà l'aumento della capacità edificatoria del P.A. e di conseguenza l'aumento delle necessarie aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici.

#### ART. 14 ~~13~~

##### PIANI ATTUATIVI IN VIGORE

Sono fatti salvi i piani attuativi ~~in vigore~~ già convenzionati alla data di adozione delle presenti norme per il periodo di validità degli stessi.

E' fatta salva la possibilità, da parte del soggetto interessato, di adeguare i piani attuativi alle norme sopravvenienti entro il periodo di validità degli stessi.

I Piani Attuativi previsti dal previgente P.R.G. per i quali sia già stata presentata istanza di approvazione alla data di adozione delle presenti norme fino alla definitiva approvazione della variante stessa, possono essere approvati nel rispetto delle prescrizioni del previgente P.R.G. anche se in contrasto con le previsioni della presente variante allo strumento urbanistico ~~Sucessivamente all'approvazione di quest'ultimo possono subire varianti esclusivamente per adeguarsi alle stesse~~

#### ART. 15 ~~14~~

##### ZONIZZAZIONE

Nelle varie zone individuate nelle tavole del P.R.G. di cui all'art. 2 delle presenti Norme sono ammessi i diversi tipi di intervento con i limiti e le prescrizioni indicate nelle schede di zona allegate, che formano parte integrante delle presenti norme.

#### ART. 16 ~~15~~

##### DESCRIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti parametri corredati dai relativi indici:

1) **St** = Superficie territoriale.

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di edificabilità territoriale (**It**), si intende tutta l'area del Piano Attuativo. Essa comprende, salvo diversa specifica indicazione, le aree previste per le urbanizzazioni e per le eventuali infrastrutture a rete nonché le eventuali fasce di rispetto.

aree previste per le urbanizzazioni e per le eventuali infrastrutture a rete nonché le eventuali fasce di rispetto.

2) **Sf** = Superficie fondiaria.

Nel caso di intervento diretto la superficie fondiaria **Sf** corrisponde alla superficie del lotto edificabile al lordo delle eventuali fasce di rispetto (stradali, ferroviarie, ambientali, di servitù di condutture di ogni tipo, ecc.).

In tale superficie è compresa quella eventualmente ~~prevista~~ da realizzarsi, sul lotto di proprietà, a strada di uso pubblico nonché pubblica purché, in quest'ultimo caso, venga assunto da parte del richiedente la Concessione, impegno unilaterale ~~da trascriverci presso il Pubblico Registro~~ alla cessione gratuita alla A.C. della porzione di area destinata a strada.

3) **Sc** = Superficie coperta.

La superficie coperta degli edifici e dei corpi di fabbrica è data dalla proiezione dei fili esterni, al netto dei corpi aggettanti (bow-window, balconi, pensiline, ecc.) fino ad un massimo di ml. ~~1,50~~ 2,00 di sporto. ~~Le superfici aggettanti oltre il limite di ml. 1,50, anche se completamente aperti, non sono computate fino ad un massimo di queste superiore a 1/5 della superficie coperta degli edifici e dei corpi di fabbrica.~~

Dal computo della superficie coperta sono esclusi i volumi completamente interrati di almeno cm 40 ~~anche se debordanti dal perimetro del fabbricato soprastante, purché non emergenti~~ dalla quota del piano stradale misurata sull'asse e ricoperti di terra di coltivo, anche se debordanti dal perimetro del fabbricato soprastante.

4) **Vt** = Area a verde traspirante.

~~Si intende come tale l'area destinata a prato e piantumazione che non prevede nel sottosuolo alcuna costruzione. Le aree a parcheggio (vedi il punto 15 del successivo art. 16) realizzate con prato armato, saranno conteggiate fino al massimo del 50% come superficie a verde traspirante se non saranno eccedenti il 50% della quota di verde traspirante prescritta.~~

5) **Rc** = Rapporto massimo di copertura.

Rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria al netto della superficie prevista sul lotto di proprietà eventualmente a strada pubblica o di uso pubblico e al lordo delle eventuali fasce di rispetto, riferito a tutte le opere edificate sopra il livello del suolo.

6) **Rvt** = Rapporto minimo di verde traspirante.

~~Rapporto fra l'area a verde traspirante e la superficie fondiaria al netto della superficie prevista sul lotto di proprietà eventualmente a strada pubblica o di uso pubblico e al lordo delle eventuali fasce di rispetto.~~

7) **It** = Indice di edificabilità territoriale.

Rappresenta il rapporto fra superficie complessiva di piano di un fabbricato (**Sp**) di cui al successivo Art. 17 16 e la superficie territoriale (**St**).

8) **If** = Indice di edificabilità fondiaria.

Rappresenta il rapporto fra la superficie complessiva di piano di un fabbricato (**Sp**) e la superficie fondiaria (**Sf**).

#### ART. 17 16

#### DESCRIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

1 - **Sp** = Superficie complessiva di piano

1.1 = La superficie complessiva di piano dell'edificio è data dalla somma delle superfici di tutti i piani, misurate al lordo delle murature.

1.2 = Per superficie di piano si intende il massimo ingombro delle strutture portanti orizzontali e, in presenza di strutture portanti inclinate, la loro proiezione in pianta. Per il Piano Terra la superficie di piano è quella coperta, sia aperta sia tamponata, individuata dal perimetro racchiuso dai corpi in elevazione che abbiano o meno funzione portante. Negli edifici con più di due piani abitabili fuori terra la superficie di piano al Piano Terra è solo quella che risulta tamponata.

1.3 = Dal computo della superficie complessiva di piano sono esclusi:

a) le superfici esterne orizzontali o inclinate di copertura (terrazze, falde, altane, ecc.);

b) i balconi per la parte aggettante fino a m. ~~1,50~~ 2,00 di sporto (in caso di eccedenza si computa la sola parte eccedente);

c) i vani scala, le scale in genere ed i vani ascensore compresi i muri perimetrali degli stessi, fino ad un massimo di mq. ~~20,00~~ 25,00 complessivi per piano per ogni scala;

fino ad un massimo di mq. ~~20,00~~ 25,00 complessivi per piano per ogni scala;

d) gli androni d'ingresso per le scale comuni (compresi i muri perimetrali degli stessi) fino ad un massimo di mq 15,00 per ogniandrone;

e) le superfici porticate cedute ad uso pubblico o gravate da servitù ad uso pubblico per l'intera superficie, nonché logge e portici non asserviti ad uso pubblico fino al 10% della Sp complessiva del fabbricato;

e f) le superfici relative a spazi completamente interrati di almeno cm 40 ~~e non emergenti~~ dalla quota del piano stradale misurata sull'asse ricoperti di terra di coltivo.

Tali spazi potranno avere un'altezza interna massima di m. 2,50, incrementabili a m. 3,50 nei fabbricati a destinazione agricola, produttiva o a commercio all'ingrosso, e potranno essere realizzati anche fuori dal sedime del fabbricato (anche nel centro storico). Non sono soggetti a limiti di altezza gli spazi destinati ad autorimessa con vincolo di destinazione registrato e trascritto;

f g) le superfici ~~relative agli spazi emergenti dall'interrato e sottostanti la sagoma dei~~ fabbricati purché emergano per un'altezza non superiore a cm. ~~70~~ 100, computata con riferimento al dislivello fra la quota del piano stradale misurata sull'asse e l'intradosso del primo solaio fuori terra e, per gli edifici esistenti, per qualsiasi quota emergente purché seminterrata e sottostante.

Anche tali spazi non potranno avere un'altezza interna superiore a m. 2,50, incrementabile fino a m. 3,50 nei fabbricati a destinazione agricola, produttiva o commercio all'ingrosso. Non sono soggetti a limiti di altezza gli spazi destinati ad autorimessa con vincolo di destinazione registrato e trascritto.

g h) le canne di ventilazione esterne alla sagoma degli edifici esistenti, nelle dimensioni richieste dal calcolo in rapporto alle esigenze di funzionamento;

h i) gli spazi con H interna massima di m.2,50 previsti a ricovero autovetture al piano terra o al piano seminterrato delle costruzioni, da destinare a parcheggio di urbanizzazione ~~o a pertinenza delle singole unità immobiliari~~, anche se comprese in altri fabbricati, asserviti con atto registrato e trascritto nella Conservatoria RR.II. a dette unità; per gli edifici con più di due piani abitabili fuori terra tale esclusione non può essere superiore a mq. ~~60,00 per edificio~~ considerata ;

I vani destinati a tale scopo dovranno avere una superficie netta non inferiore a 15 mq. e accesso adeguato alle manovre da compiersi e comunque di larghezza non inferiore a 2,50 m.

In Zona agricola possono essere detratti dal calcolo della Sp solo spazi a garage in ragione di non più di 1 mq/10 mc di costruzione.

i l) le superfici dei locali tecnici ospitanti impianti tecnologici limitatamente agli spazi necessari

m) i piani sottotetto non abitabili.

2-Hf= Altezza di ciascun fronte di fabbricato.

