



## CITTÀ DI BUSTO ARSIZIO

(Provincia di Varese)

### PIANO REGOLATORE GENERALE

in applicazione della Legge 17 agosto 1942 e successive modificazioni

### VARIANTE GENERALE 1992/93

#### riportante:

- le modifiche e integrazioni richieste dalla Regione Lombardia con deliberazione di G.R. n. VI/5371 del 24.11.1995 e approvate con deliberazione di G.R. n. VI 29298 del 12.6.1997;
- le modifiche intervenute a seguito dell'approvazione della nuova versione dell'art. 36 delle N.T.A. con deliberazione di G.R. n. VI/33261 del 12.12.1997;
- le modifiche intervenute a seguito dell'approvazione delle varianti relative a:
  - Centro Fieristico Polifunzionale 1° e 2° stralcio
  - Variante integrativa di P.R.G. del Centro Direzionale
  - Perimetro Parco Alto Milanese
  - Parco Urbano Busto 2000 in quartiere S. Anna
  - Completamento del Piano degli Insediamenti Produttivi (PIP) della zona produttiva di sud-ovest a Sacconago
  - Modifica dei perimetri di vari ambiti territoriali soggetti a Pianificazione Attuativa
  - Estensione del Parco Urbano Busto 2000 in quartiere S. Anna
  - Opere di mitigazione di impatto ambientale e passerelle ciclopedenali sopraelevate nell'ambito del nodo viario 5 ponti
  - Variante ai sensi L.R. 12/05 finalizzata a recepire alcune istanze di variazione urbanistica rientranti nei casi di cui all'art. 2, comma 2 L.R. 23/97
  - Variante, ai sensi della L.R. 12/05, alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale 1992/93 relativa alla zona omogenea D2/b

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## INDICE

**TITOLO PRIMO:** Finalità, contenuto e procedura di attuazione del Piano Regolatore Generale.

- Art. 1 Finalità e contenuto del P.R.G.
- Art. 2 Elaborati della Variante Generale 1992.
- Art. 3 Strumenti operativi del P.R.G.
- Art. 4 Gestione Urbanistica: programmi pluriennali di attuazione del P.R.G.
- Art. 5 Gestione Urbanistica: attuazione del P.R.G.
- Art. 6 Aggiornamento al P.R.G. di piani e normative comunali.

**TITOLO SECONDO:** Terminologia e definizioni fondamentali.

- Art. 7 Definizioni principali e terminologia.

**TITOLO TERZO:** Zonizzazione.

- Art. 8 Zone incluse nelle aree omogenee A.
- Art. 9 Zone incluse nelle aree omogenee B.
- Art. 10 Zone incluse nelle aree omogenee C.
- Art. 11 Zone incluse nelle aree omogenee D.  
Attività produttive compatibili.
- Art. 12 Zone incluse nelle subaree E1 e E2.
- Art. 13 Zone incluse nelle aree omogenee di classe F (attrezzature pubbliche).
- Art. 14 Inserimento di attrezzature di uso pubblico nelle subaree per attrezzature di interesse comune (subaree omogenee F2/i).

**TITOLO QUARTO:** Ruolo funzionale e caratteristiche Tecniche delle infrastrutture di trasporto e dei relativi servizi.

- Art. 15 Ruolo funzionale delle infrastrutture di trasporto.
- Art. 16 Caratteristiche Tecniche delle infrastrutture stradali.
- Art. 17 Altre zone per attrezzature ed impianti di interesse generale non comprese nelle zone F.

**TITOLO QUINTO:** Norme generali e transitorie.

- Art. 18 Prescrizioni particolari di allineamento.
- Art. 19 Rimosso.
- Art. 20 Deroghe.
- Art. 21 Interventi ammissibili sulle aree esistenti e/o previste dal piano a strada, piazza o verde stradale.
- Art. 22 Interventi consentiti negli immobili esistenti ricadenti in subaree a destinazione d'uso privato la cui edificazione può intervenire solo previa approvazione di piani particolareggiati, lottizzazioni convenzionate, nonché nelle subaree destinate ad edilizia economica e popolare.

- Art. 23 Interventi consentiti negli edifici esistenti sulle aree omogenee di classe F (attrezzature pubbliche) o destinate a rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale.
- Art. 23/bis.
- Art. 24 Gestione di piani di edilizia economica e popolare adottati precedentemente all'adozione del P.R.G.
- Art. 25 Edifici in corso di costruzione all'atto di adozione del presente P.R.G.
- Art. 26 Rimosso.
- Art. 27 Autorimesse e servizi a confine.
- Art. 28 Preesistenze ambientali.
- Art. 29 Verifica dell'"esistente" nei confronti del "nuovo".
- Art. 30 Validità delle prescrizioni urbanistiche.
- Art. 31 Prova della regolarità delle progettazioni.
- Art. 32 Stazioni di servizio – depositi di carburante.
- Art. 33 Cambi di destinazione.
- Art. 34 Nuovi istituti e nuovi sportelli bancari.
- Art. 35 Edifici di interesse storico-artistico-ambientale.
- Art. 36 Acquisizione di aree vincolate con attitudine edificatoria.
- Art. 37 Piani attuativi di diversa natura (misti).
- Art. 38 Rimosso.
- Art. 39 Norma Transitoria.

- \* Allegato Sub A – Edifici di interesse storico – artistico – ambientale.
- \* Delibera di Consiglio Comunale n. 224 del 3 luglio 1987 recante "Interpretazione del paragrafo 7.3.29 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale per quanto attiene i distacchi minimi assoluti dai confini di proprietà".
- \* Variante integrativa di P.R.G. del Centro Direzionale – Norme di Attuazione.

## TITOLO PRIMO

Finalità, contenuto e procedura di attuazione del Piano Regolatore Generale.

**ART. 1      Finalità e contenuto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.).**

- 1.1.      Il P.R.G., formato ai sensi di legge per il perseguimento del migliore assetto del territorio, contiene prescrizioni al fine di:
  - 1.1.1      disciplinare – in coerenza con gli obiettivi di sviluppo economico e sociale – le destinazioni di uso del suolo;
  - 1.1.2      fornire i tracciati e le principali caratteristiche tecniche delle infrastrutture importanti per la circolazione di persone, veicoli e merci (come autostrade, strade, ferrovie, etc. e relativi scali e servizi);
  - 1.1.3      indicare schemi di impianto e realizzazione per le infrastrutture tecnologiche, allo scopo di garantire l'efficienza funzionale ed ecologica;
  - 1.1.4      definire strumenti e tempi per la sua attuazione programmata (gestione urbanistica).

**ART. 2      Elaborati della Variante Generale 1992.**

La Variante generale 1992, adottata con atto di Consiglio Comunale n. 91 del 2.04.92, costituita dal "provvedimento di controdeduzione alle osservazioni pervenute alla variante adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 164 del 17.03.90", con le modifiche ed integrazioni conseguenti:

- alle osservazioni accolte;
- alle controdeduzioni alle ordinanze istruttorie del CO.RE.CO. (delibera C.P. n. 425 del 17.06.93);
- alle ordinanze (di parziale annullamento) del CO.RE.CO. n.9038/1 e 9038/2 del 6.07.93;
- alle modifiche ed integrazioni conseguenti alla delibera della Giunta Regionale n. VI/05371 del 24.11.95;

si compone dei seguenti elaborati:

- Tavola "A" articolata nei fogli A/1; A/2; A/3; scala 1:5000 riportante : zonizzazione – classificazione aree a servizi – piani esecutivi;
- planimetrie riguardanti ciascuna una parte del Comune di Busto Arsizio assommanti a n. 22 tavole riportanti; zonizzazione – classificazione delle aree a servizi – piani esecutivi; (tavole 1; 2; 3; 22), scala 1:2000;
- legenda degli elaborati grafici (tavole 23);
- planimetria del Centro Storico di Busto Arsizio: scala 1:1000;
- planimetria del Centro Storico di Busto Arsizio recante l'articolazione delle unità minime di intervento: scala 1:1000;
- planimetria del Centro Storico di Sacconago: scala 1:1000;
- planimetria del Centro Storico di Sacconago recante l'articolazione delle unità minime di intervento: scala 1:1000;
- planimetria del Centro Storico di Borsano: scala 1:1000;

- planimetria del Centro Storico di Borsano recante l'articolazione delle unità minime di intervento: scala 1:1000;
- Norme Tecniche di Attuazione e relativi allegati:
  - allegato A – tavola in scala 1:5000 articolata nei fogli 1;2;3; riportante: piani esecutivi – dimensionamento – spazi pubblici destinati al traffico cui sono applicabili le prescrizioni dei paragrafi 8.6 e 10.4 delle N.T.A.
  - allegato B – scheda internazionale UNESCO per edifici soggetti a tutela di primo grado;
  - allegato C – tabella rilievo urbanistico per edifici soggetti a tutela di secondo grado;
  - allegato D – tabella rilievo edilizio per edifici soggetti a tutela di secondo grado;
- Dimensionamento della Variante Generale 1992 e relativi allegati;
- Relazione Tecnica illustrativa e relativi allegati:
  - Allegato 1 – tavola articolata nei fogli 1, 2 e 3 in scala 1:5000 riportante lo stato di fatto del territorio comunale;
  - Allegato 2 – tavola n. 1 articolata nei fogli 1, 2 e 3 in scala 1:5000 riportante lo stato di attuazione delle previsioni insediative del P.R.G. vigente;
  - Allegato 3 – tavola n. 5 articolata nei fogli 5a, 5b e 5c in scala 1:5000 riportante lo stato di attuazione relativa alle aree a servizi;
  - Allegato 4 – tabelle riassuntive riportanti i dati di superficie relativi allo stato di attuazione delle previsioni sugli standards urbanistici.

**ART. 3        Strumenti operativi del P.R.G.**

- 3.1        Gli strumenti attraverso i quali opera il P.R.G. sono:
- 3.1.1      i vincoli di inedificabilità del suolo sulle parti del territorio comunale destinate alla rete viaria e, generalmente, alle infrastrutture, alle relative fasce di protezione, nonché alle aree di rispetto cimiteriale;
- 3.1.2      le norme regolanti l'uso del suolo per destinazioni residenziali, produttive e terziarie, nonché la realizzazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico o disciplinanti le caratteristiche funzionali e tecniche delle infrastrutture;
- 3.1.3      i programmi di attuazione poliennali dei quali al successivo art.4.

**ART. 4        Gestione urbanistica: programmi pluriennali di attuazione del Piano Regolatore Generale.**

- 4.1        Il Piano Regolatore Generale sarà attuato per programmi pluriennali. Essi dovranno garantire:
  - 4.1.1      una razionale successione degli interventi;
  - 4.1.2      una equa ripartizione degli oneri urbanizzativi fra il Comune e gli altri operatori interessati all'attuazione del Piano;
  - 4.1.3      una ampia informazione dei cittadini circa i processi di gestione che ci si propone di attivare nella città.

- 4.2. I programmi pluriennali dovranno contenere:
- 4.2.1 una relazione illustrativa, atta ad inquadrare criticamente gli interventi previsti nell'intervallo di tempo assunto, ivi compresi quelli interni al centro edificato, come perimetrali ai sensi dell'art. 18 della legge 22.10.1971, n. 865, almeno in quanto finalizzati al decentramento delle attività produttive incompatibili con l'ordinata attuazione del Piano medesimo, e alla formazione dei piani particolareggiati previsti da quest'ultimo;
- 4.2.2 ogni altro intervento elencato, ai fini della formazione dei programmi pluriennali di attuazione come definiti dalla legislazione vigente.

## **ART. 5**

### **Gestione urbanistica: attuazione del P.R.G.**

- 5.1 L'attuazione del P.R.G. avviene mediante:
- 5.1.1 piani esecutivi di iniziativa pubblica (piani regolatori particolareggiati e piani di lottizzazione d'ufficio) in tutti i casi previsti al successivo titolo terzo e per tutti i comprensori individuati sulla tavola in scala 1:5000 allegata sotto "A" alla presente normativa, nonché nelle zone destinate ad edilizia economica e popolare;
- 5.1.2 piani esecutivi di iniziativa privata (piani di lottizzazione convenzionata – piani di recupero):
- in tutti i casi previsti al successivo titolo terzo, e per tutti i comprensori individuati sulla tavola in scala 1:5000 allegata sotto "A" alla presente normativa e riportati negli elenchi in allegato sub A; B; D; I;
  - quando l'intervento, interessa un contesto di terreni inedificati costituenti una superficie pari o superiore a 3500 mq. o resi tali a mezzo di demolizioni previste, dichiarate ed accettate dai vari proprietari.

#### **Atto d'obbligo unilaterale:**

- per tutti i comprensori individuati sulla tavola in scala 1:5000 allegata sotto "A" alla presente normativa e riportati nell'elenco in allegato sub D;
- per tutte le così dette "lottizzazioni improprie" ed in tutti i casi non esplicitamente individuati cartograficamente e non diversamente normati dal P.R.G. in cui il ricorso obbligatorio alla pianificazione attuativa riguarda ambiti di superficie inferiore a 3500 mq.

## A - AREE RESIDENZIALI CON SUPERFICIE FINO A 5000 MQ.

Comparti a PL all'interno della perimetrazione del centro edificato

	N° AREA	A SUPERFICIE TERRITORIALE MQ	B (A-G) SUPERFICIE FONDIARIA MQ	C (Dx3,33) DENSITA' FONDIARIA MC/MQ	D EDIFICAZIONE MQ/MQ	E * (Ax B) EDIFICAZIONE MC	F ** (Ax C) CONSENTITA MQ	G (Fx18:30) SUPERFICIE A SERVIZI 18 MQ/AB	H (E:A) TERRITORIALE MC/MQ	I (F:A) DENSITA' MQ/MQ
via Torino/Gorizia (*)	3.1	3162	1838	4.00	1.20	7353	2206	1324	2.3256	0.6977
strada per Olgiate (*)	3.4	3356	2314	2.50	0.75	5786	1736	1042	1.7241	0.5172
via Vizzola	4.1	3140	2166	2.50	0.75	5414	1624	974	1.7241	0.5172
via Gozzano	4.2	4191	2619	3.33	1.00	8726	2619	1572	2.0820	0.6250
v.le Pirandello (*)	4.4	3000	1875	3.33	1.00	6246	1875	1125	2.0820	0.6250
via Ferrer	5.1	3955	2728	2.50	0.75	6819	2046	1227	1.7241	0.5172
via dei Carpini (*)	7.1	3302	2064	3.33	1.00	6875	2064	1238	2.0820	0.6250
		<b>24106</b>	<b>15604</b>			<b>47219</b>	<b>14170</b>		<b>8502</b>	

Comparti a PL all'esterno della perimetrazione del centro edificato

	N° AREA	A SUPERFICIE TERRITORIALE MQ	B (A-G) SUPERFICIE FONDIARIA MQ	C (Dx3,33) DENSITA' FONDIARIA MC/MQ	D EDIFICAZIONE MQ/MQ	E * (Ax B) EDIFICAZIONE MC	F ** (Ax C) CONSENTITA MQ	G (Fx18:30) SUPERFICIE A SERVIZI 18 MQ/AB	H (E:A) TERRITORIALE MC/MQ	I (F:A) DENSITA' MQ/MQ
v.le Borri/v.del Bosco	4.5	4115	2572	3.33	1.00	8568	2572	1543	2.0820	0.6250

TOTALE TABELLA "A"

**28221      18176**

**55787    16742**

**10045**

\* E = (C:(1+Cx18:100))xA

\*\* F = (D:(1+Dx18:30))xA

(\*) ambiti di superficie inferiore a 3500 mq. attuabili mediante atto d'obbligo unilaterale

Note esplicative:

- a) la superficie territoriale è stata rilevata a misura grafica.
- b) L'edificazione consentita dovrà in ogni caso rispettare gli indici fondiari delle subaree di appartenenza.

