

# Comune di Cornaredo

Prov. di Milano

## PIANO REGOLATORE GENERALE

(ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni)

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n°108 del 5-7-1974

Presa d'atto del C.C.R. n°82896 del 6-8-1974

Approvato con decreto regionale n°11603 del 21-1-1975

## NORME TECNICHE

AGGIORNATE CON LA VARIANTE N.4 APPROVATA CON DECRETO REGIONALE N. 24051 del 22/12/1982

### PROGETTISTI

Arch. Giorgio Fedeli

Arch. Angelo Galesio

IL SEGRETARIO

IL SINDACO

## TITOLO 1

DISPOSIZIONI GENERALIArt. 1 - Applicazione del piano

Ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle seguenti norme. Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti, possono subire trasformazioni solo per essere adeguati alle presenti norme.

Art. 2 - Edificabilità ed uso del suolo

La destinazione di zona prevista dalle tavole di azionamento del P.R.G. non conferisce titolo di edificabilità alle aree mancanti di una o più opere di urbanizzazione primaria, meglio definite al successivo art. 3 punto 17.

Art. 3 - Descrizione degli indici urbanistici e dei rapporti regolanti l'edificazione; opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

- 3.1 - Superficie territoriale (St); è la superficie su cui si applica l'indice di edificabilità territoriale (It), e di utilizzazione territoriale (Ut): comprende le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria. Va mi

murata al netto delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area e di eventuali fasce di rispetto stradale.

3.2 - Superficie fondiaria (Sf); è la superficie su cui si applica l'indice di edificabilità fondiaria (If), e di utilizzazione fondiaria (Uf) si intende la parte di area edificabile che si deduce dalla superficie territoriale sottraendo a questa le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nonché tutte le aree destinate alle strade e relative opere accessorie.

3.3 - Superficie minima d'intervento (Sm); è l'area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di piano, come unità urbanistica per gli interventi preventivi. E' da considerarsi automaticamente unità urbanistica per gli interventi preventivi quella superficie anche inferiore all'area minima richiesta dalle norme, compresa tra spazi aventi destinazione di P.R.G. ad aree di interesse pubblico.

L'Amministrazione comunale, al solo fine di evitare la creazione di fondi interclusi, ha la facoltà di variare l'indice in oggetto (Sm).

3.4 - Indice di fabbricabilità territoriale (It); esprime il volume massimo edificabile in mc. per ogni mq. di superficie territoriale.

- 3.5 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If) esprime il volume massimo edificabile in mc. per ogni mq. di superficie fondiaria.
- 3.6 - Rapporto massimo di copertura (Qc); esprime il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie fondiaria.  
La superficie coperta è l'area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra.
- 3.7 - Rapporto massimo di occupazione (Qo); esprime il rapporto massimo tra la superficie occupata e la superficie fondiaria. La superficie occupata è l'area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori ed entro terra.
- 3.8 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut); esprime la superficie massima costruibile per ogni mq. di superficie territoriale.
- 3.9 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) esprime la superficie massima costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.
- 3.10 - Superficie costruibile, o superficie utile (Su); è la somma delle superfici totali comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dei singoli piani agibili e degli eventuali piani interrati e soppalchi. Nel caso di piani interrati vanno computati nella superficie utile gli spazi adibiti a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali pubblici o comunque agibili con permanenza, anche temporanea, di persone.

Non vanno invece computati ai piani interrati, ai piani terra (porticati e piloty) gli spazi adibiti:

- a cantine in misura di un locale cantina per alloggio realizzato;
- a scale e vani ascensori;
- ai servizi tecnici del fabbricato;
- al ricovero delle autovetture con i conseguenti spazi di manovra ed accesso e purchè interrati anche se ricavati fuori dal perimetro degli edifici.

3.11 - Altezza dei fabbricati (H). L'altezza del fabbricato è determinata dalla media delle altezze delle varie fronti.

L'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data dalla differenza tra la più bassa delle due quote:

- a) media del marciapiede antistante e sistemato e la più alta tra le due quote;
- b) intradosso di copertura dell'ultimo piano abitabile;
- c) bordo superiore della linea di gronda.

3.12 - Volume dei fabbricati (V). Il volume del fabbricato da computarsi ai fini del rispetto degli indici di fabbricabilità è la somma delle superfici utili di ogni piano, definite come al punto 3.10, per le altezze virtuali d'interpiano (da pavimento a estradosso della soletta di copertura) e così stabilite:

- a) edifici residenziali e commerciali, uffici, sale di riunione, locali pubblici, magazzini m. 3,20;
- b) box, autorimesse m. 2,50
- c) laboratori e capannoni per attività artigianali m. 4,30.

3.13 - Le altezze virtuali d'interpiano si applicano nel caso di:

- a) edifici residenziali e commerciali, uffici, sale di riunione, locali pubblici, magazzini con altezza interna netta dei locali (da pavimento allo intradosso della soletta di copertura) inferiore a mt. 4,50.
- b) box, autorimesse con altezza interna netta inferiore a mt. 4,50.
- c) laboratori e capannoni per attività artigianali con altezza interna netta inferiore a mt. 7,00.

Nel caso di altezze interne nette superiori a quelle indicate, ai fini del calcolo del volume si applicano le altezze d'interpiano reali.