Essa si determina come differenza fra il punto più alto della facciata e la più bassa delle due quote:

- a) quota del piano stradale misurata sull'asse;
- b) piano di calpestio del marciapiede dell'edificio.

3-H = Altezza degli edifici.

Per altezza dell'edificio si intende la differenza di quota fra la quota dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e la più bassa delle due quote:

- a) quota del piano stradale misurata sull'asse;
- b) piano di calpestio del marciapiede dell'edificio.

Nel caso di solaio inclinato si terrà conto della media delle altezze.

Esclusivamente ai fini delle presenti norme, per tutte le zone residenziali, esclusa la zona A, per altezza ~~del fabbricato~~ dell'edificio si intende il numero dei piani abitabili completamente fuori terra dell'edificio moltiplicata l'altezza teorica interpiano di m.3,00 .

In presenza di più piani non abitabili fuori terra, ai fini del calcolo dell'altezza dell'edificio come specificata nei commi precedenti, tali piani verranno conteggiati alla stregua dei piani abitabili tranne uno.

Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici quali tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, camini, ciminiera, silos e pennoni.

Sono altresì esclusi dai limiti di altezza i campanili.

idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, camini, ciminiera, silos e pennoni.

Sono altresì esclusi dai limiti di altezza i campanili.

I limiti di altezza per gli edifici produttivi con elementi prefabbricati, sono riferiti alla differenza di quota fra il piano di appoggio della struttura di copertura e la più bassa fra le due quote a) e b) sopra menzionate.

4-V = Volume.

Il calcolo del volume per ogni riferimento di legge (con esclusione del calcolo degli oneri urbanizzativi) in cui sia previsto il riferimento al volume dell'edificio, si ottiene moltiplicando la superficie complessiva di piano (Sp) per l'altezza teorica interpiano di m.3,00 per quanto riguarda gli edifici residenziali, l'altezza reale o, se superiore, un'altezza teorica di m. 4,50 per le altre destinazioni.

5-UI = Unità immobiliare.

Si intende per unità immobiliare la minima unità edilizia censita o censibile autonomamente nel Catasto Urbano, capace di assolvere autonomamente e completamente ~~alle~~ funzioni secondo cui essa è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, autorimessa, ecc.).

~~6. - Tipologia edilizia-~~

~~Si intende il modello organizzativo degli spazi, dei volumi e dello schema distributivo funzionale, riscontrabile sistematicamente come insieme di caratteri tipici di una pluralità di organismi edilizi presenti sul territorio.~~

~~7. - Tipologia strutturale-~~

~~E' l'organizzazione statica della costruzione.~~

~~8.6 Superfetazioni.~~

Si intendono le aggiunte, non autorizzate, ad edifici residenziali o con altre destinazioni, e quelle che - pur debitamente autorizzate - sono prive di valore architettonico e non rivestono ~~nessun~~ alcun interesse per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio o per la lettura fisiologica di un monumento (ad esempio: tettoie, depositi, attrezzi, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad uso rimessa o autorimessa) ed i locali ottenuti mediante la chiusura di tettoie o la copertura di cortili.

~~9.7 - = Sagoma di un edificio.~~

~~E' l'involuppo geometrico e non materico, delle superfici esterne racchiudibili il volume dell'edificio.~~

~~10.8 - = Lotto~~

~~Area edificabile a avente uguale destinazione di piano omogenea di zona asservita o da asservirsi ad una costruzione, la cui misurazione risulti da rilievo topografico.~~

~~11.2 - = Area di pertinenza.~~

~~Si intende come tale quella asservita al fabbricato in forza dell'atto abilitante la sua costruzione indipendentemente da successivi frazionamenti o cambi di proprietà o, in assenza, alla unità fondiaria catastalmente individuata alla data di adozione delle presenti norme. Per gli immobili esistenti già ricompresi in Piani Attuativi si intende area di pertinenza quella corrispondente ad  $I_f = 0,33 \text{ mq/mq}$ . ovvero se minore, quella dell'atto abilitativo.~~

~~12.10 - = Costruzione accessorie~~

~~Sono considerate costruzioni accessorie: recinzioni, attrezzature sportive, tettoie aperte, ripostigli, box per auto ed altri vani non suscettibili di utilizzazione con permanenza continua di persone sia continua che discontinua.~~

~~13.11 - = Tettoie~~

~~13~~ **11 - = Tettoie**

Strutture costituite da uno o più spioventi, poggianti su pilastri e/o su muri perimetrali, oppure in parte su pilastri e in parte sui muri perimetrali di un edificio; ~~serve~~ **servono** a coprire l'ambiente sottostante, lasciandolo però aperto verso lo spazio circostante in misura non inferiore a quello chiuso.

~~14~~ **12 - = Pensiline.**

Strutture su pilastri o a sbalzo di semplice copertura, aperte su tutti i lati tranne quello in aderenza alle costruzioni cui eventualmente si appoggiano.

~~15~~ **13 - = Parcheggi.**

Spazi di sosta dei veicoli misurati al lordo degli spazi di rimessa, parcheggio e manovra, anche organizzati entro costruzioni e su più piani, distinti in:

- parcheggi di urbanizzazione (primaria e secondaria): destinati al pubblico anche se a gestione privata;
- parcheggi asserviti alle singole unità immobiliari destinati a soddisfare le esigenze di sosta proprie delle diverse attività insediate.

**14 - = Edifici esistenti.**

Edifici esistenti o ~~dei quali siano iniziati i~~ **per i quali sia stata data comunicazione dell'inizio** lavori alla data di adozione delle presenti norme.

**ART. ~~18~~ 17****LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI**

Le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone omogenee sono regolate dall'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n° 1444

~~Ai fini dell'applicazione del suddetto decreto si definisce la parete finestrata quella comprendente vedute di vani utili (come definiti ai fini della classificazione catastale) di superficie superiore a mq. 8.~~

Con riferimento al secondo comma dell'art. 9 del ~~suddetto Decreto~~ **sopracitato D.M. 2/4/1968 n° 1444**, le distanze si misurano perpendicolarmente ~~al piano dell'infisso, mentre quelle di cui al secondo comma si misurano perpendicolarmente~~ all'asse stradale comprese fra i due edifici frontistanti.

**ART. ~~19~~ 18****DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETA' E DI ZONA OMOGENEA**

Fatto salvo quanto disposto dal precedente art. ~~18~~ **17**, le distanze degli edifici dai confini di proprietà, misurate perpendicolarmente alle fronti dell'edificio, non devono essere inferiori ai minimi indicati nelle schede di zona allegate.

Per i balconi, gli sporti di gronda delle coperture e gli sporti praticabili in genere e le scale aperte di aggetto ~~al netto del parapetto~~ si applicano le distanze previste per le fronti solo per la parte di ~~eccedenza rispetto ad una sporgenza massima di~~ **eccedente** ml. 1,50.

Per i collegamenti verticali di sicurezza o in adeguamento alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche valgono le seguenti distanze:

- a) m. 3 nelle nuove costruzioni;
- b) quelle previste dal Codice Civile nelle costruzioni esistenti e nelle sopraelevazioni.

Per gli spazi completamente interrati rispetto al piano di campagna originario e per eventuali opere di pertinenza delle costruzioni, comportanti scavo o comunque non assimilabili alle normali costruzioni (piscine, vasche biologiche, contenitori di combustibili per uso privato, ecc.) sono consentite le distanze previste dal Codice Civile.

Distanze inferiori possono essere previste negli strumenti attuativi con previsioni planovolumetriche, sempre tuttavia nel rispetto di quanto disposto dal precedente art. ~~18~~ **17**.

Fatto salvo il rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile è sempre comunque ammessa la creazione di "cappotti" termici il cui spessore non sia superiore a 10 cm., negli edifici esistenti e la cui realizzazione non sia consentita dal rispetto delle distanze minime come sopra

esistenti e la cui realizzazione non sia consentita dal rispetto delle distanze minime come sopra definite.

E' sempre ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete in aderenza ~~per la sola lunghezza della parete a confine esistente.~~ a confine; tale aderenza deve coincidere o essere contenuta nella sagoma dell'edificio a confine esistente.

Quando il lotto confinante sia libero, o ~~quando~~ sia edificato con edificio con distanza uguale o superiore ai 10 m. o l'aderenza non dovesse risultare conforme a quanto previsto dal precedente comma, nel rispetto delle norme sulla distanza fra fabbricati è ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se viene prodotta regolare convenzione sottoscritta e registrata dalle proprietà confinanti. In tal caso la proposta progettuale dovrà essere preventivamente sottoposta all'esame della Commissione edilizia che si esprimerà in ordine ai problemi di inserimento ambientale.

Nelle pareti costruite sul limite di zona è in ogni caso vietata l'apertura di vedute che si affaccino su aree con destinazione pubblica (standard) salvo in caso di piazze, parcheggi pubblici o spazi similari.