## B - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO COMPRESE FRA I 5001 E I 10000 MQ.

Comparti a PL all'interno della perimetrazione del centro edificato

N° AREA	A SUPERFICIE TERRITORIALE MQ	B (A-G) SUPERFICIE FONDIARIA MQ	C (Dx3,33) DENSITA' FONDIARIA MC/MQ	D EDIFICAZIONE MQ/MQ	E * (Ax B) EDIFICAZIONE MC	F ** (Ax C) CONSENTITA MQ	G (Fx26.5:30) SUPERFICIE 26.5 MQ/AB	H (E:A) DENSITA' MC/MQ	I (F:A) TERRITORIALE MQ/MQ	
via Nigra/Canova	1.1	6662	3234	4.00	1.20	12930	3881	3428	1.9408	0.5825
v.le Lombardia/v. Nigra	1.2	5463	2652	4.00	1.20	10603	3182	2811	1.9408	0.5825
via Osimo/Espinasse	2.1	6725	3265	4.00	1.20	13058	3917	3460	1.9417	0.5825
via Fagnano	3.6	4910	2607	3.33	1.00	8686	2607	2303	1.7690	0.5310
via Gozzano/Verona	4.2	5510	2926	3.33	1.00	9742	2926	2584	1.7681	0.5310
v.del Roccolo/Castellanza	4.3	6144	3262	3.33	1.00	10869	3262	2882	1.7690	0.5310
via Lecce	5.1	5656	3923	1.67	0.50	6552	1962	1733	1.1584	0.3468
via Novara	6.3	6070	4210	1.67	0.50	7031	2105	1860	1.1584	0.3468
v.le Stelvio/v.Spluga	8.1	7868	4178	3.33	1.00	13918	4178	3690	1.7690	0.5310
v. Vizzolone di sotto	8.2	8328	6005	1.458	0.438	8758	2630	2323	1.0516	0.3158
		<b>63336</b>	<b>36262</b>			<b>102148</b>	<b>30650</b>	<b>27074</b>		

Comparti a PL all'esterno della perimetrazione del centro edificato

N° AREA	A SUPERFICIE TERRITORIALE MQ	B (A-G) SUPERFICIE FONDIARIA MQ	C (Dx3,33) DENSITA' FONDIARIA MC/MQ	D EDIFICAZIONE MQ/MQ	E * (Ax B) EDIFICAZIONE MC	F ** (Ax C) CONSENTITA MQ	G (Fx26.5:30) SUPERFICIE 26.5 MQ/AB	H (E:A) DENSITA' MC/MQ	I (F:A) TERRITORIALE MQ/MQ	
via del Gerbone ***	3.2	6938	4173	2.50	0.75	10433	3130	2765	1.5038	0.4511
via Bellaria	3.3	5871	3117	3.33	1.00	10386	3117	2754	1.7690	0.5310
via Bellaria	3.5	6175	3279	3.33	1.00	10923	3279	2896	1.7690	0.5310
v.le Toscana	6.1	5542	3844	1.67	0.50	6402	1922	1698	1.1553	0.3468
		<b>24526</b>	<b>14414</b>			<b>38144</b>	<b>11448</b>	<b>10112</b>		
TOTALE TABELLA "B"		<b>87862</b>	<b>50675</b>			<b>140292</b>	<b>42098</b>	<b>37187</b>		

\* E = (C:(1+Cx26.5:100)) x A

\*\* F = (D:(1+Dx26.5:30)) x A

\*\*\* via del Gerbone : le aree a servizi sono da reperire all'esterno del comparto

Note esplicative:

- c) la superficie territoriale è stata rilevata a misura grafica.
- d) L'edificazione consentita dovrà in ogni caso rispettare gli indici fondiari delle subaree di appartenenza.

## D - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Comparti all'interno della perimetrazione del centro edificato (atto d'obbligo unilaterale)

N° AREA	A SUPERFICIE FONDIARIA MQ	B (Cx3,33) DENSITA' FONDIARIA EDIFICAZIONE MC/MQ	C MQ/MQ	D (Ax B) EDIFICAZIONE CONSENTITA MC	E (AxC) MQ	F (Ex26,5:30) SUPERFICIE A SERVIZI 26,5 MQ/AB
nuova via PRG/v.Cosenza	2.1 750	2.50	0.75	1873	563	497
v.le Sicilia/V.Corleone	2.2 1691	2.50	0.75	4223	1268	1120
via Bellaria	3.1 1378	3.33	1.00	4589	1378	1217
via Todi/Ca' Bianca	3.2 994	2.50	0.75	2483	746	659
C.so Sempione/v.Grosseto	3.3 2359	2.50	0.75	5892	1769	1563
C.so Sempione/v.Orbetello	3.4 2419	2.50	0.75	6041	1814	1603
via Macca	3.5 2130	2.50	0.75	5320	1598	1411
SS.33/v.Montefiascone	3.6 2253	2.50	0.75	5627	1690	1493
strada per Olgiate-a	3.9 1020	2.50	0.75	2547	765	676
strada per Olgiate-b	3.10 890	2.50	0.75	2223	668	590
via Alba	4.1 3193	2.50	0.75	7975	2395	2115
via Varzi	4.2 564	2.50	0.75	1409	423	374
via Acqui	4.3 546	3.33	1.00	1818	546	482
via Gussoni	4.4 1001	3.33	1.00	3333	1001	884
via Gozzano/via Verona	4.6 1420	3.33	1.00	4729	1420	1254
via Vizzola	4.7 685	2.50	0.75	1711	514	454
v.Magenta/Peschiera	5.1 1970	2.50	0.75	4920	1478	1305
via Cuoco	5.2 2039	2.50	0.75	5092	1529	1351
via Maroncelli	5.3 3314	2.50	0.75	8277	2486	2196
via Bovio	5.4 1884	1.67	0.50	3137	942	832
via Otto Martiri	5.5a 640	2.50	0.75	1598	480	424
	5.5b 2370	2.50	0.75	5919	1778	1570
	5.5c 1630	2.50	0.75	4071	1223	1080
via Lecce	5.6a 910	1.67	0.50	1515	455	402
	5.6b 600	1.67	0.50	999	300	265
	5.6c 550	1.67	0.50	916	275	243
	5.6d 890	1.67	0.50	1482	445	393
via Ferrer	5.7 2192	2.50	0.75	5475	1644	1452
via Ferrer/ dei Fringuelli	5.8 2270	2.50	0.75	5669	1703	1504
via Silvestre	6.1 1700	1.67	0.50	2831	850	751
via Buscate	6.2 1029	1.67	0.50	1713	515	454
via Novara	6.3 1430	1.67	0.50	2381	715	632
via della Pergola	7.3a 380	3.33	1.00	1265	380	336
	7.3b 700	3.33	1.00	2331	700	618
	7.3c 1650	3.33	1.00	5495	1650	1458
	7.3d 720	3.33	1.00	2398	720	636
asse di quartiere	7.4 2360	3.33	1.00	7859	2360	2085
via Alcamo/Tangenziale	7.5a 3612	3.33	1.00	12028	3612	3191
	7.5b 2720	3.33	1.00	9058	2720	2403
via Magnago	7.6 3231	3.33	1.00	10759	3231	2854
via Magnago/dei Carpini	7.7 3330	3.33	1.00	11089	3330	2942
via Rossini	8.1a 880	3.33	1.00	2930	880	777
	8.1b 3015	3.33	1.00	10040	3015	2663
	8.1c 636	3.33	1.00	2118	636	562
	8.1d 1112	3.33	1.00	3703	1112	982
v.le Stelvio	8.2a 960	3.33	1.00	3197	960	848
	8.2b 2425	3.33	1.00	8075	2425	2142
	8.2c 480	3.33	1.00	1598	480	424
v.Vizzolone/Q.Sella	8.3 1656	3.33	1.00	5514	1656	1463

segue Comparti all'interno della perimetrazione del centro edificato (atto d'obbligo unilaterale)

N° AREA	A SUPERFICIE FONDIARIA MQ	B (Cx3,33) DENSITA' FONDIARIA EDIFICAZIONE MC/MQ	C MQ/MQ	D (Ax B) EDIFICAZIONE CONSENTITA MC	E (AxC) MQ	F (Ex26,5:30) SUPERFICIE A SERVIZI 26,5 MQ/AB
via Alpe di Siusi	8.4 1713	3.33	1.00	5704	1713	1513
v.Forlanini/nuova di PRG	8.5 2452	3.33	1.00	8165	2452	2166
via Misurina	8.6 3478	3.33	1.00	11582	3478	3072
nuova via di PRG/v.Misurina	8.7 1852	3.33	1.00	6167	1852	1636
v.Spluga/V.le Stelvio	8.8a 2350	1.67	0.50	3913	1175	1038
Tangenziale/v.Rodari	8.8b 2944	1.67	0.50	4902	1472	1300
SS 33/ via Meda	8.9 705	2.50	0.75	1761	529	467
via Q.Sella/via Monguelfo	8.10 3374	3.33	1.00	11235	3374	2980
via Castronno	8.11 880	3.33	1.00	2930	880	777
via Rossini (interno)	8.12 3160	1.73	0.52	2873	(*) 1643	1451
v. Rossini/Vizzolone di sotto	8.13 1610	1.73	0.52	1464	(*) 837	739
	8.14 2250	1.73	0.52	2045	(*) 1170	1034
	<b>105346</b>			<b>279985</b>	<b>82163</b>	<b>75802</b>

(\*) SL = (SF - 30%di SF) x 0,75

Comparti all'esterno della perimetrazione del centro edificato (atto d'obbligo unilaterale)

N° AREA	A SUPERFICIE FONDIARIA MQ	B (Cx3,33) DENSITA' FONDIARIA EDIFICAZIONE MC/MQ	C MQ/MQ	D (Ax B) EDIFICAZIONE CONSENTITA MC	E (AxC) MQ	F (Ex26,5:30) SUPERFICIE A SERVIZI 26,5 MQ/AB
via Bellaria	3.7a 2080	3.33	1.00	6926	2080	1837
via del Ponte	3.7b 1322	3.33	1.00	4402	1322	1168
v.le Maderna	3.8 1323	3.33	1.00	4406	1323	1169
via Samarate	4.5 1270	2.50	0.75	3172	953	841
via delle Cicale	7.1a 925	1.67	0.50	1540	463	409
	7.1b 1310	1.67	0.50	2181	655	579
	7.2a 810	3.33	1.00	2697	810	716
	7.2b 2556	3.33	1.00	8511	2556	2257
TOTALE TABELLA "D"	<b>11596</b>			<b>33836</b>	<b>10161</b>	<b>8975</b>
	<b>116942</b>			<b>313821</b>	<b>92324</b>	<b>84776</b>

Note esplicative:

- a) la superficie territoriale è stata rilevata a misura grafica.
- b) L'edificazione consentita dovrà in ogni caso rispettare gli indici fondiari delle subaree di appartenenza.

## I - PIANI ATTUATIVI DI TRANSIZIONE

(conseguenti l'eliminazione dell'art.38 delle NTA relativo alle intese gestionali - il relativo peso insediativo è computato nell'ambito delle aree libere)

N° AREA	A SUPERFICIE TERRITOR. MQ	B (A-G) SUPERFICIE FONDIARIA MQ	C (Dx3,33) DENSITA' FOND. EDIFICAZIONE MC/MQ	D EDIFICAZIONE MQ/MQ	E (Ax B) EDIFICAZIONE CONSENTITA MC	F (AxC) SUPERFICIE A SERVIZI MQ	G (Fx18:30) SUPERFICIE A SERVIZI 26,5 MQ/AB	H AREE A SERVIZI CORRELATE
V.Marsala/ Gen.Cantore v.le Stelvio/ S.S. 33	1.1	3385	3385	4.00	1.20	13526	4062	3718
	8.1	32538	32538	3.33	1.00	108352	32538	28703 *
TOTALE TABELLA "I"		<b>35923</b>	<b>35923</b>			<b>121878</b>	<b>36600</b>	<b>32421</b>

\* destinazioni consentite: quelle previste per la subarea C1/a con limitazione del terziario ad un massimo del 50%

### Note esplicative:

- a. La superficie territoriale è stata rilevata a misura grafica.
- b. L'edificazione consentita dovrà in ogni caso rispettare gli indici fondiari delle subaree di appartenenza.

- 5.1.3 Quando all'attuazione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata non aderiscano uno o più proprietari di aree asservite alle costruzioni da considerare in cattivo stato di conservazione in base alla tavola in scala 1:5000 allegata sotto "A" alle presenti norme, e/o di aree nude, è facoltà dell'Amministrazione Comunale di ricorrere alla lottizzazione d'ufficio.
- 5.1.3.2 Attrezzature commerciali di grande dettaglio.  
La realizzazione anche attraverso interventi di recupero, di attrezzature commerciali di dettaglio organizzato la cui superficie di vendita sia superiore ai 600 mq. lordi di pavimento, può avvenire solo a mezzo di Piano esecutivo.
- 5.1.4 Concessioni edilizie semplici:  
in tutti i casi previsti dal successivo titolo terzo e per gli interventi su terreni la cui edificazione non risulta subordinata alla preventiva approvazione di un piano esecutivo, purchè la densità e l'altezza delle costruzioni previste dai progetti non superino i limiti prescritti dal sesto comma dell'art. 41 quinques della legge 1150/1942 e successive modifiche, e con l'eccezione di quelli che interessino punti di vendita di dettaglio tradizionale e paracommerciali con superficie lorda d'uso superiore a 600 mq.  
Altri interventi autorizzabili con concessione semplice e ammissibili nell'ambito di zone assogettate a preventivo piano particolareggiato, fino all'adozione del piano particolareggiato stesso, sono specificati al successivo articolo 22.  
Gli interventi di manutenzione ordinaria come definiti al successivo paragrafo 7.4.5 non comportano il rilascio di una autorizzazione, ma semplicemente l'obbligo della segnalazione al Comune.
- 5.2 Le autorizzazioni, delle quali alla precedente norma 5.1., comportano da parte dei loro titolari l'adempimento degli obblighi relativi agli oneri di urbanizzazione in base alle vigenti prescrizioni di legge e secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione consiliare suscettibile di revisione.  
In particolare:
- 5.2.1 Le convenzioni dei Piani attuativi di cui al paragrafo 5.1.2 dovranno prevedere la cessione gratuita al Comune di aree per attrezzature pubbliche nella seguente misura:  
– per Piani attuativi relativi a superfici territoriali fino a 5.000 mq.:  
– 18 mq./ab. per la residenza;  
– 50 mq./100 mq. di S.L. terziaria;  
– per Piani attuativi relativi a superfici territoriali comprese fra mq. 5.001 e 10.000:  
– 26,5 mq./ab. per la residenza;  
– 100 mq./100 mq. di S.L. terziaria;

- per Piani attuativi relativi a superfici territoriali superiori a 10.000 mq.:
  - il 30% della superficie territoriale per il recupero del fabbisogno pregresso;
  - e sulla quota rimanente del 70%:
  - 26,5 mq./ab. per la residenza;
  - 100 mq./100 mq. di S.L. terziaria.

Ai fini di un uso più organico sia delle possibilità edificatorie delle aree perimetrati a Piani attuativi, che delle relative quote di aree a servizi è in facoltà dell'Amministrazione Comunale computare come standards aree esterne al comprensorio di intervento, purché vincolate dal P.R.G. ad attrezzature pubbliche, ricadenti in ambiti o in prossimità di zone con le stesse destinazioni funzionali del comprensorio di intervento e, comunque, entro n. cerchi del raggio di 300 m., aventi centro negli n. punti costituenti il perimetro del comprensorio medesimo.