3.14 - Superficie di verde privato (Svp); esprime il rapporto tra la superficie fondiaria o territoriale e la superficie minima netta da mantenere libera e a tappeto erboso piantumato per almeno i 9/10 della sua estensione.

Nel rispetto delle alberature esistenti vi possono trovar posto attrezzature ricreative all'aperto e costruzioni chiuse ad essa relative, aventi carattere di provvisorietà (chioschi prefabbricati); l'area occupata da dette attrezzature e costruzioni relative non può essere superiore a 1/10 di Svp.

3.15 - Superficie per il parcheggio privato degli autoveicoli (Pp). Esprime il rapporto tra la superficie minima netta da mantenere a parcheggio autoveicoli di pertinenza dell'area fabbricabile e il volume o la superficie utile o la superficie fondiaria.

- 3.16 - Superficie per il parcheggio pubblico degli autoveicoli (Pu). Esprime il rapporto tra la superficie destinata al parcheggio pubblico e la superficie utile o la superficie fondiaria.
- 3.17 - Superficie per attrezzature relative alle opere di urbanizzazione secondaria (S/2). Esprime il rapporto tra la superficie minima netta da destinarsi a tali opere e il volume edificabile o la superficie costruibile secondo le presenti norme.
- 3.18 - Per urbanizzazione primaria si intende l'insieme nelle opere e servizi tecnologici atti a rendere edificabile un'area.
- In particolare sono le opere di urbanizzazione primaria:
- a) le strade al servizio del lotto edificabile idoneo al transito veicolare, fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata e di relativi spazi accessori (marciapiede, aree di sosta, ecc.);
  - b) le condotte per lo scolo delle acque chiare e luride, i relativi impianti di depurazione ed opere accessorie (caditoie, pozzi, ecc.);
  - c) le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento ed opere accessorie;
  - d) le condotte per l'erogazione del gas domestico (qualora esista nel Comune tale servizio);

- e) la rete e gli impianti di illuminazione pubblica delle aree stradali di cui al punto 1; la rete per la distribuzione della energia elettrica;
- f) le aree attrezzate a verde con alberi al servizio delle abitazioni, le alberature stradali e i relativi spazi;
- g) le aree per il parcheggio delle autovetture.

3.19 - Urbanizzazione secondaria: per opere di urbanizzazione secondaria si intende quello insieme di servizi e di attrezzature che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica e collettiva degli insediamenti.

Tali opere riguardano:

- a) gli edifici per l'istruzione di base (asili nido, scuole materne e dell'obbligo);
- b) gli edifici e gli impianti per le attrezzature sanitarie, culturali e religiose;
- c) i parchi, i giardini e il verde attrezzato per lo sport, la ricreazione e lo svago;
- d) i parcheggi pubblici cittadini;
- e) la rete di viabilità principale prevista e le relative aree di servizio ed opere d'arte;
- f) le reti principali dei servizi tecnologici e il potenziamento delle medesime.

Art. 4. - Norme edilizie generali

Le norme che seguono valgono per i fabbricati di qualsiasi tipo e destinazione e per



tutte le zone edificabili.

4.1 - Gli edifici devono sorgere normalmente isolati e in arretrato rispetto ai confini di proprietà. Si può costruire a confine o in aderenza ad altri edifici:

- quando i proprietari confinanti si accordino per costruire a confine e in reciproca aderenza;
- lungo le strade pubbliche nelle zone B1
- in corrispondenza di frontespizi nudi preesistenti a confine e per la sagoma corrispondente al fabbricato esistente;

In tutti gli altri casi le distanze dal confine devono essere proporzionali alle altezze di gronda della fronte prospiciente il confine nei seguenti rapporti:

- $\frac{1}{2}$  dell'altezza per le fronti con aperture di vani abitabili o di larghezza superiore a m. 12;
- $\frac{1}{4}$  dell'altezza per le fronti prive di apertura di vani abitabili o di larghezza inferiore a m. 12.

Nel caso di edificio posto obliquamente al confine, può essere assunta la distanza media della fronte il cui allineamento determini con il confine l'angolo minore; la distanza del punto più vicino al confine della fronte dell'edificio non può comunque essere inferiore a:

- $\frac{2}{5}$  dell'altezza per le fronti con apertura di vani abitabili o di larghezza superiore a m. 12;

- 1/5 dell'altezza per le fronti prive di aperture di vani abitabili e di larghezza inferiore a m. 12.

La distanza minima di un edificio dal confine non può in nessun caso essere inferiore a m. 5. Mediante apposita convenzione per atto pubblico trascritto nei registri immobiliari tra proprietari finitimi potranno essere previste distanze dai confini diverse da quelle di cui al comma precedente, a condizione che risulti rispettata la prescritta distanza tra gli edifici.

In caso di edifici preesistenti oltre il confine ed a distanza inferiore a m. 5 dovranno essere verificate le distanze sopra precisate e in ogni caso sarà osservata la distanza minima totale di m. 10, anche se una sola parete è finestrata (comprese le aperture dei vani accessori). I progetti urbanistici di dettaglio, al cui successivo art. 6, possono stabilire distanze tra fabbricati diverse da quelle di cui sopra.

4.2 - Nella zona B1: per le operazioni di risanamento conservativo, per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente.

Nella zona B2: la distanza minima tra pareti finestrate dello stesso lotto di edifici antisismici deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a m. 10.