Salvo che nelle zone A ~~sono consentite~~ è consentita l'edificazione in aderenza ai confini di proprietà, nel rispetto dei successivi artt. ~~20 e 21, costruzioni accessorie~~ 19 e 20 delle distanze stabilite dal Codice Civile, una costruzione accessoria nelle aree di pertinenza agli edifici residenziali mono-bifamiliari esistenti, purché presenti le seguenti caratteristiche:

- struttura di provata solidità, decorosa, anche del tipo prefabbricato e con l'esclusione assoluta di impiego di parti in lamiera, coperture comprese;
- copertura piana o a falda (o falde) inclinata provvista di sporto di gronda, con linea di colmo all'estradosso non superiore a m. 2,50 dal piano di spiccatto.

Le costruzioni accessorie che risultano soddisfare le condizioni di cui sopra e non occupino una superficie coperta superiore a mq. 25,00 non vengono computate ai fini degli indici di edificabilità (If) e non devono soddisfare il requisito di rapporto massimo di copertura (Rc) ma devono rispettare le distanze dalle strade di cui al successivo art. 19.

#### ART. 20 ~~19~~

##### DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA

Fatto salvo quanto disposto dal D.P.R. 16/12/92 n. 495 e successive modificazioni (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), dal precedente ~~art. 18 e dal successivo art. 21,~~ art. 18 e dal successivo art. 20, le distanze degli edifici dalla strada, misurate perpendicolarmente alle fronti dell'edificio, non devono essere inferiori ai minimi indicati nelle schede allegate.

Per i balconi, gli sporti di gronda delle coperture e gli sporti praticabili in genere e le scale aperte di aggetto ~~al netto del parapetto~~ si applicano le distanze previste per le fronti solo per la parte di ~~eccedenza rispetto ad una sporgenza massima~~ eccedente ml. 1,50.

I piani seminterrati, qualora costruiti fuori dal sedime del fabbricato devono osservare le distanze previste per le fronti.

Per gli spazi completamente interrati rispetto al piano di campagna originario o per eventuali opere di pertinenza delle costruzioni, comportanti scavo o comunque non assimilabili alle nuove costruzioni (piscine, vasche biologiche, contenitori di combustibili per uso privato, ecc.) sono consentite le distanze previste dal Codice Civile e comunque si dovrà osservare una distanza di almeno ml. 2,00 dal confine stradale.

L'inizio delle eventuali rampe di accesso per gli spazi interrati nelle nuove costruzioni dovrà osservare una distanza di almeno ml. ~~5,00 dal confine stradale~~ 4,00 dall'allineamento stradale che comprende l'eventuale marciapiede

Distanze inferiori possono essere previste negli strumenti attuativi con previsioni planovolumetriche, sempre tuttavia nel rispetto di quanto disposto dal precedente art. ~~18~~ 17.

Le distanze da tenere dal confine stradale fuori dai centri abitati sono stabilite dal D.P.R. 16/12/92 n. 495 e successive modificazioni (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

#### ART. 24 ~~20~~

##### DISTANZE DA TENERE NELL'EDIFICAZIONE LUNGO I TRACCIATI FERROVIARI

**ART. 24 ~~20~~****DISTANZE DA TENERE NELL'EDIFICAZIONE LUNGO I TRACCIATI FERROVIARI**

Le distanze da tenere lungo i tracciati ferroviari sono quelle stabilite dagli artt. 49 e seguenti del D.P.R. 11/07/80 n. 753. E' ammessa la riduzione di tali distanze ai sensi dell'art. 60 del medesimo D.P.R..

**ART. 22 ~~21~~****DISTANZE DA TENERE NELL'EDIFICAZIONE LUNGO GLI ELETTRODOTTI**

Le distanze da tenere lungo gli elettrodotti sono quelle stabilite dalla L. 28 giugno 1986, n°339.

**ART. 23 ~~22~~****RECINZIONI**

Nelle zone A sono vietate, salvo diversa ed espressa indicazione da parte di strumenti urbanistici o progetti attuativi/esecutivi approvati da organi deliberanti.

Nelle zone soggette a Piani Attuativi, se previste, verranno prescritte dagli strumenti attuativi medesimi.

In tutte le altre zone del territorio, i lotti edificabili o edificati possono essere recintati mediante una recinzione trasparente, di tipo aperta, altezza max ml. 2,00, di cui i primi cm. 60 possono essere realizzati in muratura. Se la recinzione è posta tra lotti privati edificati/edificabili o con spazi destinati alle attrezzature al servizio degli insediamenti, salvo i primi 5 metri di risvolto a partire ~~dal limite~~ dall'allineamento stradale, la recinzione come sopra descritta può essere realizzata col tipo chiusa per tutta l'altezza.

L'altezza delle recinzioni viene misurata con riferimento alla quota del piano stradale misurata sull'asse o, ove presente, del marciapiede.

Ove la demolizione di una recinzione venga prevista all'interno della realizzazione di un'opera pubblica, l'eventuale nuova recinzione potrà essere realizzata, su richiesta del proprietario, con le medesime caratteristiche dimensionali e tipologiche di quella demolita.

## TITOLO V°

## NORME TRANSITORIE

**ART.24 ~~23~~****MODALITA' DI ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME**

Le presenti norme sostituiscono totalmente e quindi abrogano le Norme Tecniche di Attuazione del previgente Piano Regolatore Generale e tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e siano con esse incompatibili.

Le presenti norme entrano in vigore a seguito della pubblicazione dell'atto di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.

Dalla data della delibera di adozione in Consiglio Comunale si applicano le misure di salvaguardia obbligatorie previste per legge.

Il rilascio della concessione in sanatoria ai sensi del Capo IV° della Legge n° 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni prescinderà dal rispetto delle presenti norme.

**ART. ~~25~~ 24****FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO**

Le opere abusive, legittimate tramite il rilascio di autorizzazione o concessione in sanatoria, ai sensi del titolo IV° della Legge n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, anche se in contrasto con le norme e le destinazioni di zona degli strumenti urbanistici vigenti, possono essere oggetto di trasformazione edilizia secondo le prescrizioni degli artt. 5 e 6. Possono sempre altresì essere accorpate le pertinenze comunque autorizzate o legittimate per conseguire un miglioramento estetico e funzionale dell'edificio e per consentire una migliore utilizzazione degli spazi, ~~a terra~~ nel solo rispetto delle distanze disciplinate dal Codice Civile.

Le costruzioni sanate mediante le procedure autorizzative o concessorie previste dalla legge, potranno usufruire, ove consentito dalle norme di zona, di incrementi di volume e superficie utile.

Qualora i manufatti come sopra sanati ricadono entro fasce di rispetto stradale, cimiteriali, ecc., l'eventuale accorpamento delle opere pertinenziali o accessorie, è consentito solo previo trasferimento al di fuori dalle fasce di rispetto.

In tale ultima ipotesi sono consentite comunque costruzioni in aderenza e possono essere presentate soluzioni progettuali unitarie tra più proprietari confinanti.

Le opere come sopra sanate possono subire trasformazioni delle destinazioni d'uso per un adeguamento, anche parziale, alle destinazioni di zona.

**ART.25****AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

L'indice di edificabilità (If) prescritto dalle specifiche norme di zona può essere superato, nel caso di interventi di ampliamento di edifici unifamiliari o bifamiliari esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, ove tale indice di edificabilità (If) sia saturato o saturabile entro il limite di mq.60 di superficie complessiva di piano (Sp). Tale ampliamento è consentito a condizione che non siano già state utilizzate analoghe norme in precedenza e non potrà comunque superare il limite massimo complessivo di mq.60 di Sp.

La facoltà di ampliamento prevista dal precedente comma può essere esercitata una sola volta, ancorché l'ampliamento realizzato sia più contenuto di quello ivi consentito.

Nella realizzazione degli ampliamenti previsti dal presente articolo devono comunque essere rispettate le norme di zona relative all'altezza dei fabbricati, alla distanza degli edifici dai confini, alla distanza tra fabbricati e dalla distanza degli edifici dalle strade.

Tale disposizione non riguarda gli edifici che ricadono nella zona "A".

**Tab. A (art. 4)****Residenza:**

abitazioni; residence/case albergo; camere ammobiliate; studi professionali ed affini.

**Servizio alla residenza:**

arrotini; barbieri; ciclo riparatori; decoratori; elettricisti; estetisti; falegnami; fotografi; idraulici; istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico-curativa; laboratori odontotecnici; lavanderie/stirerie/tintorie; legatorie; massaggiatori; orafi; panetterie; parrucchieri; pasticcerie; pelliccerie/pelletterie; radio riparatori; restauratori; sarti/sartorie; stuccatori; tappezzieri; torrefazioni di caffè; vetrai/corniciai; ambulatori e laboratori per analisi mediche; servizi sociali e culturali; assicurazioni; sportelli aperti al pubblico; gallerie d'arte; bar / sale da tè / ristoranti / trattorie / pizzerie / osterie / locande; giornali e riviste; agenzie di viaggio; sedi di associazioni e sedi di partito; clubs privati; sportelli bancari e postali; negozi; autorimesse pubbliche o private; agenzie ippiche; sale gioco; attività similari.