Qualora dette aree non fossero reperibili né entro l'ambito di intervento, né entro n. cerchi del raggio di 300 m., aventi centro negli n. punti costituenti il perimetro del comprensorio medesimo, sarà in facoltà dell'Amministrazione Comunale o di procedere alla loro monetizzazione o di far luogo alla cessione gratuita al Comune di aree per attrezzature pubbliche al di fuori degli ambiti indicati. Sono sempre fatte salve eventuali compensazioni.

**5.2.2** Con apposita deliberazione consiliare, ai sensi della precedente norma 5.2, l'Amministrazione Comunale determinerà la quota-parte degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuta dai lottizzanti in base alla legislazione vigente, nonchè i criteri per la monetizzazione delle aree necessarie per il rispetto degli standards e/o le condizioni della cessione sostituiva di aree esterne al comprensorio.

Da detta quota-parte andrà detratto il costo presuntivo delle opere di urbanizzazione secondaria (eccezione fatta per le attrezzature private d'uso pubblico) eseguite direttamente dai lottizzanti: tale costo presuntivo dovrà essere indicato nella convenzione.

**5.2.3** Piani di lottizzazione di completamento.

I Piani di Lottizzazione individuati negli elaborati grafici della Variante con apposita perimetrazione come di completamento non sono soggetti all'obbligo della contestuale cessione di aree a servizi ma solo alla monetizzazione delle stesse aree.

## **ART. 6**

### **Aggiornamento al P.R.G. di piani e normative comunali.**

6.1 L'Amministrazione Comunale provvede in seguito all'adozione del P.R.G.: alla revisione del piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) del quale alla legge 167/1962 in funzione dei nuovi indirizzi di politica della abitazione emergenti dal nuovo P.R.G.;

#### **6.1.1**

- 6.1.2 alla revisione del Regolamento Edilizio, ed eventualmente di Igiene per ogni adeguamento alle presenti norme che fosse necessario, con particolare riguardo a quanto attiene agli aspetti procedurali delle autorizzazioni delle quali al precedente art. 5 e del controllo delle destinazioni d'uso delle costruzioni;
- 6.1.3 a formare il catasto urbano, al fine del controllo sistematico delle destinazioni d'uso del suolo e delle costruzioni;
- 6.1.4 a redigere l'inventario dei beni naturali e culturali del territorio.

## TITOLO SECONDO

Terminologia e definizioni fondamentali.

### ART. 7

- Definizioni principali e terminologia.**
- Definizioni e termini, ricorrenti nella presenti norme, sono raggruppati nelle tabelle successive in ordine alla classificazione:
- 7.1.1 delle aree e subaree omogenee in funzione dello stato di fatto e di previsione;
- 7.1.2 delle destinazioni d'uso del suolo e delle costruzioni e dei parametri di controllo di queste ultime;
- 7.1.3 delle principali modalità di intervento, edilizio o urbanistico, implicate dalle norme precedenti.
- 7.2. Aree e subaree omogenee classificate in funzione dello stato di fatto del territorio comunale, contraddistinte con le lettere A, B, ed E e relative sigle numerate.  
Aree e subaree omogenee classificate in funzione dello stato di previsione del P.R.G., contraddistinto con le lettere C,D ed F e relative sigle numerate.
- 7.2.1 La lettera A identifica aree contraddistinte da rilevanti valori storici e/o ambientali e in particolare con:  
la sigla A1 subaree dei cui valori storici e/o ambientali si intende assicurare la tutela attraverso interventi di carattere conservativo o restitutivo sul patrimonio edilizio più pregiato od interventi disciplinati planivolumetricamente negli spazi ambientalmente complementari al patrimonio stesso;  
la sigla A2 subaree nelle quali si intende valorizzare presenze di interesse storico-ambientale attraverso operazioni prevalentemente di risanamento conservativo, ristrutturazione e di tutela o formazione del verde, nonchè di integrazione degli spazi utili alla più ampia connessione delle medesime;
- 7.2.2 La lettera B identifica aree prive di valori riscontrabili nella classe A, in fase di saturazione o completamento e in particolare con:  
la sigla B1 subaree contraddistinte dalla prevalenza di funzioni residenziali;  
la sigla B2 subaree contraddistinte dalla prevalenza di funzioni produttive;
- 7.2.3 La lettera C identifica subaree che il P.R.G. destina a espansione o assoggettata a ristrutturazione urbanistica, in particolare con:  
la sigla C1 subaree, esterne ai centri edificati, che il P.R.G. destina all'espansione dei medesimi;  
la sigla C2

subarea della parte centrale della fascia latistante il tracciato delle Ferrovie Nord che il P.R.G. destina a Centro Direzionale e relativi servizi a mezzo di ristrutturazione urbanistica;

la sigla C3

subaree ad elevata frammistione di produttivo e residenza localizzate per lo più a ovest del centro cittadino e comunque interne ai centri edificati, che il P.R.G. destina a residenza e terziario e servizi a mezzo di ristrutturazione urbanistica;

la sigla C4

subaree di ristrutturazione residenziale situate in ambiti centrali o a ridosso del centro storico che il P.R.G. destina a residenza e a terziario-commerciale al servizio della residenza, oltre che a servizi rientranti negli standards urbanistici;

la sigla C5

subarea di espansione a carattere residenziale-terziario;

la sigla C6

subarea a terziario-direzionale che il P.R.G. destina alla realizzazione di un centro direzionale di aziende in ambiti centrali con intervento di ristrutturazione urbanistica.

7.2.4 La lettera E identifica aree, esterne al centro edificato e alle zone di espansione previste dal P.R.G., contraddistinte da culture agricole e usi rurali o gerbide.

la sigla E1 subaree agricole o gerbide;

la sigla E1/filtro subaree agricole o gerbide escludenti impianti agricoli;

la sigla E2 subaree agricole o gerbide sulle quali sono ammesse destinazioni d'uso di cui al gruppo funzionale XIX, purchè integrabili con l'ambiente (galoppatoi, golf, ecc.);

la sigla E3 subaree a florovivaistica sulle quali sono consentiti esclusivamente nuovi insediamenti per attività agricole specialistiche quali serre e depositi;

la sigla E4 subaree agricolo-boschive di nord-ovest per le quali è prevista la conservazione dei caratteri ambientali, naturali o boschivi in continuità con i territori del Parco della Valle del Ticino.

7.2.5 La lettera D identifica aree destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali o che, sebbene di carattere terziario, richiedano tipologie edilizie di carattere industriale; in particolare con:

la sigla D1 subaree destinate a interventi di espansione; vi possono essere localizzate le imprese incluse fra quelle giudicate nocive di I e II classe ai sensi della legislazione vigente;

la sigla D2/a subaree destinate a interventi di completamento con limitazioni funzionali: vi sono escluse le imprese

- caratterizzate da attività inquinanti ai sensi della legislazione vigente;
- la sigla D2/b subaree destinate a interventi di espansione; non vi possono essere localizzate le imprese nocive di I e II classe ai sensi della legislazione vigente;
- la sigla D2/c subaree destinate ad attività di deposito al coperto e all'aperto, di cui al gruppo funzionale XX, con integrazioni di servizio dell'attività.

- 7.2.6 La lettera F identifica aree destinate ad attrezzature e impianti pubblici, in particolare con:
- la sigla F1 subaree destinate ad impianti tecnologici puntuali come impianti di depurazione o incenerimento, officine del gas, depositi di mezzi pubblici;
  - la sigla F2 subaree destinate ad attrezzature pubbliche di ogni tipo;
  - la sigla F3 subaree per attrezzature speciali di interesse comunale e sopracomunale.

### 7.3 Gruppi funzionali.

#### 7.3.1 GRUPPO FUNZIONALE I

Abitazioni, case di cura fino a 80 letti, alberghi e pensioni fino a 80 letti, funzioni collettive compatibili con l'edilizia residenziale (nidi, cappelle, parcheggi) nonchè attività artigianali di servizio compatibili e assimilabili alla residenza.

#### 7.3.2 GRUPPO FUNZIONALE II

Uffici pubblici e privati e studi per lo svolgimento di attività professionali.

#### 7.3.3 GRUPPO FUNZIONALE III

Attrezzature commerciali di dettaglio tradizionale, paracommerciali e assimilabili, attività artigianali di servizio alla residenza e attività artigianali dediti a produzioni artistiche, con una superficie lorda d'uso inferiore o uguale a 600 mq. per singola unità.

#### 7.3.4 GRUPPO FUNZIONALE IV

Attrezzature commerciali di dettaglio organizzato e paracommerciali con una superficie lorda d'uso superiore a 600 mq. per singola unità.

#### 7.3.5 GRUPPO FUNZIONALE V

Impianti produttivi non inquinanti e magazzini - comunque senza manipolazione o deposito di materiali infiammabili - entrambi fino a 600 mq. di superficie lorda d'uso per singola unità.

#### 7.3.6 GRUPPO FUNZIONALE VI

Residenza rurale e attrezzature agricole strettamente connesse ad attività agricole (stalle, silos, serre, magazzini per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli derivanti dal fondo coltivato e quanto inerente alle singole attità (VI b) e/o impianti e infrastrutture tecnologiche puntuali (VI a)).

#### 7.3.7 GRUPPO FUNZIONALE VII

- Attrezzature pubbliche per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione obbligatoria (asili nido, scuole materne, elementari e medie inferiori).
- 7.3.8 GRUPPO FUNZIONALE VIII  
Attrezzature pubbliche di interesse comune.
- 7.3.9 GRUPPO FUNZIONALE IX  
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico di parcheggio organizzato.
- 7.3.10 GRUPPO FUNZIONALE X  
Attrezzature per i culti non contrari alla legge e/o attività educative e ricreative complementari.
- 7.3.11 GRUPPO FUNZIONALE XI  
Verde pubblico, con relative attrezzature:  
a) a scala di quartiere e urbana;  
b) a scala territoriale.
- 7.3.12 GRUPPO FUNZIONALE XII  
Attrezzature pubbliche per l'istruzione superiore (scuole medie superiori).
- 7.3.13 GRUPPO FUNZIONALE XIII  
Attrezzature pubbliche per la sanità.
- 7.3.14 GRUPPO FUNZIONALE XIV  
Attrezzature di uso pubblico per la ospitalità (alberghi, ristoranti, case di cura, etc..), il tempo libero e la cultura (cinema, teatri, sedi di istituti di cultura, di associazioni cittadine, università, etc..).
- 7.3.15 GRUPPO FUNZIONALE XV  
a) Impianti produttivi di oltre 600 mq di SL per singola unità;  
b) Impianti terziari in genere, implicanti tipologie edilizie di carattere industriale (per esempio depositi di olii minerali, grossistica, con esclusione di ogni attività assimilabile al gruppo IV).
- 7.3.16 GRUPPO FUNZIONALE XVI  
Servizi per le attività del gruppo funzionale XV e XX, da specificare caso per caso.
- 7.3.17 GRUPPO FUNZIONALE XVII  
Infrastrutture tecnologiche puntuali (come depuratori, fornì di incenerimento, officine del gas, impianti SIP, ENEL e di aziende ed enti pubblici e parapubblici) e rimesse per mezzi pubblici.
- 7.3.18 GRUPPO FUNZIONALE XVIII  
Impianti coperti e scoperti per spettacoli sportivi.
- 7.3.19 GRUPPO FUNZIONALE XIX  
Impianti coperti e scoperti per la pratica degli sports.
- 7.3.20 GRUPPO FUNZIONALE XX  
Depositi all'aperto (e al coperto per la subarea D2/c), indipendenti da specifici processi produttivi e di trasformazione.
- Parametri di controllo delle costruzioni.  
7.3.21 Superficie linda abitabile o d'uso (di seguito indicata generalmente con la sigla SL)).

Espressa in mq. di superficie coperta ottenuta sommando ciascun piano della costruzione al perimetro esterno in soprassuolo o sottosuolo abitabile o agibile.

L'utilizzo degli spazi seminterrati e interrati è consentito, senza limitazioni di destinazione, salvo che per la residenza che ne resta esclusa, nel rispetto delle presenti norme e delle norme vigenti in materia di agibilità, in particolare degli spazi che comportano presenza temporanea di persone.

Gli interventi finalizzati all'utilizzo di spazi seminterrati e interrati di costruzioni già esistenti alla data del 02.04.1992 di adozione della Variante 1992, oltre al rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano e delle norme vigenti in materia di agibilità di cui sopra è subordinato:

- per interventi a suo tempo realizzati per concessione (e/o licenza edilizia):
  - al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e quando dovuto dell'onere sul costo di costruzione;
  - all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di impegno unilaterale del richiedente da registrare e trascrivere a cura dello stesso, che preveda per la nuova S.L. anche la monetizzazione delle aree a servizi secondo lo standard di legge nel caso di nuova S.L. interrata o seminterrata sommata a quella esistente fuori terra induca una volumetria superiore ai 3 mc./mq.;
  - al rispetto della necessaria dotazione di posti macchina, d'uso privato;
- per interventi a suo tempo realizzati a mezzo di piano attuativo:
  - all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di impegno unilaterale del richiedente da registrare e trascrivere a cura dello stesso, che preveda per la nuova S.L. l'onere di monetizzazione secondo lo standard di legge;
  - al rispetto della necessaria dotazione di posti macchina d'uso privato.

Ai fini del calcolo di Dc e di P, come definiti ai successivi paragrafi non deve essere computata la superficie di:

- autorimesse fino ai limiti stabiliti dalla Legge n. 122/89; cantine interrate o seminterrate e spazi in costruzioni minori separate da quella principale al servizio dei residenti nelle costruzioni; spazi riservati agli impianti tecnologici degli edifici, anche in costruzioni separate (gli impianti tecnologici vengono identificati esclusivamente nelle centrali termica, idrica, elettrica, di condizionamento, scale a tenuta di fumo nonchè nelle macchine degli impianti sollevamento, negli immondezzai e nei rifugi antiaatomici); logge; balconi; terrazze e porticati, (ivi compresi quelli chiamati "pilotis", i quali non saranno conteggiati neppure agli effetti della superficie non residenziale in

quanto scelta di interesse urbanistico generale) sia di uso pubblico che privato, a qualsiasi altezza si trovino; soppalchi a termini di regolamento edilizio, ma solo se l'altezza netta ad essi soprastante è inferiore a m. 2,40; sottotetti con altezze nette interne medie uguali o inferiori a m. 2,40 e perciò non abitabili e accatastabili solo come servizi, stenditori; servizi interrati e seminterrati delle attività terziarie e produttive in misura comunque non superiore globalmente al 100% della superficie londa delle singole unità al primo livello fuori terra afferenti le attività stesse. (Eventuali superfici eccedenti contano come SL ).

7.3.21.1 Superficie territoriale (di seguito indicata con la sigla ST).

Nel piano la superficie territoriale è data dalla somma della superficie fondiaria edificabile e della superficie del relativo indotto di aree a servizi di cui agli standards urbanistici.

7.3.21.2 Superficie Fondiaria (di seguito indicata con la sigla SF).

E' la superficie dell'intervento al netto delle aree indicate graficamente dal P.R.G. per il traffico dei veicoli e per i servizi (di cui agli standards urbanistici).

7.3.21.3 Densità di costruzione territoriale (Dc.T.).

Espressa dal rapporto mq./mq. avente al numeratore la SL e al denominatore la superficie territoriale dell'intervento.