Gli edifici fronteggianti ed allineati lungo le strade pubbliche (fermo restando il rapporto 1:1 fra la larghezza stradale e altezza dell'edificio), devono avere una distanza minima di mt. 10.

La norma si applica anche quando una sola parete presenti aperture di vani abitabili.

I progetti urbanistici di dettaglio, al cui successivo art. 6 possono stabilire distanze tra fabbricati diverse da quelle di cui sopra.

4.3 - In tutte le altre zone lungo le strade destinate al traffico veicolare, gli edifici devono sorgere in arretramento dal ciglio stradale nelle seguenti misure:

- m. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a mt. 7;
- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra i 7 e i 15 mt.;
- m. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15.

I progetti urbanistici di dettaglio, di cui al successivo art. 6 possono stabilire arretramenti dal filo stradale diversi da quelli di cui sopra.

4.4 - L'utilizzazione delle costruzioni nel sottosuolo, deve avvenire rispettando il rapporto di occupazione ( $Q_0$ ) pari al 4/10, nel caso di edificazioni ad uso residenziale, commerciale, alberghiero, ad uffici ecc., il rapporto di occupazione pari al 7/10 nel caso di edificazione ad uso industriale.

Tutta la superficie scoperta e non impegnata da costruzioni nel sottosuolo deve essere mantenuta a disperdimento naturale.

I progetti urbanistici di dettaglio, di cui al successivo art. 6, possono stabilire rapporti di costruzione diversi da quelli di cui sopra.

- 4.5 - Ogni lotto di terreno messo in edificazione deve essere dotato di piante d'alto fusto nella proporzione minima di un albero per ogni 100 mq. di area non coperta.

Le alberature esistenti non possono essere soppresse senza il preventivo benestare del Comune.

- 4.6 - Per tutti i fontanili esistenti nel territorio comunale, senza destinazione di zona, è obbligatoria una fascia di rispetto che per le zone residenziali di completamento (B1 e B2) e per le zone artigianali ed industriali esistenti, deve essere minimo di mt. 5; per le rimanenti zone deve essere minimo di mt. 15.

Art. 5 - NORME TRANSITORIE

- 5.1 - Su tutto il territorio comunale, con eccezione delle zone destinate a: strade di interesse regionale (art. 7.1.1 punto a); a strade con funzione intercomunale superiore e a strade primarie urbane (art. 7.1.1. punto b); a parcheggi (art. 7.1.2); a verde pubblico (art. 7.2); ad attrezzature urbane (art. 7.3); ad attrezzature tecnologiche (art. 7.5); gli edifici esistenti anche se in contrasto con le destinazioni della zona in cui sono compresi possono essere oggetto di opere di manutenzione, nonché delle opere necessarie a garantire la stabilità dell'edificio.

Le presenti norme transitorie avranno valore sino a 5 anni dopo la data d'approvazione da parte della Regione Lombardia del P.R.G.

## TITOLO II

Art. 6 - ATTUAZIONE DEL PIANO

6.1 - Il P.R.G. si attua mediante licenza edilizia.

La licenza edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di progetto urbanistico di dettaglio (intervento preventivo) e cioè piano particolareggiato di esecuzione, secondo la procedura prevista dalla legge urbanistica, nei seguenti casi:

- a)-laddove esplicitamente previsto dalle norme relative a ciascuna zona;
- b)-quando l'intervento, ricadente in zone aventi destinazioni residenziali, artigianale, commerciale, ad uffici, alberghiera, ecc., interessa un'area superiore a mq. 7.000 e/o prevede attrezzature commerciali con superficie utile superiore a mq. 1.000;
- c)-quando l'intervento, ricadente in zone aventi destinazioni industriale, interessa un'area inedificata continua anche se di proprietà diverse superiore a mq. 15.000;
- d)-quando l'intervento, ricadente in zone destinate alla attività primaria, prevede una volumetria superiore a mc. 5.000;
- e)-quando particolari ragioni di organizzazione urbanistica lo rendano opportuno su parere della Commissione Edilizia Comunale, oltre che nei casi indicati dalle norme relative alle diverse zone edificabili o previsti dalle leggi vigenti.

Il piano particolareggiato può essere sostituito da piani di lottizzazione convenzionata, lad dove non espressamente vietato dalle presenti norme.

6.2 - Il Comune elabora programmi economici-finanziari triennali d'intervento e in coerenza predispone i progetti urbanistici di dettaglio, regolando nel tempo l'attuazione delle previsioni di P.R.G., coordinando con detti programmi i piani di esproprio di aree, redatti ai sensi degli articoli 26-27 della Legge 22 Ottobre 1971, n° 865.

6.3 - L'autorizzazione dei piani di lottizzazione è subordinata, oltre che al rispetto delle destinazioni di zona, degli indici e delle prescrizioni contenute nelle tavole di piano e nelle presenti norme, alla stipulazione tra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione riguardante:

- a)-la esecuzione a cura e spese della proprietà delle opere di urbanizzazione primaria e cessione gratuita al Comune delle medesime con le loro aree di competenza;
- b)-le modalità ed i tempi per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria;
- c)-le modalità ed i tempi per l'esecuzione a cura e spese delle proprietà della rispettiva quota parte delle opere per l'urbanizzazione secondaria o comunque indispensabile;

- d)-i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- e)-congrue garanzie finanziarie per l'adempimento di obblighi derivati dalla convenzione.