**Attività terziarie, direzionali, commerciali, vendita ingrosso e minuto:**

supermercati; ipermercati; uffici direzionali; sale espositive e spazi espositivi all'aperto; centro congressi; alberghi; ~~agenzie ippiche; sale gioco~~; discoteche/locali notturni; enti turistici e promozionali; attività similari.

**Attività artigianali e industriali di produzione:**

tutte le attività produttive compatibili con il Regolamento Edilizio ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo.

**Attrezzature al servizio degli insediamenti:**

uffici amministrativi pubblici; istituzioni e fondazioni pubbliche e private; case di riposo; chiese; oratori; terminal trasporti pubblici; biblioteche; cinematografi; teatri; sale per lo spettacolo; collegi; convitti; scuole di ogni ordine e grado, pubbliche e private; palestre sportive ed attrezzature pubbliche e private, chiuse o all'aperto, per il gioco e lo sport; centri di orientamento; parcheggi; mercato pubblico; attività ad esse assimilabili.

PIANO REGOLATORE GENERALE  
SCHEDA DI AZZONAMENTOZONA OMOGENEA **A**

SCHEDA n° 1

AZZONAMENTO nucleo di interesse storico, artistico ed ambientale

---

DESTINAZIONI AMMESSE art. 4 e tabella A delle N.T.A.residenza, *alberghi*

servizio alla residenza

attrezzature al servizio degli insediamenti

---

PARAMETRI EDIFICATORI art. 15 - 16 17 delle N.T.A.

|         |                       |
|---------|-----------------------|
| Rc      | esistente             |
| It o If | art. 7 D.M. 1444/1968 |
| H max.  | art. 8 D.M. 1444/1968 |
| Rvt     | esistente             |

---

DISTANZE art. 17- 18 - 19 - 20 21 delle N.T.A.

tra i fabbricati art. 9 D.M. 1444/1968

dai confini quelle previste dal Codice Civile

dalle strade quelle esistenti salvo diversa indicazioni del P.A.

---

MODALITA' D'INTERVENTO art. 3 delle N.T.A.

Edilizio Diretto: Concessione Edilizia

Urbanistico Preventivo: Piani di recupero ex artt. 28 e 30 della L. 5 agosto 1978, n.457.

---

NORME PARTICOLARI

L'intera zona omogenea A viene individuata dalle presenti N.T.A. come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della L. 5 agosto 1978, n.457.

~~In assenza dei Piani di Recupero e/o~~ fino alla approvazione della  
VARIANTE INTEGRATIVA DEL P.R.G. riguardante i Centri Storici ai  
sensi dell'art. 17 della L.R. 15 aprile 1975, n°51, sono consentiti gli  
interventi previsti dagli ultimi due commi dell'art. 27 della L. 5 agosto  
1978, n.457 e Piani di Recupero ai sensi degli art. 28 e 30 della medesima  
legge..

L'indice edificatorio di riferimento è solo l'indice fondiario (If)

PIANO REGOLATORE GENERALE  
SCHEDA DI AZZONAMENTOZONA OMOGENEA **B**

SCHEDA n° 2

AZZONAMENTO parti del territorio destinate alla residenza totalmente o parz. edificate

---

DESTINAZIONI AMMESSE art. 4 e tabella A delle N.T.A.residenza, alberghi

servizio alla residenza

attrezzature al servizio degli insediamenti

---

PARAMETRI EDIFICATORI art. 15 - 16 ~~17~~ delle N.T.A.

Rc 1/3

It o If 0,33 mq/mq

H max. 10,50 m

~~Rvt 1/3~~

---

DISTANZE art. 17- 18 - 19 - 20 ~~21~~ delle N.T.A.

tra i fabbricati art. 9 D.M. 1444/1968

dai confini m 5,00

dalle strade art. 9 D.M. 1444/1968

---

MODALITA' D'INTERVENTO art. 3 delle N.T.A.

Edilizio Diretto.

Nelle zone di recupero, laddove indicato in cartografia dalla sigla PR, l'attuazione avverrà esclusivamente con Piani di recupero ex artt. 28 e 30 della L. 5 agosto 1978, n.457.

---

NORME PARTICOLARI

per quanto attiene alla distanza degli edifici dai confini di proprietà si richiama quanto previsto all'art. 18 delle presenti N.T.A.

Per ogni nuova unità immobiliare dovrà essere previsto un posto macchina (min. ml. 5,00 x 2,50) in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico. Tale spazio sarà computabile ai sensi della L. 24-3-1989 n°122. Nel caso di ristrutturazione o ampliamenti di edifici esistenti tale norma potrà essere non applicata ove venga dimostrata l'eventuale impossibilità e/o l'inopportunità urbanistica di tale previsione.L'indice edificatorio di riferimento è solo l'indice fondiario (If)

PIANO REGOLATORE GENERALE  
SCHEDA DI AZZONAMENTOZONA OMOGENEA **C**

SCHEDA n° 3

AZZONAMENTO parti del territorio destinate alla residenza totalmente o parzialmente inedificate e da edificare

---

DESTINAZIONI AMMESSE art. 4 e tabella A delle N.T.A.

residenza, alberghi

servizio alla residenza

attrezzature al servizio degli insediamenti

---

PARAMETRI EDIFICATORI art. 15 - 16 ~~47~~ delle N.T.A.

Rc 1/3  
It o If 0,27 mq/mq  
H max. 10,50 m  
Rvt ~~1/3~~

---

DISTANZE art. 17- 18 - 19 - 20 ~~21~~ delle N.T.A.

tra i fabbricati art. 9 D.M. 1444/1968

dai confini m 5,00

dalle strade art. 9 D.M. 1444/1968

---

MODALITA' D'INTERVENTO art. 3 delle N.T.A.

Urbanistico Preventivo: Piani di Lottizzazione ex art. 28 della L. 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni e/o Piani di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.) ex L. 18 aprile 1962, n.167 e successive modificazioni. Laddove indicato in cartografia dalla sigla PEP, l'attuazione avverrà esclusivamente con P.E.E.P. ex L. 18 aprile 1962, n.167.

---

NORME PARTICOLARI

Dovrà essere reperita all'interno dei Piani Attuativi, o, in alternativa come previsto dal 7° comma dell'art. 12 delle presenti Norme, la dotazione di aree per la eventuale viabilità e per gli standard urbanistici nella misura del 33% della ~~Sf~~ St e comunque, per questi ultimi, non inferiore a quanto previsto ai sensi dell'art.22 L.R. 15 aprile 1975, n°51 e con le modalità previste dall'art. 12 della L.R. 5 dicembre 1977, n°60 e succ. modificazioni.

L'indice edificatorio di riferimento è solo l'indice territoriale (It)

PIANO REGOLATORE GENERALE  
SCHEDA DI AZZONAMENTOZONA OMOGENEA **D 1**

SCHEDA n° 4

AZZONAMENTO parti del territorio destinate a insediamenti produttivi esistenti

---

DESTINAZIONI AMMESSE art. 4 e tabella A delle N.T.A.

servizio alla residenza;  
attività industriali o artigianali di produzione;  
residenza per un max di 150 mq di Sp per unità produttiva avente Sp  
maggiore di mq. 400

---

PARAMETRI EDIFICATORI art. 15 - 16 47 delle N.T.A.

Rc 0,50 + 0,10 per tettoie, pensiline, ecc.  
It o If 0,60 mq/mq  
H max. 9,00 m  
Rvt  $\frac{1}{5}$

---

DISTANZE art. 17- 18 - 19 - 20 24 delle N.T.A.

tra i fabbricati zero o m.10  
dai confini m. ~~10~~ 5  
dalle strade art. 9 D.M. 1444/1968

---

MODALITA' D'INTERVENTO art. 3 delle N.T.A.

Edilizio Diretto

---

NORME PARTICOLARI

E' sempre possibile la destinazione di edifici produttivi in insediamenti per attività terziarie, direzionali, commerciali, vendita ingrosso e minuto (con l'esclusione di ipermercati e discoteche) e attrezzature al servizio degli insediamenti esistenti (con esclusione delle case di riposo e servizi che prevedono comunque la residenza fissa e continuativa). Tali ~~trasformazioni~~ diverse destinazioni d'uso saranno disciplinate da apposito P.A. che deve prevedere al suo interno il soddisfacimento della dotazione di aree a standard in misura non inferiore a quanto previsto dall'art.22 L.R. 15 aprile 1975, n°51 e con le modalità previste dall'art. 12

della L.R. 5 dicembre 1977, n°60 e succ. modificazioni, o, in alternativa Solo per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, le aree a standard di cui al precedente comma potranno essere reperite come previsto dal 7° comma dell'art. 12 delle presenti Norme, ~~in misura non inferiore a quanto previsto dall'art.22 L.R. 15 aprile 1975, n°51 e con le modalità previste dall'art. 12 della L.R. 5 dicembre 1997, n° 60 e succ. modificazioni~~

segue nella pagina successiva

PIANO REGOLATORE GENERALE  
SCHEDA DI AZZONAMENTOZONA OMOGENEA **D 1**

SCHEDA n° 4

## AZZONAMENTO

---

DESTINAZIONI AMMESSE art. 4 e tabella A delle N.T.A.