7.3.22 Densità di costruzione fondiaria (in seguito indicata con la sigla Dc).

Espressa dal rapporto in mq/mq avente al numeratore SL e al denominatore la superficie asservita all'intervento: tale superficie si intende al netto delle aree indicate graficamente dal P.R.G. per il traffico dei veicoli e per i servizi pubblici

La densità di costruzione rappresenta la massima potenzialità edificatoria di un comprensorio o di un lotto una volta che siano rispettate tutte le altre prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

7.3.23 Coefficiente funzionale (e di seguito indicato con numero entro parentesi quadre).

Da applicare come moltiplicatore della SL ammessa; nel caso di costruzioni dove le funzioni siano molteplici all'interno di un singolo edificio, il [i] si applica alla SL relativa a ciascuna funzione prevista nelle costruzioni stesse.

7.3.24 Altezza delle costruzioni (di seguito indicata con la lettera H).

Espressa in m. e misurata secondo le modalità prescritte dal Regolamento Edilizio in vigore: essa è generalmente indeterminata, ma non può superare, (oltre i limiti massimi prescritti dalla legislazione nazionale o regionale), le limitazioni eventualmente stabilite dal P.R.G. e dai successivi piani esecutivi. La limitazione d'altezza, dove stabilita dal P.R.G. nei grafici a m. 7,5 o 14, potrà essere superata con una maggiorazione di m. 1,5 dalle costruzioni che prevedano il "pilotis" di altezza netta non inferiore a m. 2,2. Il "pilotis" si definisce come lo spazio

libero (interessato solo dall'ingombro degli elementi strutturali, dagli accessi anche chiusi a scale ed ascensori e da elementi arredativi come aiuole, sedili ecc.) posto al piano di campagna ( o "quota 0,00" a termini di regolamento), tale da permettere un traguardo pressochè continuo sotto i fabbricati e una praticabilità pedonale pressochè totale del piano di campagna. Tale spazio libero deve corrispondere almeno al 75% della proiezione sul piano di campagna della sagoma della soletta tra piano terreno e primo piano. Si interpreterà come "pilotis" anche lo spazio libero come appena definito che sia posto a quota inferiore al piano di campagna ( o "quota 0,00" a termini di regolamento) purchè sia presente il franco netto di m. 2,2 dalla "quota 0,00" teorica dello spazio in questione. I chioschi isolati sotto pilotis o sottoportico con destinazione commerciale possono derogare dalle altezze di regolamento per gli spazi commerciali.

I parapetti, anche pieni, ed altra soluzione architettonica del coronamento degli edifici non sono da computarsi ai fini del calcolo sopraindicato, purchè non eccedano di mt. 3,00 l'altezza massima consentita, in relazione alla posizione del fabbricato, non comportino superi di altezza, sia nei riguardi degli spazi pubblici sia nei riguardi delle proprietà adiacenti, rispetto alle sagome limite di cui al precedente comma e gli spazi ricavabili sotto le coperture inclinate di raccordo al fabbricato non si traducano in incrementi, nemmeno virtuali, della S.L. del fabbricato.

I volumi e accessori tecnici (locali macchine ascensori, camini, volumi scale, antenne ecc.) non sono sottoposti a limitazioni quando siano rigorosamente giustificati da ragioni tecniche.

### 7.3.25

Copertura del lotto (di seguito espressa con la sigla Rc).

Espressa in percentuale dell'area sottesa al volume chiuso della costruzione sulla superficie di intervento. Nel calcolo della Rc non sono da conteggiare i portici qualora siano d'uso pubblico (anche se sovrastati dalla edificazione) oppure non siano sovrastati dalla edificazione. Questa agevolazione non può tuttavia permettere una edificazione comunque in soprassuolo superiore agli indici massimi prescritti per la Ro.

Dall'area coperta vengono vengono altresì esclusi:

- i balconi, i cornicioni e le gronde, se hanno lo spazio ad essi sotteso praticabile pedonalmente a livello del piano di campagna;
- i servizi fuoriuscenti dal piano medio di campagna per non più di 1,00 m. purchè interamente coperti da uno strato, questo compreso, di almeno 30 cm. di terra coltivabile a prato ed arbusti ed inseriti adeguatamente nella sistemazione delle aree libere;
- le piscine e le vasche all'aperto;
- le aie, le concimai e le serre di coltura;
- i piani caricatori nelle aree omogenee D e nelle subarie B2 e C1/b.

Nell'eventualità che la SL vari da un piano all'altro della costruzione, si ammette che Rc sia dato dalla media di SL ai vari piani, purchè Rc

corrisponda al piano di campagna alle prescrizioni di zona e la proiezione dei corpi di fabbrica sull'area di intervento non superi complessivamente il 25% di Rc consentito. Con la formazione dei piani esecutivi la prescrizione di sagoma-limite può comportare opportuno adeguamento di Rc. Qualora al piano di campagna (o "quota 0,00" ai sensi del vigente regolamento) la destinazione d'uso sia mista, vale la Rc più restrittiva. Per l'ottenimento della Rc meno restrittiva, sul piano di campagna possono insistere solo ingressi, portineria, locali d'uso comune, scale e a scensori di adduzione a quelle destinazioni d'uso che dispongono di una minore Rc.

7.3.26 Occupazione del sottosuolo (di seguito indicata con la sigla Ro).

Espressa in percentuale sulla superficie di intervento della superficie impegnata nel sottosuolo dalla costruzione o, comunque, sottesa a quella coperta in soprassuolo, dalle eventuali rampe carrabili e delle sistemazioni non a verde. Qualora al piano di campagna la destinazione di uso sia mista, vale la Ro meno restrittiva.

Con la formazione dei piani esecutivi la prescrizione di sagoma-limite può comportare opportuno adeguamento di Ro.

7.3.26bis Dotazione di verde (di seguito indicata con la sigla Rv).

E' costituita dalla differenza tra la superficie fondiaria edificabile espressa in percentuale e la percentuale di Ro. I 2/3 di Rv possono comportare costruzioni in sottosuolo con uno spessore minimo di terra di coltura alto cm. 40 sotto la quota 0,00.

L'1/3 di Rv dovrà comunque risultare interamente filtrante e libero in sottosuolo per piantumazioni d'alberi d'alto fusto. Per la subarea A 2/a e per le aree omogenee E e F non è applicabile la facoltà di ulteriore utilizzo del sottosuolo prevista dall'indice Rv.

7.3.27 Parcheggio di uso e su suolo privato (di seguito indicato con la lettera P).

Espresso da una frazione che indica la quantità di mq. di SL che deve competere, nell'ambito della superficie di intervento, a un posto macchina (mediamente 2,5 m x 5 m) al netto dell'area di manovra dei veicoli (es. 1/20 significa un posto macchina ogni 20 mq. di SL). Ciò salvo diversa disposizione di piano particolareggiato. Dove nelle tabelle di subarea è segnato un solo valore di P, esso è il minimo richiesto, oltre il quale sono applicabili gli oneri di legge ove P si configuri come garage; dove invece sono segnati due valori di P, uno è il minimo richiesto, l'altro è il valore oltre il quale - ove P si configuri in progetto come garage - sono applicabili gli oneri di legge.

7.3.28 Distanza dai cigli stradali.

E' la misura della distanza intercorrente tra il ciglio stradale e il manufatto da edificare sul lotto asservito per il quale è richiesta l'autorizzazione o la concessione.

Tale misura è da intendersi al lordo delle sporgenze dei balconi e dei bowindow (riferite però ai piani dal secondo fuori terra tenendo presente

che l'altezza minima della sporgenza dalla quota 0,00 deve essere di m. 2,20) con un limite dello sporto degli stessi di mt. 1,50, conteggiandosi dette distanze esclusivamente dai muri perimetrali degli edifici.

### 7.3.29

Distacchi o distanze fra le costruzioni appartenenti a proprietà diverse.

In tutte le aree omogenee devono osservarsi in sede di edificazione in soprassuolo:

- distacchi minimi assoluti di 10 m tra pareti finestrate di progetto e pareti finestrate di edifici esistenti antistanti anche parzialmente alle stesse, purchè regolarmente autorizzati. Non creano l'obbligo del distacco gli abusi edilizi ancorchè sanati. La norma si applica soltanto nei casi di pareti dove le finestre corrispondono a spazi di soggiorno e di lavoro continuativi (stanze) e limitatamente alle aperture conteggiate ai fini della verifica delle vigenti prescrizioni di aerilluminazione degli spazi stessi.
- distacchi minimi assoluti dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza delle costruzioni e comunque non inferiore a 5 m fatta eccezione per:
  - canne fumarie e di esalazione;
  - scalette;
  - riempimenti di terreno non più alti di m 1,00;
  - servizi fuoriuscenti dal piano medio di campagna per non più di m. 1, purchè questi ultimi interamente coperti da uno strato, questo compreso, di almeno 30 cm. di terra coltivabile a prato ed arbusti; elementi accessori tutti questi per i quali potrà tenersi la distanza minima di m. 1,5 da confine.

Tali prescrizioni non si applicano nel caso di costruzioni a servizi che sono consentiti a confine ai sensi del successivo art. 27.

Sono fatte salve le prescrizioni seguenti:

- a) per la zona A, nel caso di operazioni di risanamento conservativo, di restauro o di ristrutturazione di edifici, le distanze tra gli edifici in soprassuolo non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive recenti prive di qualsiasi valore storico, artistico o ambientale;
- b) per la zona C tra pareti finestrate di progetto e pareti finestrate di confini esistenti antistanti per più di 12 m. deve prevedersi una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Se gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a 12 m. si ricade nel caso generale del primo comma del presente paragrafo solo nei confronti di edifici esistenti regolarmente autorizzati. Non creano l'obbligo del distacco gli abusi edilizi ancorchè sanati.

La norma si applica ancora e soltanto nei casi di pareti dove le finestre corrispondono a spazi di soggiorno e di lavoro continuativi (stanze) e limitatamente alle aperture conteggiate ai fini della

verifica delle vigenti prescrizioni di aeroilluminazione degli spazi stessi.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate in precedenza tra edifici che formino oggetto di piani particolareggiati, lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, piani esecutivi di cui al paragrafo 5.1.3. Nell'ambito di proprietà aderenti a un piano di lottizzazione o a un piano esecutivo di cui al paragrafo 5.1.3 non vige alcuna prescrizione di distacco degli edifici previsti dai confini delle proprietà stesse. I distacchi dell'edificazione vanno considerati sempre relativamente alle parti più sporgenti della edificazione stessa, con la sola esclusione della gronda per uno sporto fino a 1,20 m. e dei volumi tecnici fuoriuscenti dalla copertura (camini, locali macchine, ascensori ecc.). Per le gronde eccedenti m. 1,20 si conteggia, agli effetti della distanza, la sola parte eccedente.

Fatte salve le linee di P.R.G. è ammessa, fino all'adozione di eventuali piani particolareggiati o esecutivi, l'edificazione a confine quando si tratti di coprire muri di frontespizio di edifici preesistenti. Le nuove costruzioni in tale ipotesi non possono superare a confine l'altezza del frontespizio che vanno a coprire e devono essere arretrate dal confine stesso, una volta raggiunta tale altezza, di almeno 5,00 m e comunque di una distanza pari alla metà dell'altezza della costruzione al di fuori del frontespizio tamponato. E' ammessa l'edificazione a cavaliere del confine di due proprietà distinte e adiacenti - anche per costruzioni minori -, purchè la concessione relativa al corpo edilizio a cavaliere del confine e l'abitabilità-agibilità dello stesso siano richieste e ottenute contemporaneamente. Fatte salve le previsioni dell'art. 27, le costruzioni minori possono essere realizzate sui confini di proprietà purchè non superino all'estradosso della soletta di copertura l'altezza fuori terra di m. 2,5 e siano assentite dal confinante mediante approvazione scritta del progetto edilizio e autenticazione di firma dell'accconsenziante.

Al fine di fugare ogni dubbio in merito si allega alle presenti N.T.A. il testo della delibera di Consiglio Comunale n. 224 del 3.7.87 nella quale viene ribadita la corrente e corretta interpretazione del presente paragrafo 7.3.29 sui distacchi minimi assoluti delle costruzioni dai confini di proprietà.

- 7.3.30 Quando motivata da ragioni di pubblica utilità (apertura di nuove strade, allargamento di strade esistenti, realizzazione di opere pubbliche in genere), da attestare con la stessa delibera di Consiglio Comunale con la quale viene approvata l'intesa col privato di cessione volontaria della parte di immobile interessata dall'opera pubblica medesima, è consentita anche per nuove costruzioni una distanza dai confini inferiore a quanto statuito dal presente paragrafo, semprechè non sussistano idonee soluzioni alternative e venga rispettato il Codice Civile.

La stessa delibera di Consiglio Comunale verificherà altresì la congruità della agevolazione consentita rispetto alle limitazioni subite dalla proprietà. Una analoga facoltà è estesa al fondo rispetto al quale la nuova costruzione si pone a distanza.

#### 7.3.31

Distanze da aree vincolate a servizi.

Dai confini (o dai limiti) delle aree vincolate a servizi concorrenti alla formazione degli standards o di interesse generale vanno osservate le stesse distanze che per i confini di proprietà, anche nel caso in cui siano relativi ad una stessa proprietà, fatta eccezione per le aree a parcheggio pubblico allineate lungo i tracciati stradali.

#### 7.4

Modalità di intervento edilizio e urbanistico.

##### 7.4.1

Comprensorio:

superficie di intervento per piani esecutivi (piani particolareggiati, piani di lottizzazione d'ufficio o convenzionati, di iniziativa privata, piani di recupero ecc.).

##### 7.4.2

Costruzione minore:

edicola, recinzione, cabina per impianti tecnologici, chiosco e/o edicola (anche sotto portico o sottopilotis) autorimessa privata, servizio rustico, serra di coltura agricola monumento ed ogni altro distintivo urbano. Le stazioni di servizio possono essere considerate costruzioni minori qualora occupino una superficie complessiva uguale od inferiore a 1.000 mq. e occupino una superficie coperta (fabbricati e pensiline) uguale od inferiore a mq. 250. Sono da considerare distintivi urbani quegli oggetti che, per il loro particolare significato figurativo e spaziale, possono concorrere alla formazione e riqualificazione dell'ambiente.

##### 7.4.3

Intervento:

trasformazione dell'ambiente fisico, che implichii ai sensi di legge e delle presenti norme il rilascio di una autorizzazione e/o concessione.

##### 7.4.4

Lotto:

superficie di intervento asservibile alla costruzione, costituita da uno o più mappali di una o più proprietà, al netto delle aree rese di disponibilità pubblica e di quelle per la circolazione.

##### 7.4.5

Manutenzione ordinaria:

sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
- le opere di riparazione rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne, sempre che vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- le opere necessarie a riparare parti delle strutture, delle murature non portanti e delle coperture;
- le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;
- l'apertura e chiusura di vani di porta all'interno di singole unità immobiliari;

- lo spostamento di pareti mobili;
- la manutenzione del verde privato esistente;
- l'installazione di riscaldamento autonomo separato per le singole unità immobiliari.

#### 7.4.6

Manutenzione straordinaria:

sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- le opere di rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali, delle costruzioni;
- le opere necessarie per allestire e integrare i servizi igienici e quelli tecnologici;
- le opere di parziale modifica dell'assetto distributivo.

Di conseguenza sono classificati tra gli interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegno, architravi e solette, e, in generale, strutture verticali e orizzontali, l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonchè la modifica dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica funzionale necessaria per conservare e integrare la efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti incremento della superficie lorda di pavimento.