6.4 - I progetti urbanistici di dettaglio devono comprendere i seguenti elaborati:

- a)-estratto del P.R.G. comprendente le aree interessate;
- b)-planimetria dell'area in scala non inferiore a 1/2000 contenente i dati della misurazione, riferimento, intestazione catastale, nonché i dati di verifica della misurazione sul terreno con tutti gli elementi atti al controllo delle dimensioni (capisaldi, quote, ecc.) ed il calcolo della volumetria edificabile in base alle norme di zona;
- c)-planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1:2000, contenente la suddivisione in lotti (ove si preveda in frazionamento) o in aree di competenza dei singoli edifici con le loro dimensioni e per ogni lotto o singola area la tipologia, il volume o la superficie utile edificabile, il rapporto di copertura, l'altezza massima, ecc.

La sommatoria dei volumi o delle superfici utili edificabili dovrà essere contenuta entro i rapporti di densità territoriale prescritti per la zona.

L'indicazione degli indici edilizi dei singoli lotti dovrà essere integrata, per le zone residenziali o direzionali dalla rappresentazione grafica quotata dei volumi edificabili.

Inoltre dovrà essere chiaramente rappresentata la destinazione o l'uso degli edifici e del suolo coperto e scoperto (rete stradale di accesso ai lotti e collegamenti con la rete esistente, percorsi pedonali, marciapiedi, portici, aree di parcheggio, aree verdi e giardini, piazzali, spazi destinati ad attrezzature ed edifici pubblici, ecc.) con la destinazione degli spazi pubblici o aperti all'uso pubblico e di quelli privati.

La planimetria dovrà anche identificare e quantificare con opportune misure le aree richieste per le urbanizzazioni primarie e secondarie: l'entità di tali aree non potrà essere inferiore a quella minima, indicata per ciascuna zona.

- d)-la rappresentazione generale delle opere di urbanizzazione primaria e tutti gli elaborati tecnici atti a definire la consistenza e le caratteristiche;
- e)-la relazione tecnica generale illustrante i criteri urbanistici e le modalità esecutive del piano.

Agli elaborati prima definiti devono riferirsi tutte le domande di licenza edilizia per edifici sorgenti su lotti compresi dal progetto urbanistico di dettaglio.

I privati responsabili del piano di lottizzazione, oltre alla stipula della convenzione, devono fornire garanzie circa la completa esecuzione di quanto previsto nel piano di lottizzazione, il decoroso mantenimento delle aree non ancora utilizzate, il soddisfacimento entro 10 anni degli oneri derivanti dalla



urbanizzazione primaria e secondaria, sottoscrivendo a tale fine precisi impegni, con congrue garanzie finanziarie.

- 6.5 - Il rilascio della licenza edilizia è subordinato sia dove non è richiesto progetto urbanistico di dettaglio sia dove è richiesto (oltre che al rispetto di quanto contenuto nelle presenti norme e nelle tavole di piano in merito alla destinazione, al tipo edilizio e agli indici), alla esistenza e adeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria e alla previsione da parte del Comune dell'adeguamento e dell'esecuzione delle stesse nel successivo triennio, oppure all'impegno dei privati di procedere all'attuazione e adeguamento delle stesse contemporaneamente alle costruzioni oggetto di licenza.
- 6.6 - Nel caso che il livello esistente dell'urbanizzazione secondaria non consente l'attuazione di un nuovo insediamento, la proprietà richiedente la licenza edilizia dovrà concorrere alla realizzazione delle opere mancanti.
- 6.7 - Nelle zone edificabili non necessariamente soggette a progetto urbanistico di dettaglio in caso di costruzione o ricostruzione, il Sindaco può subordinare l'emissione della licenza alla rettifica di allineamento stradale, con conseguente arretramento del filo di fabbricazione, per una profondità non superiore a ml. 3,00.
- Nelle suddette zone il piano indichi o non indichi i parcheggi, secondo gli standards di piano e le necessità della zona il Sindaco può subordinare l'emissione della licenza ad un ulteriore

arretramento di 5 mt., per la realizzazione di parcheggi stessi.

- 6.8 - L'autorizzazione della licenza edilizia può essere sospesa qualora, entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda di licenza edilizia, il Comune dichiari di voler adottare un progetto urbanistico di dettaglio che investa in tutto o in parte, l'area fabbricabile su cui insiste l'edificio oggetto della domanda di licenza edilizia, semprechè di tale progetto urbanistico di dettaglio venga deliberata l'adozione entro 180 giorni dalla data suddetta. Quando particolari ragioni di organizzazione urbanistica lo impongono, la licenza edilizia può essere subordinata alla presentazione di un planivolumetrico interessante la zona dove è ubicata la superficie che si intende edificare. Il parere favorevole comunale sul planivolumetrico non costituisce presunzioni di rilascio di licenza edilizia per i singoli edifici in essa contenuti.
- 6.9 - Costituisce adempimento preliminare al rilascio della licenza edilizia l'atto di vincolo di inedificabilità della superficie pertinente alla costruzione da realizzare secondo la densità della zona; agli effetti di tale deve essere presentata descrizione dettagliata delle opere, con l'indicazione delle aree che saranno soggette a vincolo in conseguenza delle costruzioni da eseguire.