---

PARAMETRI EDIFICATORI art. 15 - 16 ~~17~~ delle N.T.A.

Rc  
It o If  
H max.  
Rvt

---

DISTANZE art. 17- 18 - 19 - 20 ~~21~~ delle N.T.A.

tra i fabbricati  
dai confini  
dalle strade

---

MODALITA' D'INTERVENTO art. 3 delle N.T.A.

---

NORME PARTICOLARIseguito

Ove le condizioni dell'edificio lo consentisse e qualora lo spazio per parcheggi ai sensi della L. 24 marzo 1989, n°122 superi i mq. 40,00, (tenendo conto di tutti gli eventuali interventi successivi alla data di adozione delle presenti norme) almeno il 30% di tale parcheggio dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico.

Per comprovate esigenze tecnologiche sono ammesse deroghe all'altezza massima (H max) degli edifici produttivi. In tal caso si dovrà avere cura di mettere in atto, da parte del proponente la richiesta di deroga, una serie di presidi architettonici-ambientali atti a mitigare l'impatto ambientale. L'indice edificatorio di riferimento è solo l'indice fondiario (If)

PIANO REGOLATORE GENERALE  
SCHEDA DI AZZONAMENTOZONA OMOGENEA **D 2**

SCHEDA n° 5

AZZONAMENTO edifici produttivi esistenti di cui è prevista la riqualificazione

---

DESTINAZIONI AMMESSE art. 4 e tabella A delle N.T.A.

servizio alla residenza; attività terziarie, direzionali, commerciali, vendita ingrosso e minuto (con l'esclusione di ipermercati e discoteche), attrezz. al servizio degli insediamenti esistenti, residenza per un max di 150 mq di **Sp**

---

PARAMETRI EDIFICATORI art. 15 - 16 47 delle N.T.A.

**Rc** esistente o inferiore  
**It o If** esistente (***Sp esistente = Volume esistente/4,00***) o inferiore  
**H max.** esistente o inferiore  
**Rvt** ~~esistente o superiore~~

---

DISTANZE art. 17- 18 - 19 - 20 24 delle N.T.A.

tra i fabbricati ~~esistente o art. 9 D.M. 1444/1968~~ ***definite dal Piano Attuativo***  
dai confini ~~esistente o m 10,00~~ ***definite dal Piano Attuativo***  
dalle strade esistente o art. 9 D.M. 1444/1968

---

MODALITA' D'INTERVENTO art. 3 delle N.T.A.

Apposito P.A. convenzionato che deve prevedere il soddisfacimento della dotazione di aree a standard in misura non inferiore a quanto previsto ai sensi dell'art.22 L.R. 15 aprile 1975, n°51 e con le modalità previste dall'art. 12 della L.R. 5 dicembre 1977, n°60 e succ. modificazioni.

---

NORME PARTICOLARI

Nelle zone di recupero, laddove indicato in cartografia dalla sigla PR, l'attuazione avverrà esclusivamente con Piani di recupero ex artt. 28 e 30 della L. 5 agosto 1978, n.457.

Nel caso in cui il P.A. preveda interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, il soddisfacimento della dotazione di aree a standard può avvenire secondo quanto previsto dal 7° comma dell'art. 12 delle presenti Norme.

Gli interventi, anche ristrutturativi, dovranno essere progettati con la massima attenzione ad un corretto inserimento ambientale. Tale criterio dovrà essere preponderante nella valutazione ai fini autorizzativi.

Nel caso di demolizione e ricostruzione valgono i parametri edificatori e le distanze previste nella scheda n°7 - ZONA OMOGENEA D4.

~~L'area a Vt deve essere sistemata a verde e piantumata con alberi di alto fusto.~~

*L'indice edificatorio di riferimento è solo l'indice fondiario (If)*

PIANO REGOLATORE GENERALE  
SCHEMA DI AZZONAMENTOZONA OMOGENEA **D 3**

SCHEMA n° 6

AZZONAMENTO parti del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi

---

DESTINAZIONI AMMESSE art. 4 e tabella A delle N.T.A.

servizio alla residenza;  
attività industriali o artigianali di produzione, terziario;  
residenza per un max di 150 mq di **Sp** per unità produttiva

---

PARAMETRI EDIFICATORI art. 15 - 16 17 delle N.T.A.

**Rc** 0,50 + 0,10 per tettoie, pensiline, ecc.  
**It o If** 0,50 mq/mq  
**H max.** 9,00 m  
**Rvt** 1/5

---

DISTANZE art. 17- 18 - 19 - 20 21 delle N.T.A.

tra i fabbricati zero o m.10  
dai confini zero o m.10  
dalle strade art. 9 D.M. 1444/1968

---

MODALITA' D'INTERVENTO art. 3 delle N.T.A.

Urbanistico Preventivo: Piani di Lottizzazione ex art. 28 della L. 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni e/o Piani per Insediamenti Produttivi ex art. 27 L. 22 ottobre 1971, n.865 e successive modificazioni. Laddove indicato in cartografia dalla sigla PIP, l'attuazione avverrà esclusivamente con P.I.P. ex art. 27 L. 22 ottobre 1971, n.865.

---

**NORME PARTICOLARI**

Dovrà essere reperita all'interno dei Piani Attuativi, o, in alternativa come previsto dal 7° comma dell'art. 12 delle presenti Norme, la dotazione di aree a standard per la eventuale viabilità e per gli standard urbanistici nella misura del 20% della **Sf St** e comunque, per questi ultimi, non inferiore a quanto previsto ai sensi dell'art.22 L.R. 15 aprile 1975, n°51 e con le modalità previste dall'art. 12 della L.R. 5 dicembre 1977, n°60 e succ. modificazioni.

~~L'area a Vt deve essere sistemata a verde e piantumata con alberi di alto fusto.~~

Per comprovate esigenze tecnologiche sono ammesse deroghe all'altezza massima (H max) degli edifici produttivi. In tal caso si dovrà avere cura di mettere in atto, da parte del proponente la richiesta di deroga, una serie di presidi architettonici-ambientali atti a mitigare l'impatto ambientale.

Per insediamenti a destinazione terziario si dovranno osservare i parametri edificatori previsti per le zone D4

L'indice edificatorio di riferimento è solo l'indice territoriale (It)

PIANO REGOLATORE GENERALE  
SCHEDA DI AZZONAMENTOZONA OMOGENEA **D 4**

SCHEDA n° 7

AZZONAMENTO parti del territorio destinate a nuovi insediamenti del terziario

---

DESTINAZIONI AMMESSE art. 4 e tabella A delle N.T.A.

servizio alla residenza; attività terziarie, direzionali, commerciali, vendita ingrosso e minuto; attrezzature al servizio degli insediamenti esistenti; residenza per un max di 150 mq di **Sp** per unità produttiva

---

PARAMETRI EDIFICATORI art. 15 - 16 47 delle N.T.A.

Rc 0,4  
It o If 0,50 mq/mq  
H max. 9,00 m; per attività direzionali l'H max è definita dal P.A.  
Rvt 1/5

---

DISTANZE art. 17- 18 - 19 - 20 24 delle N.T.A.

tra i fabbricati zero o m.10  
dai confini zero o m.10  
dalle strade art. 9 D.M. 1444/1968

---

MODALITA' D'INTERVENTO art. 3 delle N.T.A.

Urbanistico Preventivo: Piani di Lottizzazione ex art. 28 della L. 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni.

---

---

NORME PARTICOLARI

Dovrà essere reperita all'interno dei Piani Attuativi la dotazione di aree a standard nella misura di quanto previsto ai sensi dell'art.22 L.R. 15 aprile 1975, n°51 e con le modalità previste dall'art. 12 della L.R. 5 dicembre 1977, n°60 e succ. modificazioni.

~~L'area a Vt deve essere sistemata a verde e piantumata con alberi di alto fusto.~~

L'indice edificatorio di riferimento è solo l'indice territoriale (It)

PIANO REGOLATORE GENERALE  
SCHEMA DI AZZONAMENTOZONA OMOGENEA **D 5**

SCHEMA n° 8

AZZONAMENTO parti del territorio destinate a nuovi insediamenti alberghieri

---

DESTINAZIONI AMMESSE art. 4 e tabella A delle N.T.A.  
alberghi

---

PARAMETRI EDIFICATORI art. 15 - 16 ~~17~~ delle N.T.A.

Rc 1/3  
It o If 0,27 mq/mq  
H max. definita dal Piano Attuativo  
Rvt

---

DISTANZE art. 17- 18 - 19 - 20 ~~21~~ delle N.T.A.

tra i fabbricati definita dal Piano Attuativo  
dai confini definita dal Piano Attuativo  
dalle strade art. 9 D.M. 1444/1968

---

MODALITA' D'INTERVENTO art. 3 delle N.T.A.

Urbanistico Preventivo: Piani di Lottizzazione ex art. 28 della L. 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni.

---

**NORME PARTICOLARI**

Dovrà essere reperita all'interno dei Piani Attuativi la dotazione di aree a standard nella misura di quanto previsto ai sensi dell'art.22 L.R. 15 aprile 1975, n°51 e con le modalità previste dall'art. 12 della L.R. 5 dicembre 1977, n°60 e succ. modificazioni.