#### 7.4.7

Nuova costruzione:

intervento di nuova costruzione di edilizia pubblica e privata, residenziale e non, in sottosuolo e soprasuolo anche in ampliamento e/o sopralzo, opera di urbanizzazione in generale, costruzione prefabbricata o che, sebbene priva di collegamento fisso con il terreno, insista su quest'ultimo; mezzi di trasporto immobilizzati, da adibire ad usi diversi da quelli originali; capannoni gonfiabili. Non sono considerate nuove costruzioni e pertanto sono autorizzabili con nulla osta non soggetto alla presente normativa, ma solo al vigente regolamento edilizio, esclusivamente le tettorie da porre a proteggere impianti sportivi aperti.

#### 7.4.8

Restauro:

Intervento tendente a conservare (restauro statico e conservativo) o a restituire (restauro restitutivo) con metodi scientifici, immobili di particolare valore artistico o storico attraverso la tutela integrale dell'architettura e dell'organismo, nonchè sostanziale della distribuzione interna, con destinazioni d'uso compatibili.

Prevede:

- consolidamento parziale o totale della parte strutturale;
- inserimento di elementi accessori (es. servizi igienici) nella distribuzione interna senza modificarne la sostanza;

- inserimento di nuovi impianti richiesti dalle esigenze d'uso ma senza alterazioni formali;
- l'eliminazione, ove riconosciuto necessario, delle superfetazioni, anche consistenti, e l'integrazione di parti con soluzioni documentate come esistite.

Per superfetazioni si intendono tutte le aggiunte e modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrate in modo coerente con i caratteri architettonici e storico - ambientali dell'edificio.

Per consolidamento si intendono quelle operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, gli consentono la sopravvivenza senza sostituzione di elementi.

Si considerano interventi di consolidamento le operazioni di sottomurazione, posa di tiranti, rimpelli di muratura, contraffortature e in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali importanti senza comportarne la effettiva sostituzione. Potranno essere consentite soluzioni differenti o sperimentali purchè adeguatamente documentate.

#### 7.4.9

Ricostruzione:

Intervento di edilizia pubblica e privata, residenziale e non, in soprasuolo o sottosuolo, tendente a ricostruire in tutto o in parte, immobili a parità di volume e con la stessa destinazione d'uso. Nel caso di ricostruzione con le presenti modalità le operazioni di demolizione e ricostruzione sono autorizzabili con la stessa concessione edilizia.

#### 7.4.10

Restituzione ambientale:

intervento di edilizia pubblica e privata, residenziale e non, tendente a ricostruire in tutto o in parte, a parità di volume, area coperta, altezza, allineamenti stradali, immobili con le stesse garanzie di quadro ambientale urbano fornite dagli immobili fatiscenti che vengono sostituiti. Può essere prevista solo in sede di piano particolareggiato o lottizzazione d'ufficio.

#### 7.4.11

Risanamento conservativo:

intervento tendente a preservare immobili al fine di tutelare i caratteri storici ed ambientali di una zona attraverso il risanamento degli immobili stessi, senza necessariamente conservare le preesistenti distribuzioni interne e destinazioni d'uso. Si distingue dal restauro per la minor attenzione posta al mantenimento della distribuzione interna.

#### 7.4.12

Risanamento igienico:

Intervento finalizzato, con l'apporto di modifiche interne, a migliorare le condizioni igieniche o statiche degli edifici, nonchè teso alla realizzazione dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito delle installazioni degli impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici.

#### 7.4.13

Ristrutturazione edilizia:

intervento volto a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, ma mantenendo l'involucro dell'edificio preeesistente (loggiati, androni, porticati, sottotetti si considerano parti dell'involucro purchè autorizzati anteriormente al 5.7.71). Può comprendere: sostituzioni di parti edilizie anche consistenti senza mantenere necessariamente la configurazione precedente; integrazione anche consistente di interesse strutturale; rilevanti innovazioni sino al rifacimento totale della distribuzione interna, con o senza cambio di destinazione; modifica del taglio degli alloggi o in genere delle unità immobiliari.

- 7.4.14 Ristrutturazione urbanistica:  
intervento rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- 7.4.15 Piano esecutivo:  
piano particolareggiato, piano di lottizzazione, piano di zona, piano di recupero, piano per insediamento produttivo, piano per insediamento commerciale, formati ai sensi di legge.

## TITOLO TERZO

### Zonizzazione

#### ART. 8.

#### Zone incluse nelle aree omogenee A.

8.1

Gli ambiti della subarea A1 costituenti il Centro Storico Cittadino e i centri di antica formazione di Sacconago e Borsano sono perimetrali a zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/78 nei comprensori individuati sulle tavole 1:1000, 1:2000 e 1:5000.

In tali comprensori sono individuate le unità minime di intervento distinte in:

- unità già oggetto di Piani attuativi (Programma Integrati di Recupero, Piani di Recupero) definitivamente approvati o adottati;
- unità consolidate;
- unità da conservare;
- unità da ristrutturare in senso urbanistico;
- unità miste in parte da conservare ed in parte da ristrutturare.

Ferma restando la possibilità per l'Amministrazione di ricorrere a Piani Particolareggiati, si riportano nel seguito per ciascuna unità gli interventi ammessi per l'attuazione del Piano.

Unità già oggetto di Piani attuativi approvati od adottati:

sono ammessi gli interventi previsti dagli stessi Piani previo completamento dell'iter di approvazione per i piani solo adottati;

Unità consolidate:

sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e restauro.

Sono altresì ammessi:

- con semplice concessione i cambi di destinazione senza opere fino a raggiungere un massimo del 25% di destinazione commerciale e terziaria all'interno dell'unità;
- con concessione convenzionata i cambi di destinazione con opere fino a raggiungere un massimo del 25% di destinazione commerciale e terziaria all'interno dell'unità;
- con Piano di recupero i cambi di destinazione con o senza opere oltre il 25% di destinazione commerciale e terziaria e fino al massimo del 50% all'interno dell'unità;

Unità da recuperare:

sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento igienico e/o conservativo e restauro.

Sono altresì ammessi:

- con semplice concessione i cambi di destinazione senza opere fino a raggiungere un massimo del 25% di destinazione commerciale e terziaria all'interno dell'unità;
- con concessione convenzionata gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza cambio di destinazione fino a raggiungere un

- massimo del 25% di destinazione commerciale e terziaria all'interno dell'unità;
- con Piano di recupero gli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione oltre il 25% di destinazione commerciale e terziaria e fino al massimo del 50% all'interno dell'unità;

Il carattere di intervento di recupero (ristrutturazione edilizia compresa) non muta se con esso si prevede la ricostruzione, soprattutto interrata o seminterrata, delle costruzioni pertinenziali.

#### Unità da ristrutturare:

sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso l'approvazione di Piani di recupero.

In assenza di Piano di recupero sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento igienico;

#### Unità miste in parte da conservare ed in parte da ristrutturare:

per ciascuna delle parti si fa riferimento a quanto previsto per le unità da conservare e le unità da ristrutturare.

Nelle unità miste l'area asservita alla parte da recuperare è determinata sulla base della densità di 1,5 mq/mq o della densità media delle costruzioni complessivamente esistenti sull'unità se superiore a 1,5 mq./mq.

Nelle unità da conservare rientrano gli edifici di interesse storico-artistico-ambientale ricadenti nei Centri Cittadino e di Sacconago e Borsano.

La loro tutela e la realizzazione degli interventi su di essi ammessi avvengono, oltre che in base a quanto previsto per le unità da conservare, in base a quanto statuito all'art. 35 delle presenti norme.

La modifica della delimitazione e classificazione delle unità minime di intervento avviene in sede di Piano di Recupero e sulla base di una circostanziata documentazione che evidenzia:

- le oggettive difficoltà che deriverebbero in sede di attuazione degli interventi consentiti;
- la rilevanza dei vantaggi che deriverebbero sotto il profilo sia pubblico che privato accogliendo la modifica.

Analoghe modalità di attuazione del Piano valgono in ogni altra parte delle subaree A1 che non sia assoggettata a zona di recupero.

A fronte del rischio di compromissione dell'organicità dell'intervento, circostanziato dagli Uffici, sentite la Commissione Edilizia e la Commissione Consiliare Ambiente e Territorio, l'Amministrazione richiede che lo studio del Piano di Recupero coinvolga più unità minime di intervento.

Il rilascio di concessioni edilizie semplici, avviene inoltre, nei casi di:

- rammodernamento (manutenzione straordinaria, risanamento igienico e conservativo) di punti di vendita esistenti fino ad una superficie lorda d'uso di 600 mq.;

- costruzioni minori di cui al paragrafo 7.4.2 delle presenti norme.

#### Prescrizioni speciali

Gli interventi sulle unità di ristrutturazione relative alla Piazza interna all'isolato compreso fra le Vie: Montebello – Solferino – Piazza S. Giovanni – Tettamanti, Piazza V. Emanuele II – Marliani, devono garantire:

- un'assetto unitario, sia sotto il profilo planivolumetrico, che architettonico costruttivo, alla Piazza interna;
- un equilibrato raccordo con la edificazione esistente anche in relazione agli interventi di recupero e/o ristrutturazione su di essa previsti dal Piano.

L'intervento sulle unità affacciatisi sulla Via Milano lato sud e sulla Piazza S. Giovanni, lati sud ed ovest, devono garantire:

- il mantenimento della cortina edilizia esistente lungo le stesse Via e Piazza;
- il carattere di risanamento igienico e conservativo e di restauro all'intervento sulla parte nord di immobile esistente fino al limite del percorso interno coperto e meno previsto;
- la risistemazione dei cortili, degli stessi percorsi interni e degli androni a pavimentazione lapidea soggetta a servitù d'uso pubblico anche in relazione all'utilizzo in senso commerciale del piano terra;
- il carattere di ristrutturazione urbanistica per l'intervento nella parte sud delle unità con garanzie della contestuale realizzazione:
  - del tracciato viario di Piano Attuativo congiungente la Via S. Gregorio con la Via Bonsignori;
  - dell'autoparcheggio previsto in adiacenza allo stesso tracciato.

Gli interventi di conservazione della cortina edilizia su Via Milano e su parte di Via Bonsignori e di risanamento igienico e conservativo e di restauro della parte nord degli immobili, devono procedere o almeno rivolgersi contestualmente agli interventi di ristrutturazione della parte sud degli immobili delle stesse unità.

Gli interventi che comportano la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unica unità immobiliare possono essere assentiti anche a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale di atto di impegno unilaterale del richiedente da registrare e trascrivere dallo stesso.

Sono fatti salvi altresì gli interventi ammessi ai sensi dell'art. 14 della Legge 179/92 (\*).

Nelle subaree A1 il distacco degli edifici dai confini delle proprietà è quello stabilito dal Codice Civile.

#### 8.1.2

Nelle subaree A2 il P.R.G. è attuato mediante piani esecutivi di cui ai paragrafi 5.1.2 e 5.1.3 e concessioni edilizie semplici di cui al paragrafo 5.1.4. E' facoltà dell'Amministrazione richiedere che i piani esecutivi e anche la concessione edilizia semplice siano inquadrati in uno studio

urbanistico più esteso di quello previsto per le aree di intervento diretto e comunque non superante l'intero isolato in cui ricade l'intervento diretto. La concessione edilizia semplice è ammessa anche per i casi stabiliti al successivo articolo 22.

8.2 Il P.R.G., stabilisce, attraverso le seguenti tabelle, la disciplina urbanistica nelle aree omogenee A.

(\*) Paragrafo aggiunto con delibera del Commissario Prefettizio n.425 del 17.06.93 a seguito Ordinanza Istruttoria del Co.Re.Co.

## 8.2.1 Subarea A1 (zona unica).

Destinazioni d'uso ammessevi	Coeff. Funz.	Dc.	H      Rc      Ro    e      Rv	P
I	[1]	max 1,50	Indeterminata purchè compatibile con l'ambiente circostante nei modi fissati alla successiva norma 8.3	1/90
II (1)	[0,75]			1/45
III	[1]			1/45
IV*	[0,60]			1/30
IX	[1]			1/30
X	[0,75]			=====
XIV	[1]			1/90
(1) Per gli studi per lo svolgimento di attività professionali il cui esercizio comporti l'iscrizione ad albi riconosciuti per legge, la cui superficie non sia superiore a 300 mq. Per singola unità, il coefficiente funzionale è:[1]				
* Non oltre i 750 mq. di SL per singola unità, sia in caso di insediamento "a novo" sia in caso di ampliamento.				

## 8.2.2 Subarea A2/a (verde privato)

Destinazioni d'uso ammessevi	Coeff. Funz.	Dc	H	Rc	Ro	P	Rv
I	[1]	0,70 mq/mq	Secondo le preesistenze per le ricostruzioni, utilizzando invece per l'asservimento, l'edificazione nuova e il trasferimento nell'ambito di lotti come definiti al paragrafo 7.4.4 i dati dell'ultimo comma del presente paragrafo 8.2.2. Per l'altezza non oltre gli 11 mt. relativamente agli edifici da costruire (quand'anche allo stato di fatto risultino al di sopra degli 11 m). Gli 11 mt. possono essere portati a 12,5 mt. quando sia ricavato il pilotis a piano terra. Un eventuale 4° piano dovrà essere ricavato nella sagoma della copertura.	1/90 1/45 1/45 1/30	Non applicabile		
II	[0,75]						
XIV	[1]						

Gli interventi di ricostruzione ricadenti nell'ambito delle subaree A2/a, devono assicurare anche la tutela integrale delle aree verdi che risultino a tutto il 1973 annesse ai relativi fabbricati in base al censimento urbanistico 1972/1973, salvo che per la realizzazione di boxes interrati con soprastante superficie a verde in misura non superiore a 1 posto auto ogni 90 mq. di SL esistente e tenuto conto dei boxes già esistenti. Le ricostruzioni ammissibili riguardano gli edifici ricadenti nell'ambito delle subaree A2/a privi di qualsiasi bordatura e campitura e non recanti

la sovrapposizione del retino di subarea. Fatte salve le previsioni del Comma successivo le condizioni della ricostruzione riguardano:

- l'obbligo di mantenimento del sedime della preesistenza da ricostruire;
- in ogni caso la tutela integrale delle aree verdi risultanti a tutto il 1973 annesse ai relativi fabbricati in base al suddetto censimento e l'osservazione dei limiti prescritti dal sesto comma dell'art. 41 quinqueies della legge 1150/1942 e successive modifiche; stante l'obbligo della tutela e formazione di aree verdi, la ricostruzione non deve rispettare arretramenti, distacchi e le indicazioni per la formazione di passaggi porticati, altrove prescritti dalle presenti N.T.A.;
- nei casi di ricostruzione di edifici che allo stato di fatto risultano al di sopra degli 11 mt., l'altezza, che non deve superare tale quota, (solo nel caso in cui a piano terra sia ricavato il pilotis si può raggiungere l'altezza di 12,5 mt.). Le recinzioni in fregio alle subaree A2/a possono, in base a motivate ragioni, non rispettare gli arretramenti di P.R.G. di cui al successivo paragrafo 8.6., e devono comunque essere realizzate totalmente a giorno.

Per le subaree A/2a libere e per la parte delle stesse eccedente l'asservimento ad edifici esistenti (pur se bordati anche parzialmente o campiti) secondo i dati della tabella 8.2.2, ai fini edificatori è ammissibile:

- o il trasferimento sulle aree adiacenti dello stesso lotto di SL non superiore a 0,7 mq./mq. di Rc non superiore al 20%, di Ro non superiore al 30% previa presentazione di progetto che riguardi tutte le aree interessate ;
- o l'utilizzo diretto, con riferimento ai dati della tabella 8.2.2 ma con Dc non superiore a 0,25 mq./mq.; H non superiore agli 11 m. (solo nel caso in cui a piano terra sia ricavato il pilotis si può raggiungere l'altezza di 12,5 m.); Rc non superiore al 20% ed Ro non superiore al 30%; l'obbligo di una edificazione concentrata a ridosso del sedime del fabbricato preesistente ove questo esista.