In attuazione a quanto sopra i richiedenti la li  
cenza edilizia, devono esibire la nota di trascri  
zione presso la Conservatoria dei Registri Immobi  
liari di detto vincolo.

- 6.10 - Quando, per effetto dell'esecuzione del P.R.G., anche una sola parte di edificio venga ad essere esposta alla pubblica vista e ne derivi, ad insindacabile giudizio del Comune, un deturpamento dell'ambiente urbano, sarà facoltà del Comune di imporre ai proprietari di variare le fac  
ciate esposte alla pubblica vista, secondo progetto da approvarsi dal Comune medesimo, in base alla disposizione di legge o di regolamenti muni  
cipali.

Il Comune potrà, ingiungendo l'esecuzione del ri  
facimento, fissare i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori.

In caso di rifiuto, o di mancato inizio, o di mancata esecuzione nei termini stabiliti, il Co  
mune avrà la facoltà di procedere all'espropria  
zione dell'intero edificio, corrispondendo una idoneità determinata secondo le norme di legge.

## TITOLO III

ZONIZZAZIONEArt. 7 - Zone di uso pubblico e di interesse generale7.1 - Zone destinate alla viabilità

Tali zone comprendono:

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

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima sino alla redazione del progetto dell'opera.

7.1.1. - Strade

Le strade sono classificate come segue:

- a)- strada di interesse regionale
- b)- strada con funzione intercomunale superiore e strade primaria urbane; queste strade devono avere la sezione minima di mt. 15;
- c)- strade secondarie urbane e strade di collegamento con comuni: queste strade devono avere la sezione minima di mt. 12;
- d)- strade di connettivo; queste strade devono avere la sezione minima di mt. 10;
- e)- strade locali: queste strade devono avere la sezione minima di mt. 10, salvo il caso di semplici passaggi privati esistenti.

7.1.2. - Parcheggi

Le aree indicate nelle tavole di P.R.G., come destinate ai parcheggi, sono destinate alla sosta degli autoveicoli: possono essere ammesse

costruzioni in sottosuolo di parcheggi a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

### 7.1.3. - Aree di rispetto stradale

Le aree di rispetto stradale sono riservate al la realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, alla protezione della se de stradale nei riguardi dell'edificazione.

In essa è vietata ogni nuova costruzione - ivi comprese le recinzioni con basamento in muratura -, o ampliamento delle costruzioni esistenti; è consentito, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli.

Le aree di rispetto vanno mantenute in condizioni decorose, con divieto assoluto di costruirvi depositi di materiali e scarichi di rifiuti.

### 7.2 - Zone a verde pubblico

Queste zone sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi urbani e di quartiere. In queste zone sono consentite unicamente costru zioni che integrino la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco e lo sport.

Tali costruzioni possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di sistemare a parco, nel rispetto delle alberature esistenti, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che de vono però essere comunque di uso pubblico.

In questa zona il rilascio della licenza edilizia è subordinato al rispetto dei seguenti indi ci:

$U_f = 0,03 \text{ mq./mq.}$

$Q_c = 0,04 \text{ mq./mq.}$

$H = 6,50 \text{ m.}$

$P_u = 0,5 \text{ mq./mq. di } S_f \text{ per impianti sportivi}$   
 con parziale funzione di spettacolo

$0,2 \text{ mq./mq. di } S_f \text{ per gli altri impianti}$   
 sportivi

### 7.3 - Zone per attrezzature pubbliche

Queste zone sono destinate all'edificazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico come scuole, attrezzature sociali assistenziali, sanitarie, culturali, amministrative, religiose.

In queste zone il rilascio della licenza edilizia è subordinato al rispetto dei seguenti indici:

$U_f = 0,6 \text{ mq./mq.}$

$H = 14,50 \text{ m.}$

$Q_c = 0,40 \text{ mq./mq.}$

$P_u = 0,1 \text{ mq./mq. di } S_u \text{ per attrezzature scolastiche dell'obbligo}$

$P_u = 0,50 \text{ mq./mq. di } S_u \text{ per edifici per il culto, ricettive}$

$P_u = 0,50 \text{ mq./mq. di } S_u \text{ ad uso uffici pubblici e scuole superiori d'obbligo}$

$P_u = 0,35 \text{ mq./mq. di } S_u \text{ per ospedali, ambulatori, centri culturali e sociali.}$

E secondo quanto previsto dall'art. 6.1 laddove esplicitamente indicato nelle tavole di azzonamento il rilascio della licenza edilizia è subordinato alla preventiva approvazione del piano particolareggiato o piano di lottizzazione.

Negli altri casi il rilascio della licenza edilizie per le suddette attrezzature private di interesse pubblico è subordinato comunque all'approvazione di un P.P. con il quale venga garantita la necessaria integrazione di esse con le attrezzature pubbliche.

#### 7.4 - Zone a vincolo cimiteriale

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto, sono consentite solo piccole costruzioni aventi carattere di provvisorietà per la vendita di fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Le aree di rispetto cimiteriali hanno una profondità di mt. 50 misurata dai confini delle attrezzature cimiteriali o prevista per le future espansioni.