L'indice edificatorio di riferimento è solo l'indice fondiario (If)

---

**SCHEMA DI NUOVA INTRODUZIONE**

PIANO REGOLATORE GENERALE  
SCHEDA DI AZZONAMENTOZONA OMOGENEA **E 1**

SCHEDA n° 9

AZZONAMENTO parti del territorio destinate ad uso agricolo ed agriturismo

---

DESTINAZIONI AMMESSE art. 4 e tabella A delle N.T.A.

attività agricole, allevamento, florovivaistiche e/o riconducibili all'utilizzo della risorsa agricola, come la lavorazione, il deposito e la vendita di prodotti agricoli e le attività agro-turistiche di ristorazione e alloggio

---

PARAMETRI EDIFICATORI art. 15 - ~~16~~ ~~17~~ delle N.T.A.

Rc - art. 2 della L.R. 7 giugno 1980, n.93 (\*)  
It o If - ~~art. 2 della L.R. 7 giugno 1980, n.93~~ 0,007 mq/mq con un max di mq. 170,00  
H max. per ogni azienda  
Rvt - 8,50 m

---

DISTANZE art. 17- 18 - 19 - 20 ~~21~~ delle N.T.A.

tra i fabbricati zero o m.10  
dai confini m.20  
dalle strade art. 9 D.M. 1444/1968

---

MODALITA' D'INTERVENTO art. 3 delle N.T.A.

- Edilizio Diretto (C.E.)  
- Urbanistico Preventivo: P.R. ex artt. 28 e 30 della L.457/78 e succ. modificazioni.

---

NORME PARTICOLARI

(\*) Il rapporto di copertura Rc previsto dall'art. 2 della L.R. 7 giugno 1980 n.93 viene diminuito al valore di 30% per le serre.

L'indice edificatorio di riferimento è solo l'indice fondiario (If)

PIANO REGOLATORE GENERALE  
SCHEDA DI AZZONAMENTOZONA OMOGENEA **E 2**

SCHEDA n° 10

AZZONAMENTO parti del territorio già a verde urbano di proprietà privata

---

DESTINAZIONI AMMESSE art. 4 e tabella A delle N.T.A.

nuovi edifici o ampliamento di edifici esistenti: riconducibili alla manutenzione del verde ed al suo uso.

edifici esistenti: l'attuale destinazione

---

PARAMETRI EDIFICATORI art. 15 - 16 ~~17~~ delle N.T.A.

Rc - 1/20 con Sc massima di mq. 50  
It o If - 0,01 mq/mq  
H max. - 2,50 m  
Rvt

---

DISTANZE art. 17- 18 - 19 - 20 ~~21~~ delle N.T.A.

tra i fabbricati - quelle previste dal Codice Civile

dai confini - quelle previste dal Codice Civile

dalle strade art. 9 D.M. 1444/1968

---

MODALITA' D'INTERVENTO art. 3 delle N.T.A.

per nuove costruzioni: Edilizio Diretto

per edifici esistenti: solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia; quest'ultima dovrà riguardare esclusivamente opere interne.

---

NORME PARTICOLARI**L'indice edificatorio di riferimento è solo l'indice fondiario (If)**

i parametri edificatori e le distanze sopra normate, sono da riferirsi esclusivamente alle nuove costruzioni o agli ampliamenti degli edifici esistenti.

Negli edifici esistenti sono ammesse anche destinazioni diverse dalla residenza nell'ambito dei servizi alla residenza e alle attività terziarie e direzionali con esclusione della vendita all'ingrosso e al minuto e delle discoteche.

In caso di trasformazione d'uso degli edifici esistenti, l'area a verde dovrà essere messa a disposizione del pubblico mediante apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale normante gli orari e le eventuali limitazioni all'uso pubblico. La durata della convenzione è pari alla durata dell'uso non residenziale degli edifici esistenti.

E' consentita la realizzazione di autorimesse purché sotto gli edifici esistenti o, entro le quantità di cui alla L. 24 marzo 1989, n°122, sotterranee e ricoperte da almeno cm. 40 di terra di coltivo non comportanti l'abbattimento di alberi di alto fusto.

PIANO REGOLATORE GENERALE  
SCHEDA DI AZZONAMENTOZONA OMOGENEA **E 3**

SCHEDA n° 11

AZZONAMENTO parti del territorio destinate a verde urbano di proprietà privata

---

DESTINAZIONI AMMESSE art. 4 e tabella A delle N.T.A.*nuovi edifici o ampliamento di edifici esistenti:* riconducibili alla manutenzione del verde ed al suo uso.*edifici esistenti: l'attuale destinazione*

---

PARAMETRI EDIFICATORI art. 15 - 16 ~~47~~ delle N.T.A.

Rc - 1/20 con Sc massima di mq. 50  
It o If - 0,01 mq/mq  
H max. - 2,50 m  
Rvt

---

DISTANZE art. 17- 18 - 19 - 20 ~~21~~ delle N.T.A.

tra i fabbricati - quelle previste dal Codice Civile  
dai confini - quelle previste dal Codice Civile  
dalle strade art. 9 D.M. 1444/1968

---

MODALITA' D'INTERVENTO art. 3 delle N.T.A.

Edilizio Diretto

---

NORME PARTICOLARI*L'indice edificatorio di riferimento é solo l'indice fondiario (If)*

PIANO REGOLATORE GENERALE  
SCHEDA DI AZZONAMENTO

**ZONA OMOGENEA E 4****SCHEDA n° 12****AZZONAMENTO** parti del territorio destinate a verde di salvaguardia ambientale

---

**DESTINAZIONI AMMESSE** art. 4 e tabella A delle N.T.A.

ric conducibili alla esigenze di protezione della natura e dell'ambiente e di uso culturale e ricreativo, con riguardo allo sviluppo delle attività agricole e delle altre attività tradizionali atte a favorire la crescita sociale e culturale delle comunità residenti

---

**PARAMETRI EDIFICATORI** art. 15 - 16 ~~17~~ delle N.T.A.

|                |                                                    |
|----------------|----------------------------------------------------|
| <b>Rc</b>      | definiti dal progetto Comunale o dalla Convenzione |
| <b>It o If</b> | definiti dal progetto Comunale o dalla Convenzione |
| <b>H max.</b>  | definiti dal progetto Comunale o dalla Convenzione |
| <b>Rvt</b>     |                                                    |

---

**DISTANZE** art. 17- 18 - 19 - 20 ~~21~~ delle N.T.A.

|                  |                                                    |
|------------------|----------------------------------------------------|
| tra i fabbricati | definiti dal progetto Comunale o dalla Convenzione |
| dai confini      | definiti dal progetto Comunale o dalla Convenzione |
| dalle strade     | definiti dal progetto Comunale o dalla Convenzione |

---

**MODALITA' D'INTERVENTO** art. 3 delle N.T.A.

quelle previste per la realizzazione di opere di urbanizzazione  
Ove le aree siano destinate esclusivamente ad attrezzature e servizi è sufficiente un progetto unitario convenzionato approvato dall'organo comunale competente per legge a deliberare.

---

**NORME PARTICOLARI**

vedi art. 11 delle presenti N.T.A.

PIANO REGOLATORE GENERALE  
SERVIZI - VINCOLI- RISPETTO

SCHEDA n° S 1

TIPO ATTREZZATURE E AREE VINCOLATE ALL'USO PUBBLICO

---

DESTINAZIONI AMMESSE art. 4 e tabella A delle N.T.A.  
attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali e produttivi

---

PARAMETRI EDIFICATORI art. 15 - 16 - ~~47~~ delle N.T.A.  
definiti dal progetto comunale o dalla convenzione

---

DISTANZE art. 17 - 18 - 19 - 20 ~~24~~ delle N.T.A.  
definiti dal progetto comunale o dalla convenzione

---

MODALITA' D'INTERVENTO art. 3 delle N.T.A.  
quelle previste per la realizzazione di opere di urbanizzazione  
Ove le aree siano destinate esclusivamente ad attrezzature e servizi è  
sufficiente un progetto unitario convenzionato approvato dall'organo  
Comunale competente per legge a deliberare.

---

NORME PARTICOLARI

Sono ammesse le attrezzature a servizio del personale addetto, la  
residenza per il personale di custodia e gli uffici strettamente necessari ed  
inerenti alle funzioni svolte.

Le indicazioni circa l'utilizzo delle aree riportate in cartografia sono  
indicative e da considerarsi di massima.

PIANO REGOLATORE GENERALE  
SERVIZI - VINCOLI- RISPETTO

SCHEDA n° **S 2**

**TIPO SERVIZI TECNOLOGICI**

---

**DESTINAZIONI AMMESSE** art. 4 e tabella A delle N.T.A.

impianti ed attrezzature pubbliche, di uso pubblico o destinati a pubblico esercizio, di carattere tecnologico al servizio dell'acquedotto, smaltimenti e raccolta rifiuti liquidi e solidi, al trasporto e distribuzione prodotti energetici, alle telecomunicazioni e al ricovero animali domestici.