### 8.2.3 Subarea A2/b (integrazione ambientale)

destinazioni d'uso ammessevi	Coeff. Funz.	Dc	H	Rc	Ro	P	Rv
I	[1]	0,70 mq/mq	Fino a 11m.; 12,5 m. col pilotis a p.t.	40%	50%	1/90 1/45	50%
II (1)	[0,75]			40%	60%	1/45	40%
III	[0,75]			70%	70%	1/30	30%
V	[0,75]			60%	70%	1/90	30%
X	[0,75]			40%	50%	1/90	50%
XIV	[1]			40%	50%	1/45	50%
XV				70%	70%	1/90 1/45	30%
(1) Per gli studi per lo svolgimento di attività professionali il cui esercizio comporti l'iscrizione ad albi riconosciuti per legge, la cui superficie non sia superiore a 300 mq. per singola unità, il coefficiente funzionale è: [1].							

8.2.4 Sono ammessi, nella subarea A2/b per i gruppi funzionali V e XV interventi edilizi di razionalizzazione e ampliamento di attività produttive esistenti perimetrate come compatibili, agli effetti delle norme vigenti, che non determinino un Rc superiore rispettivamente al 60% e al 70% e non comportino costruzioni in soprasuolo e/o sottosuolo a distanza inferiore ai m. 5 ai confini del lotto.

8.3 In tutte le aree A i piani esecutivi e le concessioni edilizie semplici, qualora ammesse, devono rispettare le prescrizioni grafiche di cui alle tavole di P.R.G.

Dette prescrizioni riguardano :

8.3.1 edifici, pubblici o privati, da tutelare integralmente attraverso interventi di restauro conservativo o restitutivo (edifici campiti in nero nelle tavole di P.R.G.);

8.3.2 edifici, come sopra, da sottoporre a risanamento conservativo, ristrutturazione (edifici bordati nelle tavole di P.R.G.);

8.3.3 cortili e giardini da sistemare congiuntamente agli interventi di restauro e risanamento conservativo, dei quali ai precedenti paragrafi 8.3.1 e 8.3.2;

- 8.3.4 edifici, e, comunque, spazi da sottoporre a riassetto planivolumetrico, nei limiti di altezza esistenti nel contesto vecchio di interesse storico-ambientale;
- 8.3.5 spazi da destinare a verde pubblico o a verde privato; spazi pubblici, passaggi pedonali pubblici porticati e scoperti, etc.;
- 8.3.6 visuali da proteggere con particolare riguardo ai coni visivi graficamente individuati;
- 8.3.7 cautele da assumere nell'allestimento di spazi di sosta e di rimessa dei veicoli;
- 8.4. Ogni prescrizione istituita nel P.R.G. mediante segnatura grafica può essere perfezionata o meglio specificata esclusivamente a mezzo di piani particolareggiati.
- 8.5. Nelle aree omogenee A le autorimesse private al servizio di nuovi edifici, quando costituiscono un corpo di fabbrica distinguibile da quello principale, devono essere interrate: sono ammesse, per le stesse, sporgenze massime dal piano naturale del suolo di 1 m. (ivi compreso lo spessore di coltre vegetale), da ricoprire con coltre vegetale a prato e arbusti come specificato al paragrafo 7.3.29.
- 8.6. In tutte le aree omogenee A – salvo diversa prescrizione del P.R.G. o dei piani particolareggiati – le costruzioni devono prevedere lungo gli allineamenti sugli spazi pubblici destinati al traffico dei veicoli, definiti tali a sensi di legge o come tali indicati dalla tavola in scala 1:5000 allegata sotto "A" alla presente normativa:
- o la formazione di passaggio pubblico pedonale continuo a portico, per una profondità di almeno 4,50 m., con conseguente arretramento della recinzione ai lati del portico e fino ai confini del lotto, di 4,50 m., e con la possibile continuazione del solo portico fino ai confini del lotto.
  - o un arretramento di 5,5 m. almeno rispetto alla recinzione, da arretrarsi a sua volta di 4,50 m. in modo da assicurare la continuità del passaggio pedonale creato dal portico delle costruzioni che lo realizzano. Devono essere arretrate di almeno 4,5 m., come le recinzioni, le cabine isolate per centraline di distribuzione gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche.
- L'arretramento di almeno 10 m. per i fabbricati e non per i portici, è da intendersi al lordo delle sporgenze di balconi e bow-windows (esclusivamente riferite però ai piani dal secondo piano fuori terra tenendo presente che l'altezza minima della sporgenza dalla "quota 0.00" m. teorica deve essere di 2,2 m.) con un limite dello sporto degli stessi di 1,50 m., conteggiandosi detto arretramento esclusivamente dai muri perimetrali degli edifici, a differenza di quanto viene stabilito al paragrafo 7.3.29 per i distacchi.
- Nei casi di lotti situati sull'incontro di due strade pubbliche formanti un angolo minore-uguale a 60° le prescrizioni del presente paragrafo

si intendono riferite ad un solo lato del lotto, purchè si dia una adeguata continuità ai passaggi pedonali.

Quando ricorra il caso di tratti di portico isolati, la cui fronte abbia una estensione pari o inferiore a mt. 30, senza che sussista la garanzia di continuità lungo le fronti dei lotti finiti, potrà essere concessa la chiusura provvisoria del portico su filo strada a mezzo di cancellata metallica, sempreché il privato si impegni con atto unilaterale, regolarmente registrato e trascritto, a rimuoverla o ad arretrarla sul filo dei m. 4,50 su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale una volta venute meno le condizioni di cui sopra.

E' facoltà dell'Amministrazione, a fronte del verificarsi di atti di vandalismo all'interno di tratti isolati di portici con fronte anche superiori a m. 30 di statuirne la chiusura con cancellata metallica su filo strada, anche a tempo indeterminato, o comunque una gestione controllata ed in grado di evitare il verificarsi degli inconvenienti di cui sopra.

I portici devono estendersi su tutta la fronte delle costruzioni verso lo spazio pubblico.

L'altezza netta interna dei portici deve corrispondere normalmente all'intradosso della soletta del primo piano con un minimo di mt. 2,80 . Sono peraltro consentite altezze non inferiori a m. 2,20 nel caso in cui tutto il corpo di fabbrica che fa fronte sullo spazio pubblico sia risolto attraverso portico o pilotis e l'interspazio fra il piano terreno e la prima soletta sia lasciato libero almeno per il 75%, e oltre che nel caso in cui il soppalco ricavato nel piano terreno fuoriesca sottoportico per uno sviluppo non superiore ai 2/3 della fronte del fabbricato.

In quest'ultimo caso il portico comprendente piano terra e soppalco deve avere altezza minima di m. 4,50.

Per gli edifici che superassero i 21 m. in lunghezza e i 12 m. in altezza la parte porticata dovrà interessare tutto lo spessore del corpo di fabbrica per almeno un terzo della fronte.

Per gli edifici d'angolo fra due strade, agli effetti del calcolo del terzo aperto si considera una franchigia di 12 m. sulla lunghezza di ciascuna delle due fronti.

8.6.1 Sia i passaggi pedonali porticati e le loro prosecuzioni allo scoperto, sia i passaggi pedonali derivati dall'arretramento delle recinzioni di cui al paragrafo 8.6, pur se usufruibili agli effetti del calcolo di Dc, Rc, Ro e Rv, si intendono gravati di servitù di pubblico passaggio: la loro sistemazione è a carico dei privati;

8.6.2 I passaggi pedonali scoperti, di cui al paragrafo 8.6. non possono essere interessati da costruzioni in sottosuolo e sono da sistemare – salvo diversa prescrizione dell'Amministrazione – a marciapiedi per una larghezza di 2 m. e a verde nella parte più prossima alla sede stradale.

- 8.6.3 Per le strade o i tratti di esse che figurano nell'elenco che si riporta nel seguito deve essere salvaguardata la continuità delle cortine edilizie esistenti fatta salva la realizzazione di portici in caso di ricostruzione:
- |                    |                                   |
|--------------------|-----------------------------------|
| Via dei Mille      | lato sud                          |
| Via G. Pepe        |                                   |
| Via S. Pellico     | da Via O. Fanti a Via Venegoni    |
| Via Palestro       | da P.zza Manzoni a Viale Montello |
| Via Goito          | fino a Via S. Martino             |
| Via Mentana        | fino a Piazza XXV Aprile          |
| Via Volturno       | lato sud                          |
| Via IV Novembre    | (tipologia a ville)               |
| Via I Maggio       | lato est                          |
| Via F.lli Bandiera | lato ovest                        |
| Via M. d'Azeglio   | lato sud                          |
| Via A. Costa       |                                   |
| Via B. Milani      | lato sud                          |
| Via C. Correnti    |                                   |
- 8.7. Nelle aree A le costruzioni dove siano presenti funzioni dei gruppi III e IV debbono destinare a spazi pedonali (inclusi i portici) una supericie non inferiore al 15% della SL degli esercizi commerciali previsti.
- 8.8. Nelle aree omogenee A tutte le recinzioni prospettanti su spazio pubblico devono essere "a giorno" e non più alte di 2,50 m. L'eventuale zoccolo non deve essere più alto di 0,50 m. L'Amministrazione comunale ha facoltà di consentire soluzioni diverse se finalizzate ad assicurare unità all'ambiente urbano.

## **ART. 9.**

### **Zone incluse nelle aree omogenee B.**

- 9.1. L'attuazione del P.R.G. nelle aree omogenee B avviene come segue:
- 9.1.1 Nelle subaree B1 il P.R.G. è attuato mediante piani di lottizzazione convenzionata, e concessioni edilizie singole, come precisato ai precedenti paragrafi 5.1.2; 5.1.3; 5.1.4.  
Sono ammessi nella subarea B1, per i gruppi funzionali V e XV interventi edili di razionalizzazione e ampliamento di attività produttive esistenti perimetrati come compatibili agli effetti delle norme vigenti, che non determinino un Rc complessivo superiore al 70% e le cui costruzioni in soprassuolo e/o sottosuolo abbiano una distanza dai confini del lotto pari a metà dell'altezza e comunque non inferiore a 5 m.  
La concessione edilizia semplice è ammessa anche per i casi elencati al paragrafo 8.1.2 per le subaree omogenee A2.
- 9.1.2 Per le subaree B2 vale quanto prescritto dal precedente paragrafo 9.1.1, per gli interventi di cui ai gruppi funzionali V e XV, relativi ad attività produttive perimetrati come compatibili.
- 9.2 Il P.R.G. stabilisce, attraverso le seguenti tabelle, la disciplina urbanistica nelle aree omogenee B.

### 9.2.1 Subarea B1 (zona unica)

destinazioni d'uso ammessevi	Coeff. Funz.	Dc	H	Rc	Ro	P	Rv
I	[1]	1,20 mq/mq	Indeterminata salvo le prescrizioni grafiche di P.R.G., di legge e di altri regolamenti	40%	70%	1/90 1/45	30%
II (1)	[0,75]			40%	70%	1/45	30%
III	[0,75]			70%	70%	1/20	30%
IV	[0,60]			70%	70%	1/20	30%
XIV	[1]			40%	50%	1/45	50%
V				70%	70%	1/90 1/45	30%
XV				70%	70%	1/90 1/45	30%

## 9.2.2 Subarea B2 (Zona unica)

destinazioni d'uso ammessevi	Coeff. Funz.	Dc	H	Rc	Ro	P	Rv
I	[1]	1,20 mq/mq	indeterminata salvo le prescrizioni grafiche di P.R.G., di legge e di altri regolamenti	40%	70%	1/90	30%
II (1)	[0,75]			40%	70%	1/45	30%
III	[0,75]			70%	70%	1/20	30%
IV	[0,60]			70%	70%	1/20	30%
V	[1]			70%	70%	1/90	30%
IX	[0,75]			40%	70%	----	30%
XV	[0,75]			70%	70%	1/90 1/45	30%
(1) Per gli studi per lo svolgimento di attività professionali il cui esercizio comporti l'iscrizione ad albi riconosciuti per legge, la cui superficie non sia superiore a 300 mq. per singola unità, il coefficiente funzionale è: [1].							

Vale anche per le aree omogenee B quanto stabilito ai paragrafi 8.3; 8.4; 8.5; 8.6; 8.7; 8.8. e relativi sottoparagrafi per le aree omogenee A.

### ART. 10. Zone incluse nelle aree omogenee C.

10.1. L'attuazione del P.R.G. nelle aree omogenee C avviene come segue:

10.1.1 Nelle subaree C1 il P.R.G. è generalmente attuato mediante piani esecutivi e concessioni edilizie semplici, come precisato ai precedenti paragrafi 5.1.2; 5.1.3; 5.1.4.

La concessione edilizia semplice è ammessa anche per i casi elencati al paragrafo 8.1.2 per le subaree omogenee A2.

10.1.2 Le subaree C1/a, C1/b, C1/c, destinate ad edilizia economica e popolare, sono edificabili esclusivamente a mezzo di piani particolareggiati che interessino per intero ciascuna area perimetrata sulle tavole del P.R.G.. Qualora detti piani particolareggiati non siano adottati entro cinque anni dall'approvazione del P.R.G. sono ammissibili piani di lottizzazione convenzionata secondo i comprensori definiti da ciascuna area perimetrata. In dette aree sono ammesse unicamente le destinazioni di

uso del gruppo funzionale I, limitatamente alle abitazioni, e dei gruppi funzionali III, IV, V.

10.1.3 Per gli interventi che interessino attività dei gruppi funzionali V e XV vale quanto previsto al precedente paragrafo 9.1.1. con le seguenti ulteriori indicazioni:

- nelle subaree C1/b le previsioni non attengono solamente all'intervento sull'esistente ma anche a nuove realizzazioni;
- nelle subaree C1/a e C1/b la Rc si riduce al 60%;
- nelle subaree C1/c la Rc si riduce al 50%.

10.1.4 Agli immobili esistenti con destinazione residenziale ricadenti in subarea C1/c nell'ambito del completamento del Piano per gli Insediamenti Produttivi della zona produttiva di sud-ovest a Sacconago, evidenziati nelle tavole di PRG con apposita perimetrazione, è riconosciuta una possibilità di ampliamento in ragione del 20% della relativa SL fino a un massimo di 30 mq.

10.2 Il P.R.G. stabilisce, attraverso le seguenti tabelle, la disciplina urbanistica nelle aree omogenee C.

10.2.1 Subaree C1/a

Destinazioni d'uso ammessevi	Coeff. Funz.	Dc	H	RC	Ro	P	Rv
I	[1]	1 mq/mq	indeterminata salvo le prescrizioni grafiche di P.R.G., di legge e di altri regolamenti	40%	70%	1/90	30%
II (1)	[0,75]			40%	70%	1/20	30%
III	[0,75]			70%	70%	1/20	30%
IV	[0,60]			70%	70%	1/20	30%
V	[1]			60%	70%	1/90	30%
XIV	[1]			40%	70%	1/45	30%
XV (2)	[1]			60%	70%	1/90 1/45	30%
(1) Per gli studi per lo svolgimento di attività professionali il cui esercizio comporti l'iscrizione ad albi riconosciuti per legge, la cui superficie non sia superiore a 300 mq. per singola unità, il coefficiente funzionale è: [1].							
(2) Limitatamente agli interventi sulle attività esistenti.							