#### 7.5 - Zona per attrezzature tecnologiche

E' destinata ai depositi per mezzi di trasporto pubblici e privati, officine del gas, impianti di depurazione, centrali elettriche e telefoniche, acquedotti, impianti di incenerimento rifiuti solidi urbani, ecc.

In tali zone il rilascio della licenza edilizia è subordinata al rispetto dei seguenti indici:

Uf = 0,50 mq./mq.

Pp = 0,05 mq./mq. di Sf

Pu = 0,05 mq./mq. di Sf

H = 15 mt. con l'eccezione dei servizi e dei volumi tecnici che possono raggiungere una altezza di mt. 30.

#### ZONE EDIFICABILI RESIDENZIALI

Art. 8 - Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza; sono altresì ammesse le attività commerciali nell'ambito degli elaborati relativi alla Legge n° 426 dell'11 giugno 1971 e ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale le attività assistenziali, ricreative e terziarie in genere.

Sono inoltre ammesse, stazioni di servizio, di riparazione autovetture, purchè sia garantita una superficie di parcheggio d'uso pubblico pari ad almeno 2 volte la superficie utile dell'officina abbiano un esito sonoro contenuto in 70 decibel, e nelle sole zone di completamento, laboratori che non producono rumori ed odori molesti e con una superficie utile inferiore a 150 mq.

Le zone residenziali si dividono in zone di completamento (B1-B2) in zone di espansione (C1-C2).

##### 8.1 - Zona di completamento (B1)

All'interno di questa zona sino all'avvenuta approvazione di piano urbanistico di dettaglio sono ammessi esclusivamente opere di consolidamento e di manutenzione degli edifici esistenti non



in contrasto con le distinzioni d'uso della zona. Il piano urbanistico di dettaglio va esteso ad al meno una unità urbanistica definita come quella su superficie limitata da spazi aventi destinazione di P.R.G. ad aree di interesse pubblico e/o dai confini di zona.

Il piano urbanistico di dettaglio va redatto nel rispetto dei seguenti indici:

It = 2,5 mc./mq.

H = 14,50 mt.

S/2 = 10 mq/100 mc.

Qc = 0,3 mq./mq. di Sf

Pp = 1 posto macchina ogni 90 mq. di Su ad uso residenziale

= 1 posto macchina ogni 50 mq. di Su ad uso ufficio

= 1 posto macchina ogni 3 camere di pensione o albergo

= 15 mq/100 mq. di Su destinata a laboratorio o comunque almeno

= 5 mq/100 mc. per tutte le destinazioni

Pu = 0,1 mq./mq. di Su ad uso residenziale

Pu = 1,5 mq./mq. di Su ad uso cinema, teatro, ristorante e ritrovi pubblici

Pu = 1 mq./mq. di Su ad uso grandi magazzini, magazzini a prezzo unico, super mercati e simili

Pu = 0,5 mq./mq. di Su ad uso uffici e negozi

Pu = 0,10 mq./mq. di Su ad uso deposito magazzino laboratorio

Il volume degli edifici esistenti che si intendono mantenere all'interno dei piani di dettaglio deve essere computato con le modalità previste all'art. 3.12 ai fini della dimostrazione del rispetto dell'indice It.

### 8.2 - Zona di completamento (B2)

Su queste zone il rilascio della licenza edilizia è subordinata al rispetto dei seguenti indici:

If = 1,5 mc./mq.

H = 12,50 mt.

Qc = 0,25 mq./mq.

Pp = ved. art. 8.1 per residenza

Pu = ved. art. 8.1 per terziario

Svp = 40% Sf.

E' comunque possibile una sola volta:

- un ampliamento fino a mc. 300 degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G. e composti di un massimo di 2 alloggi;
- gli edifici a carattere industriale ed artigianale esistenti alla data di adozione del P.R.G. possono ampliarsi per una superficie utile che non superi il rapporto di copertura previsto per le zone industriali misurata nella proprietà esistente prima della suddetta adozione del P.R.G.
- Sarà ammessa la costruzione di box a confine (con h = mt. 2,25) nella stretta misura corrispondente all'alloggio insediato.

### 8.3 - Zona di espansione C

Queste zone sono da intendersi inedificabili sino all'avvenuta approvazione di piano urbanistico di dettaglio, esteso ad almeno una unità urba-

nistica individuata nelle tavole di azionamento,  
e redatto nel rispetto dei seguenti indici:

Zona C1

It = 1 mc./mq.

If = 1,5 mc./mq.

H = 12,50 mt.

Pp = ved. art. 8.1

Pu = ved. art. 8.1

S/2= 28 mq/100 mc.

ZONA C2

It = 2,5 mc./mq.

If = 3,5 mc./mq.

H = 17,50 mt.

Pp = ved. art. 8.1

Pu = ved. art. 8.1

S/2= 28 mq./100 mc.

ZONA C3

If = 0,2 mc./mq.

H = 9 mt.

Pp = ved. art. 8.1

Pu = ved. art. 8.1

S/2= 28 mq./100 mc.

Nelle zone di espansione la superficie S/2 riservata alle opere di urbanizzazione secondaria può essere individuata in tutto o in parte tra le aree destinate nella tavola d'azionamento per attrezzature urbane, per verde pubblico e per la viabilità, e limitatamente alle aree necessarie per la formazione delle strade di cui all'art. 7.1.1., punti a-b-c-.