---

**PARAMETRI EDIFICATORI** art. 15 - 16 - ~~17~~ delle N.T.A.

definiti dal progetto comunale o dalla convenzione

---

**DISTANZE** art. 17 - 18 - 19 - 20 ~~21~~ delle N.T.A.

definiti dal progetto comunale o dalla convenzione

---

**MODALITA' D'INTERVENTO** art. 3 delle N.T.A.

Quelle previste per la realizzazione di opere di urbanizzazione.  
Ove le aree siano destinate esclusivamente ad attrezzature e servizi è sufficiente un progetto unitario convenzionato approvato dall'organo Comunale competente per legge a deliberare.

---

**NORME PARTICOLARI**

Sono ammesse le attrezzature a servizio del personale addetto, la residenza per il personale di custodia e gli uffici strettamente necessari ed inerenti alle funzioni svolte.

Gli interventi dovranno essere progettati con la massima attenzione ad un corretto inserimento ambientale. Tale criterio dovrà essere preponderante nella valutazione ai fini autorizzativi.

PIANO REGOLATORE GENERALE  
SERVIZI - VINCOLI- RISPETTO

SCHEDA n° **S 3**

TIPO RISPETTO CIMITERIALE

---

DESTINAZIONI AMMESSE art. 4 e tabella A delle N.T.A.  
terziario di servizio: vendita di solo fiori e ceri.

---

PARAMETRI EDIFICATORI art. 15 - 16 - ~~17~~ delle N.T.A.  
definiti dal progetto comunale o dalla convenzione

---

DISTANZE art. 17 - 18 - 19 - 20 ~~21~~ delle N.T.A.  
definiti dal progetto comunale o dalla convenzione

---

MODALITA' D'INTERVENTO art. 3 delle N.T.A.  
Quelle previste per la realizzazione di opere di urbanizzazione.  
Ove le aree siano destinate esclusivamente ad attrezzature e servizi è  
sufficiente un progetto unitario convenzionato approvato dall'organo  
Comunale competente per legge a deliberare.

---

NORME PARTICOLARI

nessuna

PIANO REGOLATORE GENERALE  
SERVIZI - VINCOLI - RISPETTO

## SCHEDA n° S 4

## TIPO RISPETTO STRADALE

---

DESTINAZIONI AMMESSE art. 4 e tabella A delle N.T.A.

quelle previste dall'art. 24 del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n°285 "Nuovo codice della strada" e dagli artt. 61 e 62 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495 e succ. modificazioni.

---

PARAMETRI EDIFICATORI art. 15 - 16 - ~~17~~ delle N.T.A.

definiti dal progetto comunale o dalla convenzione

---

DISTANZE art. 17 - 18 - 19 - 20 ~~21~~ delle N.T.A.

quelle previste dal Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n°285 "Nuovo codice della strada" e dal D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495 e succ. modificazioni.

---

MODALITA' D'INTERVENTO art. 3 delle N.T.A.

quelle previste per la realizzazione di opere di urbanizzazione  
Ove le aree siano destinate esclusivamente ad attrezzature e servizi è sufficiente un progetto unitario convenzionato approvato dall'organo Comunale competente per legge a deliberare.

---

NORME PARTICOLARI

nessuna

PIANO REGOLATORE GENERALE  
SERVIZI - VINCOLI- RISPETTO

SCHEDA n° **S 5**

## TIPO RISPETTO FERROVIARIO

---

DESTINAZIONI AMMESSE art. 4 e tabella A delle N.T.A.

impianti ferroviari, attrezzature di supporto e impianti tecnologici ed attrezzature terziarie o di servizio per il personale ferroviario e gli utenti delle ferrovie

---

PARAMETRI EDIFICATORI art. 15 - 16 - ~~47~~ delle N.T.A.

definiti dalla convenzione

---

DISTANZE art. 17 - 18 - 19 - 20 ~~24~~ delle N.T.A.

quelle previste dal D.P.R. 11 luglio 1980, n° 753.

---

MODALITA' D'INTERVENTO art. 3 delle N.T.A.

quelle previste per la realizzazione di opere di urbanizzazione  
Ove le aree siano destinate esclusivamente ad attrezzature e servizi è sufficiente un progetto unitario convenzionato approvato dall'organo Comunale competente per legge a deliberare.

---

NORME PARTICOLARI

nessuna

PIANO REGOLATORE GENERALE  
SERVIZI - VINCOLI- RISPETTO

SCHEDA n° **S 6**

## TIPO ATTREZZATURE E AREE VINCOLATE ALL'USO PUBBLICO

---

DESTINAZIONI AMMESSE art. 4 e tabella A delle N.T.A.  
piste ciclabili

---

PARAMETRI EDIFICATORI art. 15 - 16 - ~~17~~ delle N.T.A.  
definiti dal progetto comunale o dalla convenzione

---

DISTANZE art. 17 - 18 - 19 - 20 ~~21~~ delle N.T.A.  
definiti dal progetto comunale o dalla convenzione

---

MODALITA' D'INTERVENTO art. 3 delle N.T.A.  
quelle previste per la realizzazione di opere di urbanizzazione  
Ove le aree siano destinate esclusivamente ad attrezzature e servizi è  
sufficiente un progetto unitario convenzionato approvato dall'organo  
Comunale competente per legge a deliberare.

---

NORME PARTICOLARI

nessuna

## PIANO REGOLATORE GENERALE

## AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

## SCHEDA APC

---

DESTINAZIONI AMMESSE art. 4 e tabella A delle N.T.A.

Quelle previste per le rispettive zone omogenee

---

PARAMETRI EDIFICATORI art. 15 - 16 ~~17~~ delle N.T.A.

Quelli previsti per le rispettive zone omogenee;  
per le attrezzature al servizio degli insediamenti: It, Rc, H max., sono definiti dal progetto comunale o dalla convenzione

---

DISTANZE art. 17 - 18 - 19 - 20 ~~21~~ delle N.T.A.

definiti dal progetto comunale o dalla convenzione

---

MODALITA' D'INTERVENTO art. 3 delle N.T.A.

Urbanistico Preventivo: Piani di lottizzazione di cui alla L.765/75 e succ. modificazioni.

Per le aree destinate ad attrezzature e servizi è sufficiente un progetto unitario convenzionato approvato dall'organo comunale competente per legge a deliberare.

---

NORME PARTICOLARI

La superficie territoriale (St) sulla quale si applica l'indice di edificabilità territoriale (It) è quella individuata dal segno grafico d'ambito dalle tavole di piano di cui all'articolo 2 delle presenti Norme.

Dovrà essere reperita all'interno dei Piani Attuativi, o, in alternativa come previsto dal 7° comma dell'art. 12-delle presenti Norme, la dotazione di aree per la eventuale viabilità e per gli standard urbanistici nella misura del 33% della ~~Sf~~ St e comunque, per questi ultimi, non inferiore a quanto previsto ai sensi dell'art.22 L.R. 15 aprile 1975, n°51 e con le modalità previste dall'art. 12 della L.R. 5 dicembre 1977, n°60 e succ. modificazioni.

## PIANO REGOLATORE GENERALE

### AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

#### AREA APC N°01

1

##### NORME PARTICOLARI

nessuna

##### OBIETTIVI

realizzazione fascia verde lungo il lato sud

#### AREA APC N°02 +

2

##### NORME PARTICOLARI

- dovrà essere realizzata l'area a standard a verde posta a nord
- accesso carraio da via Leopardi e collegamento sempre carraio con Corso della Vittoria

##### OBIETTIVI

creare una cortina verde in fregio alla zona industriale e lungo via della Vittoria

#### AREA APC N°03

3

##### NORME PARTICOLARI

prolungamento della via che divide l'area

##### OBIETTIVI

ricucire il tessuto urbano già presente ad est ed ovest

## PIANO REGOLATORE GENERALE

### AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

#### AREA APC N° 04

4

##### NORME PARTICOLARI

realizzazione della via che corre ad est dell'area

##### OBIETTIVI

nessuno

#### AREA APC N° 05

5

##### NORME PARTICOLARI

realizzazione della via che corre a nord dell'area

##### OBIETTIVI

costituire un accesso concentrato sulla strada statale mediante lo svincolo esistente delle attività produttive site in loco

#### AREA APC N° 06

6

##### NORME PARTICOLARI

~~nessuna~~ accesso carraio da via S. Margherita

##### OBIETTIVI

“chiudere” l'abitato nei confronti di viale Europa

## PIANO REGOLATORE GENERALE

## AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

## AREA APC N°07 -2

7

## NORME PARTICOLARI

- dovrà essere realizzata l'area a standard a parco posta a ovest ~~ed e~~ possibilmente, il percorso lungo l'antico tracciato

## OBIETTIVI

realizzare un nuovo calibro alla via Manzoni, creare una fascia a verde lungo questa nuova arteria

## AREA APC N°08 -3

8

## NORME PARTICOLARI

accesso carraio da via Manzoni, collegamento pedonale tra via Pellico e via Manzoni