## 10.2.2 Subaree C1/b

Destinazioni d'uso ammessevi	Coeff. Funz.	Dc	H	Rc	Ro	P	Rv
I	[0,75]	1 mq/mq	Indeterminata salvo le prescrizioni grafiche di P.R.G., di legge e di altri regolamenti	40%	70%	1/90	30%
II	[0,75]			40%	70%	1/45	
III	[0,75]			70%	70%	1/20	30%
IV	[0,60]			70%	70%	1/20	30%
V	[1]			60%	70%	1/90	30%
XV	[1]			60%	70%	1/45	
XX			Si veda il successivo paragrafo 10.3.				

### 10.2.3 Subaree C1/c

destinazioni d'uso ammessevi	Coeff. Funz.	Dc	H	Rc	Ro	P	Rv		
I	[1]	0,50 mq/mq	fino a 7,50 m.	30%	40%	1/90 1/45	60%		
II (1)	[1]			30%	40%	1/90 1/45	60%		
III	[0,75]			50%	60%	1/20	40%		
IV	[0,60]			50%	60%	1/20	40%		
V	[0,90]			50%	50%	1/90 1/45	50%		
XV (2)	[1]			50%	70%	1/90 1/45	30%		
(1)	Per gli studi per lo svolgimento di attività professionali il cui esercizio comporti l'iscrizione ad albi riconosciuti per legge, la cui superficie non sia superiore a 300 mq. per singola unità, il coefficiente funzionale è: [1].								
(2)	limitatamente agli interventi sulle attività esistenti.								

### 10.2.4

#### Subaree C2 di ristrutturazione urbanistica Centro Direzionale.

*Il paragrafo è stato modificato con Variante Integrativa al P.R.G. ai sensi della L.R. 23/97 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.68 del 27/7/2001 ed esecutiva a seguito di pubblicazione sul BURL n.43 - Serie Inserzioni del 24/10/2001.*

*Detto paragrafo è riportato in coda alle presenti NTA.*

L'intero ambito della subarea C2 – Centro Direzionale in quanto interessa infrastrutture di rilevanza regionale, quali sono le Ferrovie Nord, ai sensi dell'art. 5, secondo comma della Legge Regionale 14/84, viene dichiarato di interesse sovracomunale.

Esso è perimetrato a zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/78.

La sua realizzazione avviene a mezzo di Piani di recupero ed è subordinata all'approvazione regionale di una variante ex art. 10 Legge 1150/42 con la quale andranno definiti:

- l'articolazione delle destinazioni urbanistiche;

- la suddivisione in compatti omogenei costituenti gli ambiti minimi di intervento dei Piani di recupero;
- l'individuazione delle aree pubbliche e/o di interesse pubblico.

Negli immobili esistenti alla data di adozione della Variante al Piano Regolatore Generale, qualunque sia il loro uso, sono consentiti a mezzo di autorizzazione/concessione edilizia fino all'adozione dei Piani di Recupero:

- i lavori di manutenzione straordinaria;
- i lavori di rammodernamento (manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo ed igienico), di punti di vendita esistenti fino ad una superficie lorda d'uso di 600 mq.;
- i lavori aventi ad oggetto le costruzioni minori di cui al paragrafo 7.4.2 delle presenti norme.

Il Piano Regolatore Generale stabilisce, attraverso la seguente tabella, la disciplina urbanistica della subarea C2 – Centro Direzionale.

#### CENTRO DIREZIONALE - Dati tecnico-urbanistici

destinazioni d'uso ammessevi	mq/mq densita' fondiaria	H	Rc	Ro	Ppr.	Rv	Standard (cessione)
I (1) abitazioni, case di cura fino a 80 letti, alberghi e pensioni fino a 80 letti, funzioni collettive compatibili con l'edilizia residenziale (nidi, cappelle, parcheggi) nonché attività artigianali di servizio compatibili e assimilabili alla residenza;	1,5	Da determinarsi in sede di piano d'area nei limiti delle prescrizioni grafiche di P.R.G., di legge e di altri regolamenti	50%	70%	1/90 1/45	30%	26,5 mq/ab
II Uffici pubblici e privati e studi per lo svolgimento di attività professionali;	1,5		50%	70%	1/45	30%	1mq/1mq
III attrezzature commerciali di dettaglio tradizionale, commerciale e assimilabili, attività artigianali di servizio alla residenza e attività artigianali dedicate a produzioni artistiche, con una superficie lorda d'uso inferiore o uguale a 600 mq per singola unità';	1,5		60%	70%	1/20	30%	1mq/1mq
IV attrezzature commerciali di dettaglio organizzata e paracommerciali con una superficie lorda d'uso superiore a 600 mq per singola unità';	1,5		60%	70%	1/20	30%	1mq/1mq
VII attrezzature pubbliche per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione obbligatoria (asili nido, scuole materne, elementari e medie;	0,5*				1/90		
VIII attrezzature pubbliche di interesse comune;	1,2*		50%	50%	1/45		
IX attrezzature pubbliche o di uso pubblico di parcheggio organizzato;	1,5*		50%	70%	1/45	30%	
X attrezzature per i culti non contrari alla legge e/o attività educative e ricreative complementari;	1*		25%	30%	1/45		
XI verde pubblico, con relative attrezzature: a) a scala di quartiere e urbana;	0,06*						
XII attrezzature pubbliche per l'istruzione superiore (scuole medie superiori);	0,5*		25%	30%	1/90		
XIII attrezzature pubbliche per la sanità;	0,8*		25%	50%	1/45		
XIV attrezzature di uso collettivo e/o pubblico per la ospitalità (alberghi, ristoranti, case di cura, etc..), il tempo libero e la cultura (cinema, teatri, sedi di istituti di cultura, di associazioni cittadine, università etc..).	1,5		50%	70%	1/45	30%	1mq/1mq
XIX impianti coperti e scoperti per la pratica degli sport;	0,5*						

- 1) Nel piano d'area andrà garantita una quota obbligatoria di residenza (pura e semplice) non inferiore a complessivi mq. 111225 di SL. fra esistente da mantenere e nuova previsione

Nella tabella che segue sono riportati:

- La volumetria massima consentitarelativa sia ai fabbricati di nuova previsione che a quelli esistenti di cui sia prevista la riconferma, (pari a mq. 222.451 di SL) articolata in:
  - Volumetria residenziale pari al 50% della volumetria totale prevista dal piano, riservata alla residenza in senso stretto, senza tener conto quindi delle destinazioni ad essa compatibili;
  - Volumetria terziario-direzionale-commerciale, costituita dal restante 50%;
- Il quantitativo delle aree a servizi indotto dall'insediamento nel rispetto dei seguenti standards urbanistici oggetto di cessione diretta al Comune in sede attuativa:
  - mq. 26,5 per ogni abitante teorico insediato di cui mq. 3 a parcheggio;
  - mq. 100 per ogni 100 mq. Di costruzione terziario-direzionale-commerciale, di cui il 50% a parcheggio.

E' data facoltà che in tutto o in parte le superfici a parcheggio pubblico indotte dagli insediamenti, sia residenziali che, soprattutto, terziario-direzionali e commerciali siano garantite anziché in cessione di area, in costruzioni a più piani dentro e fuori terra (anche all'interno delle stesse costruzioni residenziali o terziario-direzionali-commerciali), come opera pubblica o d'uso pubblico, e quindi senza che ciò si traduca in un incremento della volumetria.

Un'analogia facoltà è concessa al fine di garantire all'interno delle costruzioni residenziali e terziario-direzionali-commerciali la realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse comune.

Quando l'intervento interessi un'area la cui superficie fondiaria edificabile, con esclusione quindi delle parti di essa necessarie per soddisfare i servizi indotti dall'intervento medesimo, sia pari o superiore a mq. 10.000, l'edificazione può prevedere edifici a torre di mt. 30 di altezza massima.



**C2 Centro direzionale - A) possilita' edificatoria**

numero area	superficie totale dell'area mq	indice di edificabilita' territoriale		volumetria consentita		volumetria residenziale 50%		volumetria terziaria 50%		servizi indotti dalla residenza	servizi indotti dal terziario	servizi totali indotti	superficie fondiaria	indice di edificabilita' fondiaria	
		mc/mq	mq/mq	mc	mq	mc	mq	mc	mq					mc/mq	mq/mq
totale	301833	2.07	0.622	624788	188740	312394	93870	312394	93870	82918	93870	176788	125044	5	1.5

**C2 Centro direzionale - B) possilita' edificatoria**

con i parcheggi del terziario-commerciale garantiti nelle costruzioni

numero area	superficie totale dell'area mq	indice di edificabilita' territoriale		volumetria consentita		volumetria residenziale 50%		volumetria terziaria 50%		servizi indotti dalla residenza	servizi indotti dal terziario	servizi totali indotti	superficie fondiaria	indice di edificabilita' fondiaria		aree a servizi effettive	superficie dei parcheggi pluripiano
		mc/mq	mq/mq	mc	mq	mc	mq	mc	mq					mc/mq	mq/mq		
totale	301833	2.45	0.737	739491	222451	369745	111225	369745	111225	98249	111225	209474	147971	5	1.5	153861	55612

- 10.3 Nelle zone C1/b i depositi all'aperto di cui al gruppo funzionale XX sono esercibili in seguito a specifica concessione su aree libere non inferiori a 2000 mq.  
Dette aree devono essere sistemate convenientemente mediante fasce verdi protettive dotate di alberi d'alto fusto, per una estensione pari ad almeno il 30% della loro consistenza e recinte da siepi (con o senza la aggiunta di recinzioni "a giorno") alte almeno 2,00 m. Come garanzia della sistemazione a verde delle aree per i depositi all'aperto dovrà versarsi al Comune congrua cauzione.
- 10.4 Valgono anche per le aree omogenee C le norme relative agli arretramenti e ai passaggi pedonali pubblici trascritte ai paragrafi 8.3.; 8.4.; 8.5.; ,8.6.; 8.7.; 8.8.,e relativi sottoparagrafi per le aree omogenee A, con l'eccezione degli arretramenti delle costruzioni, le quali devono rispettare dagli allineamenti sugli spazi pubblici destinati al traffico dei veicoli (definiti tali ai sensi di legge o come tali indicati dalla tavola in scala 1:5000 allegata sotto "A" alla presente normativa) la distanza:  
– normale di 7,5 m;  
– speciale di 10 m quando la strada abbia larghezza esistente e/o prevista superiore ai 15 metri.
- 10.5 C3 – Subaree ad elevata frammezzazione di produttivo e residenza.  
Nelle subaree C3 il Piano Regolatore Generale è attuato a mezzo di Piano di Recupero di iniziativa sia pubblica che privata, estesi all'intero isolato o quanto meno all'intera area di pertinenza dell'attività produttiva esistente al momento dell'adozione della presente variante al Piano Regolatore Generale.  
Attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica il Piano di Recupero consente il cambio di destinazione da produttiva in residenziale terziario-commerciale a seguito di rilocalizzazione dell'attività in atto o a sua cessazione.  
Fino all'adozione dei Piani di Recupero negli immobili esistenti alla data di adozione della variante al Piano Regolatore Generale qualunque sia il loro uso, sono consentiti a mezzo di autorizzazioni o concessioni edilizie, interventi di:  
– manutenzione ordinaria e straordinaria;  
– risanamento conservativo.  
Il Piano Regolatore Generale stabilisce attraverso la seguente tabella la disciplina urbanistica delle subaree C3.

**C3 - SUBAREE ad elevata frammissione di residenza e produttivo.**

Dati tecnico - urbanistici

destinazioni d'uso ammessevi	mq/mq densita' fondiaria	H	Rc	Ro	Ppr.	Rv	Standard (cessione)
I abitazioni, case di cura fino a 80 letti, alberghi e pensioni fino a 80 letti, funzioni collettive compatibili con l'edilizia residenziale (nidii, cappelle, parcheggi) nonche' attivita' artigianali di servizio compatibili e assimilabili alla residenza esclusi gli autotrasporti;	1,35	da determinarsi in sede di piano di recupero nei limiti delle prescrizioni grafiche di P.R.G., di legge e di altri regolamenti	50%	70%	1/90 1/45	30%	26,5 mq/ab
II uffici pubblici e privati e studi per lo svolgimento di attivita' professionali;	1,35		50%	70%	1/45	30%	1mq/1mq
III attrezzature commerciali di dettaglio tradizionale, commerciale e assimilabili, attivita' artigianali di servizio alla residenza e attivita' artigianali dedite a produzioni artistiche, con una superficie lorda d'uso inferiore o uguale a 600 mq per singola unita';	1,35		60%	70%	1/20	30%	1mq/1mq
IV attrezzature commerciali di dettaglio organizzato e paracommerciali con una superficie lorda d'uso superiore a 600 mq per singola unita';	1,35		60%	70%	1/20	30%	1mq/1mq
V impianti produttivi compatibili e magazzini - comunque senza manipolazione o deposito di materiali infiammabili e/o pericolosi - entrambi fino a 600 mq di superficie lorda di uso per singola unita'							
VII attrezzature pubbliche per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione obbligatoria (asili nido, scuole materne, elementari e medie;	0,5*				1/90		
VIII attrezzature pubbliche di interesse comune;	1,2*		50%	50%	1/45		
IX attrezzature pubbliche o di uso pubblico di parcheggio organizzato;	1,5*		50%	70%	1/45	30%	
X attrezzature per i culti non contrari alla legge e/o attivita' educative e ricreative complementari;	1*		25%	30%	1/45		
XI verde pubblico, con relative attrezzature: a) a scala di quartiere e urbana;	0,06*						
XII attrezzature pubbliche per l'istruzione superiore (scuole medie superiori);	0,5*		25%	30%	1/90		
XIII attrezzature pubbliche per la sanità';	0,8*		25%	50%	1/45		
XIV attrezzature per l'ospitalità' e il tempo libero, come cinema teatri, alberghi, pensioni, locande, ristoranti, trattorie, circoli, palestre, piscine coperte, sedi di istituti di cultura e associazioni cittadine;	1,5		50%	70%	1/45	30%	1mq/1mq
XV* a) impianti produttivi compatibili di oltre 600 mq di SL per singola unita'; b) grossistica;							
XIX impianti coperti e scoperti per la pratica degli sports;	0,5*						

\* In ogni caso non superiori ai 1500 mq ed al 35% del totale della SL di pertinenza.

Il 30% dell'area di pertinenza oggetto di Piano di Recupero è destinata a servizi rientranti negli standards urbanistici.

La sua individuazione nella cartografia del Piano può essere, in tutto o in parte modificata, su richiesta o con l'assenso dell'Amministrazione, in sede di approvazione del Piano di Recupero, ferme restandone la estensione e la rilocalizzazione all'interno del Piano di Recupero relativo a più interventi, fatte salve le eventuali compensazioni fra le aree di pertinenza di ciascun intervento.

Il restante 70% dell'area di pertinenza, nel rispetto dei parametri tecnico-urbanistici di cui alla tabella sopra riportata ed in particolare della relativa densità territoriale, è destinato:

- a residenza in ragione del 50% della densità territoriale prevista;
- a terziario-commerciale in ragione del 50% della densità territoriale prevista;
- a servizi rientranti negli standards urbanistici, oggetto di cessione gratuita al Comune in sede attuativa, in quantità pari al fabbisogno indotto dallo stesso insediamento, nel rispetto dei seguenti standards:
  - mq. 26,5 per ogni abitante teorico insediato di cui mq. 3 a parcheggio;
  - mq. 100 per ogni 100 mq. di costruzione terziaria, di cui il 50% a parcheggio.

E' data facoltà che in tutto o in parte le superfici a parcheggio pubblico indotte dagli insediamenti, sia residenziali che, soprattutto, terziario-commerciali siano garantite anziché in cessione di area, in costruzioni a più piani dentro e fuori terra (anche all'interno delle stesse costruzioni residenziali o terziario-commerciali), come opera pubblica o d'uso pubblico, e quindi senza che ciò si traduca in un incremento della volumetria.