In alternativa alla cessione delle aree riservate alle opere di urbanizzazione secondaria,

nel caso di piani di lottizzazioni, può essere corrisposta da parte dell'operatore privato una cifra equivalente al costo da sostenersi da parte del Comune per la loro acquisizione.

All'interno dei comprensori dei P.P. o dei P.L. sono state identificate le aree preferenziali di cessione e standards, che non si intendono però vincolanti, purchè vengano rispettati il perimetro del P.P. e P.L. gli indici di fabbricazione ed il rapporto tra aree edificabili ed aree di cessione.

Saranno invece vincolanti le norme di rispetto per i fontanili.

**Art. 9 - ZONE EDIFICABILI A CARATTERE INDUSTRIALE**

Le zone industriali sono destinate ad edifici e attrezzature per l'attività industriale.

Sono ammessi laboratori di ricerca di analisi magazzini, depositi, silos, rimesse, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

E' consentita l'edificazione di attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici e mostre connessi all'attività industriale.

Sono escluse quelle industrie, che a giudizio dell'Amministrazione Comunale, per destinazione o altri motivi, possono recare molestia o sono in contrasto con i requisiti igienici generali. L'immissione delle acque di scarico nella rete di fognatura comunale o nei canali superficiali deve essere attuata mediante preventiva depura-

zione, tenuto conto delle Leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti. Le zone industriali si dividono:

- in zone industriali di espansione D2
- zone industriali di completamento D1.

#### 9.1 - Zone industriali di completamento (D1)

In queste zone il rilascio della licenza edilizia è subordinata al rispetto dei seguenti indici:

$$U_f = 1,2 \text{ mq./mq.}$$

$$H = 17,50 \text{ mt.}$$

$$Q_c = 0,7 \text{ mq./mq.}$$

$$S_{vp} = 0,15 \text{ mq./mq.}$$

$$P_p = 0,07 \text{ mq./mq.}$$

$$P_u = 0,03 \text{ mq./mq.}$$

Limitatamente a particolari attrezzature tecnologiche come silos, torri di raffreddamento ecc., è consentita un'altezza di m. 25,50

E' comunque possibile: una sola volta:

- un ampliamento fino a mc. 300 degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G. e composti di un massimo di 2 alloggi;
- gli edifici a carattere industriale ed artigianale esistente alla data di adozione del P.R.G. possono ampliarsi per una superficie utile che non superi il rapporto di copertura previsto per le zone industriali misurata nella proprietà esistente prima della suddetta adozione del P.R.G.
- Sarà ammessa la costruzione di box a confine (con  $h = \text{mt. } 2,25$ ) nella stretta misura corrispondente all'alloggio insediato.

9.2 - Zona industriale di espansione (D2)

Queste aree sono da intendersi inedificabili sino all'avvenuta approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio, redatto nel rispetto dei seguenti indici:

$U_f = 1$  mq./mq.

$S/2 = 0,15$  mq./mq. di St

$H = 17,50$  mt.

$Q_c = 0,7$  mq./mq. di Sf

$S_{vp} = 0,15$  mq./mq. di Sf

$P_p = 0,07$  mq./mq. di Sf

$P_u = 0,03$  mq./mq. di Sf

Limitatamente a particolari attrezzature tecnologiche come silos, torri di raffreddamento ecc., è consentita una altezza di m. 25,50.

Art. 10 - ZONA ARTIGIANALE (D3)

Zona artigianale esistente

Su questa zona il rilascio della licenza edilizia è subordinata al rispetto dei seguenti indici:

$I_t = 2,5$  mc./mq. di cui non più di 0,5 mc./mq. per residenza o uffici

$H = 14$  mt.

$A_c = 0,6$  mq./mq. Sf.

$P_p =$  vedi art. 8.1

$P_u =$  vedi art. 8.1

E' comunque possibile una sola volta:

- un ampliamento fino a mc. 300 degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G. e composti di un massimo di 2 alloggi;
- gli edifici a carattere industriale ed artigianale esistente alla data di adozione del P.R.G. possono ampliarsi per una superficie utile che non superi il rapporto di copertura previsto per le zone industriali misurata nella proprietà

esistente prima della suddetta adozione del P.R.G.  
 - Sarà ammessa la costruzione di box a confine  
 (con h = mt. 2,25) nella stretta misura corrispon-  
 dente all'alloggio insediato.

Zona artigianale di espansione

Questa zona è da intendersi in edificabile sino  
 all'avvenuta approvazione di progetto urbanistico  
 di dettaglio, esteso ad almeno una unità urba-  
 nistica individuata nelle tavole di azionamento  
 e redatto nei seguenti indici:

It = 2,5 mc./mq. di cui non più di 0,5 mq/mq  
 per residenza o uffici

H = 14 mt.

Qc = 0,6 mq./mq. di Sf

Pp = ved. art. 8.1

Pu = ved. art. 8.1

S/2 = 8 mq. per mc. destinati ad attività pro-  
 duttive

S/2 = 28 mq. ogni 100 mc. destinati alla residenza  
 Su questa zona la superficie S/2 riservata alle  
 opere di urbanizzazione secondaria può essere in-  
 dividuata in tutto o in parte tra le aree desti-  
 nate nella tavola di azionamento per attrezzatu-  
 re urbane, per verde pubblico e per la viabilità,  
 limitatamente alle aree necessarie per la formazio-  
 ne delle strade di cui all'art. 7.1.1. punti a-b-c-  
 In alternativa alla cessione delle aree riservate  
 alle opere di urbanizzazione secondaria, nel caso  
 di piani di lottizzazione, può essere corrisposta  
 da parte dell'operatore privato una cifra equiva-  
 lente al costo da sostenersi da parte del Comune  
 per la loro acquisizione.