## OBIETTIVI

realizzare un nuovo calibro alla via Manzoni, creare una fascia a verde lungo questa nuova arteria

## AREA APC N°09 -4

9

## NORME PARTICOLARI

nessuna

## OBIETTIVI

collegare, mediante una pluralità di percorsi, l'insediamento di via Adamello con la zona a standard posta a sud dell'APC, facendo in modo che la zona di via Adamello non risulti staccata dalla zona dell'oltre stazione

## PIANO REGOLATORE GENERALE

## AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

AREA APC N° 010 6

10

## NORME PARTICOLARI

- dovrà essere realizzata l'area a standard a parcheggio posta a ovest
- accesso pedonale da corso della Vittoria

## OBIETTIVI

collegare pedonalmente il nucleo antico direttamente con l'area a standard e più in generale con l'abitato posto a est

AREA APC N° 011 7

11

## NORME PARTICOLARI

nessuna

## OBIETTIVI

creazione di parcheggi lungo la via Pellico

AREA APC N° 012 8

12

## NORME PARTICOLARI

accesso carraio esclusivamente da via San Pietro ~~e via Cimitero~~  
~~attraverso l'area a standard in fregio alla via stessa~~

## OBIETTIVI

creazione di fascia verde lungo via Bergamo ~~e verso il Cimitero~~

## PIANO REGOLATORE GENERALE

## AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

AREA APC N° 013 ~~9~~ ~~10~~

13

## NORME PARTICOLARI

nessuna

## OBIETTIVI

~~prolungamento di via Cabella fino a via Caduti e creazione di percorsi pedonali interni per l'accesso all'area cimiteriale~~  
creare dei parcheggi a servizio di Viale Cinque Giornate

AREA APC N° 014 ~~9~~ ~~10~~

14

## NORME PARTICOLARI

~~nessuna~~ 1/3 della St dovrà essere destinata ad Edilizia Economica Popolare utilizzando, se necessari, i Piani di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)

## OBIETTIVI

prolungamento di via Cabella fino a via Caduti o via Piave e creazione di percorsi pedonali interni e lungo via Caduti per l'accesso all'area cimiteriale

AREA APC N° 15

15

## NORME PARTICOLARI

dovrà essere attuata mediante Piano degli Insediamenti Produttivi (PIP)

## OBIETTIVI

ospitare esclusivamente attività produttive in trasferimento dalle zone residenziali

## PIANO REGOLATORE GENERALE

## AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

AREA APC N° 016 ~~11~~

16

## NORME PARTICOLARI

concentrare nell'unico punto ( già esistente ) l'accesso carraio verso la SS. 233

## OBIETTIVI

creare una fascia verde lungo la SS. 233

AREA APC N° 017-018 ~~12-13~~

17

## NORME PARTICOLARI

~~creare una fascia verde nei confronti dell'area cimiteriale~~

## OBIETTIVI

garantire il collegamento pedonale lungo il lato sud degli ambiti tra le varie aree a standard limitrofe

AREA APC N° 019 ~~15~~

19

## NORME PARTICOLARI

realizzare il percorso ciclo-pedonale tra la via Bainsizza ed il previsto sottopasso verso la stazione di Cesate;  
parcheggi al servizio della stazione ferroviaria;

## OBIETTIVI

collegare il viadotto sia al suo inizio sia verso la parte superiore della rampa con la via Tagliamento

## PIANO REGOLATORE GENERALE

## AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

## AREA APC N°020 -14

20

## NORME PARTICOLARI

accessi carrai da via Lodi e via Torino con unico accesso dalla strada statale

## OBIETTIVI

diluire i posti auto all'interno delle aree verdi evitando le grosse concentrazioni

## AREA APC N°021 -16

21

## NORME PARTICOLARI

accessi carrai da via Torino e a sud con unico sbocco, e realizzazione di strada sia a ovest sia ad est in collegamento con APC n° 17 e porre aree verdi lungo la via Cinque Giornate

## OBIETTIVI

diluire i posti auto all'interno delle aree verdi evitando le grosse concentrazioni

## AREA APC N°022 -17

22

## NORME PARTICOLARI

~~accessi carrai da via~~ e a sud con unico sbocco, e realizzazione di strada sia a ovest sia ad est in collegamento con APC n° 17 e porre aree verdi lungo la via Cinque Giornate

## OBIETTIVI

~~realizzare posti auto sul retro dei fabbricati e porre aree verdi lungo la via Cinque Giornate~~  
diluire i posti auto all'interno delle aree verdi evitando le grosse concentrazioni

## PIANO REGOLATORE GENERALE

## AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

AREA APC N° 023 ~~18~~

23

## NORME PARTICOLARI

nessuna

## OBIETTIVI

realizzazione di ampie e fitte zone verdi piantumate in fregio alle zone produttive

AREA APC N° 24 ~~19~~

24

## NORME PARTICOLARI

collegamento ciclo pedonale tra via San Giuseppe e vicolo Palestro

## OBIETTIVI

realizzazione di un'area "cuscinetto" caratterizzata da una forte presenza di verde tra la residenza e la ~~prevista zona a parco~~ zona industriale

AREA APC N° 25 ~~20~~

25

## NORME PARTICOLARI

~~nessuna~~ accesso carraio solo da via Verdi

## OBIETTIVI

~~realizzazione una continuità di verde tra la residenza e la prevista zona terziaria a nord~~ realizzazione fascia verde lungo la strada statale

## PIANO REGOLATORE GENERALE

### AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

AREA APC N° 026 ~~-24~~

26

#### NORME PARTICOLARI

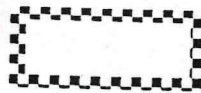
*1/3 della St dovrà essere destinata ad Edilizia Economica Popolare utilizzando, se necessari, i Piani di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)*  
allargamento di via Paganini

#### OBIETTIVI

ricucire con tessuto "verde" lo spazio tra le zone abitate poste a ovest e a est dell'ambito, realizzando una complessità e molteplicità di percorsi

## PIANO REGOLATORE GENERALE

## AMBITI PIANI ATTUATIVI



SCHEDA n° APA n°

---

**DESTINAZIONI AMMESSE** art. 4 e tabella A delle N.T.A.

quelle previste per le rispettive zone omogenee

---

**PARAMETRI EDIFICATORI** art. ~~15~~ - 16 ~~47~~ delle N.T.A.

Quelli previsti per le rispettive zone omogenee, salvo **It** per le zone C:

APA n° 1 e 2 = 0,20 mq/mq

APA n° 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, e ~~12~~ 15 e 16 = 0,27 mq/mq

APA n° 4 e ~~9~~ 12 13 17 e 18 = 0,66 mq/mq

per le attrezzature al servizio degli insediamenti: **It**, **Rc**, **H max.**, **Rvt** sono definiti dal progetto comunale o dalla convenzione.

---

**DISTANZE** art. ~~17~~ - 18 - 19 - 20 ~~24~~ delle N.T.A.

definiti dal progetto comunale o dalla convenzione

---

**MODALITA' D'INTERVENTO** art. 3 delle N.T.A.

Piano di lottizzazione (**PL**) ex lege 765/75 e succ. modificazioni.

Il Piano Attuativo deve essere esteso all'intero perimetro individuato nelle tavole di cui all'art. 2 delle presenti Norme come **AMBITO**.

Per le aree destinate ad attrezzature e servizi è sufficiente un progetto unitario convenzionato approvato dall'organo comunale competente per legge a deliberare.

---

**NORME PARTICOLARI**

La superficie territoriale (**St**) sulla quale si applica l'indice di edificabilità territoriale (**It**) è quella individuata dal segno grafico d'ambito dalle tavole di piano di cui all'articolo 2 delle presenti Norme.

Dovrà essere reperita all'interno del P.A. la dotazione di aree per la eventuale viabilità e per gli standard urbanistici nella misura non inferiore a quanto previsto dalle tavole di piano di cui all'art. 2 delle presenti Norme destinate alle attrezzature al servizio degli insediamenti.

---

**OBIETTIVI**

Pianificare unitariamente e con dotazione di aree standards adeguata quegli interventi che in relazione alla loro consistenza e ai loro riflessi sulla struttura urbana presentano un particolare rilievo.

---

**NORME PARTICOLARI PER APA n° ~~43~~ 6 e n° 18**

APA n° 6 = Data la particolare posizione strategica col polo ferroviario, stante la particolare situazione di PA in vigore ed in avanzata fase realizzativa, indipendentemente dagli indici di densità edilizia, è consentito il raggiungimento dei seguenti valori edilizi a seguito di approvazione di apposita Variante di PA: mc. 12.940 a destinazione residenziale mc. 20.380 a destinazione terziaria commerciale; l'altezza massima potrà essere fino a ml. 21.00, rimanendo invariati tutti gli altri indici del P.A. convenzionato.

APA n° 18 = Nella convenzione del P.A. dovrà essere indicata la località del territorio del comune di Caronno P. o dei comuni limitrofi, i termini temporali e le modalità del trasferimento dell'attività produttiva attualmente esistente nell'area.