**Art. 11 - Zone agricole (nuova normativa)**

Nella zona agricola sono ammessi fabbricati per abitazione, dei conduttori e dei relativi addetti, stalle, ricoveri per animali; ricoveri per macchine agricole, silos, serbatoi idrici, costruzioni per la conservazione e la trasformazione dei prodotti agricoli ecc.

Il piano si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

$I_f = 0,10$  mc./mq. di cui non più di 0,03 per fabbricati ad uso abitazione.

$H = 15$  mt.

E' comunque possibile: una sola volta:

- un ampliamento fino a mc. 300 degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G. e composti di un massimo di 2 alloggi.
- LE UNITA' PRODUTTIVE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI esistenti alla data di adozione del P.R.G. possono ampliarsi per una superficie utile che non superi il rapporto di copertura previsto per le zone industriali misurata nella proprietà esistente prima della suddetta adozione del P.R.G.
- Sarà ammessa la costruzione di box a confine (con  $h = 2,25$  mt.) nella stretta misura corrispondente all'alloggio insediato.

Art.12 - annullato

Art.13 - annullato



ART. 14 - ZONA A VERDE ECOLOGICO

Questa zona per la sua particolare ubicazione, rispetto alle aree urbanizzate o urbanizzabili, per la presenza di un consistente patrimonio di aree pubbliche, per la sua funzione ecologica che attualmente svolge, viene sottoposta a rigorosa salvaguardia ai fini di un equilibrio ecologico all'interno del tessuto urbano esistente.

Nella zona sono ammesse soltanto edifici per la residenza degli agricoltori e le attrezzature necessarie per l'attività agricola, nonché la costruzione di "strade nel verde", sentieri e percorsi pedonali ed attrezzature minime necessarie per renderle accessibili e fruibili.

- Non è consentita l'autorizzazione di opere connesse all'apertura ed all'esercizio di nuove cave.

Sino all'avvenuta approvazione di un piano urbanistico di dettaglio esteso all'intera area, contornata con apposito segno grafico, sono ammesse per le costruzioni esistenti lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il piano urbanistico di dettaglio va redatto nel rispetto dei seguenti indici:

If max = 0,01 mc/mq. per la residenza

H = 7,50 mt.

Qc = 2% (comprendente residenza e fabbricati rustici).

ART. 15 - ZONA AGRICOLA - FORESTALE

- In questa zona l'uso della terra è destinato prevalentemente alla funzione agricolo-forestale.  
Sono consentite la costruzione di strade nel verde, sentieri e percorsi pedonali ed attrezzature minime necessarie per renderle accessibili e fruibili.
- Non è consentita l'autorizzazione di opere connesse all'apertura e all'esercizio di nuove cave.
- Per le costruzioni esistenti sono consentiti lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.

ART. 16 - ZONA PER ATTREZZATURE COLLETTIVE DI INIZIATIVA PRIVATA  
E PER INSEDIAMENTI TERZIARI E DIREZIONALI.

Questa zona è destinata alla realizzazione delle seguenti attrezzature di iniziativa privata:

- Attrezzature ricettive alberghiere e di ristoro;
- Attrezzature commerciali;
- Attrezzature ricreative;
- E' altresì ammessa la realizzazione di edifici destinati ad attività direzionale, a uffici e studi professionali;
- Le previsioni relative a tali zone trovano attuazione mediante piani di lottizzazione convenzionati secondo quanto previsto dall'art. 6.1.
- I piani di lottizzazione devono essere redatti secondo i seguenti indici:
  - uf = 1 mq/mq. di Sf
  - H = 14,50 mt.
  - Qc = 0,50 mq/mq. di Sf.
  - S.v.p. = 0,10 mq/mq. di Sf.
  - Qo = 0,70 mq/mq. di Sf.
  - Aree di cessione (S2)
  - S2 = 1 mq/mq. di Su per superfici destinate ad attività commerciali, ricreative, attività direzionali, uffici o studi professionali.
  - S2 = 1 mq/mq. di Su per superfici destinate ad attività ricettive alberghiere e di ristoro.
- Parcheggi ad uso pubblico (Pu)
  - Pu = 0,50 mq/mq. di S2 per superfici destinate ad attività commerciali, ricreative, attività direzionali, uffici e studi professionali;

$P_u = 0,20 \text{ mq/mq. di } S_2$  per superfici destinati ad attività ricettive, alberghiere e di ristoro.

Parcheggi privati (P.p)

- Un posto macchina ogni 100 mq. di  $S_u$ .

Nel caso di ricostruzione di edifici esistenti è ammessa la realizzazione della cubatura demolita nel rispetto, però, di tutti gli altri indici sopra descritti.

- Le convenzioni relative all'attrezzatura dei piani di lottizzazione possono prevedere la monetizzazione delle aree necessarie per il rispetto degli standards prescritti dalla presente norma.