Un'analogia facoltà è concessa al fine di garantire all'interno delle costruzioni residenziali e terziario-commerciali la realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse comune.

Quando l'intervento interessi un'area la cui superficie fondiaria edificabile, con esclusione quindi delle parti di essa necessarie per soddisfare i servizi indotti dall'intervento medesimo e la quota del 30% per il fabbisogno di servizi progresso sia pari o superiore a mq. 8750, l'edificazione può prevedere edifici a torre di mt. 30 di altezza massima.

Nella tabella che segue sono riportati i dati complessivi di volumetria consentita, articolata in residenziale e terziario-commerciale e di aree a servizi da garantire in cessione gratuita (la quota indotta) o a prezzo bonario (la quota restante) con la ristrutturazione delle subaree C3.

C3 - AREE AD ELEVATA FRAMMISTIONE DI PRODUTTIVO RESIDENZA  
possibilita' edificatoria normale

numero zona e area	superficie totale dell'area	Standard	superficie territoriale al netto del 30%	indice di edificabil.		volumetria consentita al 50% resid. al 50% terz.	area a servizi indotta	indice di edificabilita'		area a servizi effettiva	area a servizi effettiva per pregresso		
		Per Fabbisogno Pregresso 30%		mc/mq	mq/mq			mc/mq	mq/mq		mq	%	
Totali	290266	87080	203186	2.25	0.676	457169	137354	129252	4.50	1.35	188673	59421	20%

## 10.6

### Subarea C4 – Aree di ristrutturazione residenziale.

Le aree di ristrutturazione residenziale sono perimetrati a zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/78.

Nelle aree di ristrutturazione residenziale il Piano Regolatore Generale è attuato a mezzo di Piani di Recupero di iniziativa sia pubblica che privata, estesi all'intera singola area di ristrutturazione residenziale ed a quelle eventualmente adiacenti.

Attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica il Piano di Recupero consente il cambio di destinazione in residenza e relativi servizi.

Fino all'adozione dei Piani di Recupero negli immobili esistenti alla data di adozione della Variante al Piano Regolatore Generale sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il Piano Regolatore Generale stabilisce attraverso la seguente tabella la disciplina urbanistica delle subaree C4 – Aree di ristrutturazione residenziale.

SUBAREE C4 - Aree di ristrutturazione residenziale  
Dati tecnico - urbanistici

Destinazioni d'uso ammessevi	mq/mq densita' fondiaria	H	Rc	Ro	Ppr.	Rv	Standard (cessione)
I abitazioni, case di cura fino a 80 letti, alberghi e pensioni fino a 80 letti, funzioni collettive compatibili con l'edilizia residenziale (nidi, ristorante, cappelle, parcheggi) nonche' attivita' artigianali di servizio compatibili e assimilabili alla residenza, esclusi gli autotrasporti;	1,35	da determinarsi in sede di piano di recupero nei limiti delle prescrizioni grafiche di P.R.G., di legge e di altri regolamenti	40%	70%	1/90 1/45	30%	26,5 mq/ab
II uffici pubblici e privati e studi per lo svolgimento di attivita' professionali;	1,35		50%	70%	1/45	30%	1mq/1mq
III Attrezzature commerciali di dettaglio tradizionale, commerciale e assimilabili, attivita' artigianali di servizio alla residenza e attivita' artigianali dedite a produzioni artistiche, con una superficie lorda d'uso inferiore o uguale a 600 mq per singola unita';	1,35		50%	70%	1/20	30%	1mq/1mq
VII Attrezzature pubbliche per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione obbligatoria (asili nido, scuole materne, elementari e medie;	0,5*				1/90		
VIII Attrezzature pubbliche di interesse comune;	1,2*		50%	50%	1/45		
IX Attrezzature pubbliche o di uso pubblico di parcheggio organizzato;	1,5*		50%	70%	1/45	30%	
XI verde pubblico, con relative attrezzature: a) a scala di quartiere e urbana;	0,06*						
XII Attrezzature pubbliche per l'istruzione superiore (scuole medie superiori);	0,5*		25%	30%	1/90		
XIII Attrezzature pubbliche per la sanità';	0,8*		25%	50%	1/45		
XIV Attrezzature per il tempo libero, come cinema, teatri circoli, palestre, piscine coperte, sedi di istituti di cultura e associazioni cittadine;	1,5		50%	70%	1/45	30%	1mq/1mq
XIX impianti coperti e scoperti per la pratica degli sports;	0,5*						

Il 30% dell'area di pertinenza oggetto di Piano di Recupero destinata a servizi rientranti negli standards urbanistici.

La sua individuazione nella cartografia del Piano può essere, in tutto o in parte modificata, su richiesta o con l'assenso dell'Amministrazione, in sede di approvazione del Piano di Recupero, ferme restandone la estensione e la rilocalizzazione all'interno del Piano di Recupero medesimo e, nel caso di Piano di Recupero relativo a più aree di ristrutturazione residenziale adiacenti, fatte salve le eventuali compensazioni fra le aree di pertinenza di ciascuna area.

Il restante 70% dell'area di pertinenza, nel rispetto dei parametri tecnico-urbanistici di cui alla tabella sopra riportata ed in particolare della relativa densità territoriale, è destinato:

- a residenza e relativi servizi (rientranti nel gruppo funzionale I);
- a terziario-commerciale in ragione del 25% massimo della densità territoriale prevista;
- a servizi rientranti negli standards urbanistici, in quantità pari al fabbisogno indotto dallo stesso insediamento, nel rispetto dei seguenti standards:
  - mq. 26,5 per ogni abitante teorico insediato di cui mq. 3 a parcheggio;
  - mq. 100 per ogni mq. 100 di costruzione terziario-commerciale, di cui il 50% a parcheggio.

E' data facoltà che in tutto o in parte le superfici a parcheggio pubblico indotte dagli insediamenti siano garantite anziché in cessione di area, in costruzioni a più piani dentro e fuori terra (anche all'interno delle stesse costruzioni), come opera pubblica o d'uso pubblico, e quindi senza che ciò si traduca in un incremento della volumetria.

Un'analogia facoltà è concessa al fine di garantire all'interno delle costruzioni la realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse comune.

Nella tabella che segue sono riportati i dati complessivi di volumetria consentita, articolata in residenziale (75%) e terziario-commerciale (25%) e di aree a servizi da garantire, con l'intervento in cessione gratuita (la quota indotta) o a prezzo bonario (la quota 30%).



Subaree C4 - Aree di ristrutturazione residenziale. Possibilita' edificatoria normale													
numero zona e area	superficie totale dell'area	standard per Fabbisogno Pregresso 30%	superficie territoriale al netto del 30%	indice territoriale		volumetria consentita		standard indotto mq	indice fondiario		area a servizi effettiva mq	area a servizi effettiva per pregresso %	
				mc/mq	mq/mq	mc	mq/sl		mc/mq	mq/mq			
Totali	94659	28398	66261	2.25	0.675	149088	44726	39508	4.50	1.35	61528	22020	23.26

10.7

#### C5 – Subarea di espansione a carattere residenziale – terziario

Nella subarea C5 di espansione a carattere residenziale-terziario il Piano Regolatore Generale è attuato a mezzo di piano particolareggiato esteso all'intero ambito di previsione del piano o di Piano di lottizzazione se dopo 5 anni dall'approvazione della Variante non sarà stato approvato il Piano particolareggiato.(\*)  
Il Piano Regolatore Generale stabilisce attraverso la seguente tabella la disciplina della subarea di espansione a carattere residenziale-terziario.

(\*) Aggiunto con delibera del Commissario Prefettizio n. 425 del 17.06.93 a seguito ordinanza istruttoria del Co.Re.Co..

SUBAREE C5 - Aree di espansione a carattere residenziale-terziario

Dati tecnico - urbanistici destinazioni d'uso ammessevi	mq/mq densita' fondiaria	H	Rc	Ro	Ppr.	Rv	Standard (cessione)
I abitazioni, case di cura fino a 80 letti, alberghi e pensioni fino a 80 letti, funzioni collettive compatibili con l'edilizia residenziale (nidi, ristorante, cappelle, parcheggi) nonche' attivita' artigianali di servizio compatibili e assimilabili alla residenza, esclusi gli autotrasporti;	1,35	da determinarsi in sede di piano di recupero nei limiti delle prescrizioni grafiche di P.R.G., di legge e di altri regolamenti	40%	70%	1/90 1/45	30%	26,5 mq/ab
II uffici pubblici e privati e studi per lo svolgimento di attivita' professionali;	1,35		50%	70%	1/45	30%	1mq/1mq
VII attrezzature pubbliche per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione obbligatoria (asili nido, scuole materne, elementari e medie;	0,5*				1/90		
VIII Attrezzature pubbliche di interesse comune;	1,2*		50%	50%	1/45		
IX Attrezzature pubbliche o di uso pubblico di parcheggio organizzato;	1,5*		50%	70%	1/45	30%	
XI verde pubblico, con relative attrezzature: a) a scala di quartiere e urbana;	0,06*						
XII attrezzature pubbliche per l'istruzione superiore (scuole medie superiori);	0,5*		25%	30%	1/90		
XIII attrezzature pubbliche per la sanità';	0,8*		25%	50%	1/45		
XIV attrezzature per il tempo libero, come cinema, teatri, circoli, palestre, piscine coperte, sedi di istituti di cultura e associazioni cittadine;	1,5		50%	70%	1/45	30%	1mq/1mq
XIX impianti coperti e scoperti per la pratica degli sports;	0,5*						

Il 30% dell'area di pertinenza è destinata a servizi rientranti negli standards urbanistici.

Il restante 70% dell'area di pertinenza, nel rispetto dei parametri tecnico-urbanistici di cui alla tabella sopra riportata ed in particolare della relativa densità, è destinata:

- a residenza in ragione del 50% della densità territoriale prevista;
- a terziario in ragione del 50% della densità territoriale prevista;
- a servizi rientranti negli standards urbanistici, oggetto di cessione gratuita al Comune in sede attuativa, in quantità pari al fabbisogno indotto dallo stesso insediamento, nel rispetto dei seguenti standards:
  - mq. 26,5 per ogni abitante teorico insediato di cui mq. 3 a parcheggio;
  - mq. 100 per ogni 100 mq. di costruzione terziaria, di cui il 50% a parcheggio.

E' data facoltà che in tutte o in parte le superfici a parcheggio pubblico indotte dagli insediamenti, sia residenziali che, soprattutto, terziario-commerciali siano garantite anziché in cessione di area, in costruzioni a più piani dentro e fuori terra (anche all'interno delle stesse costruzioni residenziali o terziarie) come opera pubblica o d'uso pubblico, e quindi senza che ciò si traduca in un incremento della volumetria.

Un'analoga facoltà è concessa al fine di garantire all'interno delle costruzioni residenziali e terziario-commerciali la realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse comune.

Nella tabella che segue sono riportati i dati complessivi di volumetria consentita, articolata in residenziale e terziarici e di aree a servizi da garantire in cessione gratuita (la quota indotta) o a prezzo bonario (la quota restante) con la ristrutturazione della subarea C5.

Si veda la tabella del comparto E8.2 (subarea 8.2.1) – piani attuativi art. 36.

#### 10.8 Subarea C6 terziario – direzionale (di nuovo impianto).

Nelle subaree C6 terziario-direzionale (di nuovo impianto) il Piano Regolatore Generale è attuato a mezzo di Piani Esecutivi estesi all'intero isolato o, sentita l'Amministrazione, quanto meno all'intera area di pertinenza dell'azienda che opera l'intervento, sempre che l'intervento medesimo abbia senso urbanistico compiuto e sia

congruente con l'esigenza di garantire un corretto inserimento nel contesto, sia per quanto attiene l'assetto della viabilità interna e di allacciamento, sia per quanto attiene la dotazione delle aree ed attrezzature a servizi.

Il Piano Regolatore Generale stabilisce attraverso la seguente tabella la disciplina delle subaree terziario-direzionali (di nuovo impianto).

Subarea C6 terziario - direzionale. Dati tecnico-urbanistici

destinazioni d'uso ammessevi	densita' fonciaria	H	Rc	Ro	Ppr.	Rv	Standard (cessione)
I abitazioni per il personale addetto alla custodia	1,2	da determinarsi in sede di piano d'area	50%	70%	1/90 1/45	30%	26,5 mq/ab
II uffici privati	1,2	nei limiti delle prescrizioni grafiche di P.R.G., di legge e di altri regolamenti	50%	70%	1/45	30%	1mq/1mq
IX attrezzature pubbliche o di uso pubblico di parcheggio organizzato	1,5*						
XI verde pubblico, con relative attrezzature: a) a scala di quartiere e urbana;	0,06*						
XIV attrezzature per la ospitalita' (alberghi, ristoranti ecc.), il tempo libero l'insegnamento e la cultura (istituti di istruzione superiore o specializzata, sedi di istituti di associazioni culturali ecc.	1,5		50%	70%	1/45	30%	1mq/1mq

Nella tabella che segue sono riportati:

- la volumetria massima consentita agli insediamenti terziario-direzionale previsti;
- il quantitativo delle aree a servizi indotto dall'insediamento, oggetto di cessione gratuita al Comune in sede attuativa, all'interno dell'area di intervento, nel rispetto dello standard urbanistico di mq. 100 per ogni 100 mq. di costruzione terziario-commerciale di cui il 50% a parcheggio.

E' data facoltà che in tutto o in parte le superfici a parcheggio pubblico indotto dagli insediamenti terziario-direzionali siano garantite anziché in cessione di area, in costruzione a più piani dentro e fuori terra (anche all'interno delle stesse costruzioni terziario-direzionali), come opera pubblica o d'uso pubblico, e quindi senza che ciò si traduca in un incremento della volumetria.

#### Subarea C6 terziario-direzionale

superficie degli immobili	mq.	20.359
30% per servizi per fabbisogno pregresso	mq.	6.108
superficie territoriale (70%)	mq.	14.251
superficie fondiaria edificabile 50% di 14.251	mq	7.125
densità di edificazione fondiaria	mq./mq.	1,2
	mc./mq.	4,00
superficie linda terziario-direzionale		
mq. 7.125 x 1,2 mq./mq.	mq.	8.551
superficie a servizi indotta		
mq. 8.551 x 1 mq/mq.	mq.	8.551
arca a servizi per fabbisogno pregresso da indennizzare		
mq. 6.108 - (8.551 - 7.125)	mq.	4.682
superficie totale a servizi		
mq. (8.551 + 4.682) =	mq.	13.233
equivalente al 65% di mq. 20.359		

## **ART. 11. Zone incluse nelle aree omogenee D**

### **Attività produttive compatibili.**

Gli insediamenti produttivi sia artigianali che industriali perimetrati nelle varie subaree del Piano Regolatore Generale sono da ritenersi compatibili col contesto urbano sempre che la loro attività avvenga nel rispetto di tutte le norme vigenti in merito all'attività stessa ed in particolare delle norme contro ogni forma di inquinamento.

Il mancato rispetto di tali norme riscontrato da parte degli Organi competenti della Pubblica Amministrazione (Ufficio di Ecologia del Comune e Servizio n. 1 della USSL n. 8) può comportare la cessazione anche immediata dell'attività.

Agli insediamenti produttivi perimetrati come compatibili nelle varie subaree del Piano, semprechè tale compatibilità sia mantenuta nel tempo, nel rispetto dei parametri tecnico-urbanistici riportati nelle tabelle relative alle subaree di appartenenza, sono consentiti a mezzo di semplice autorizzazione e/o concessione i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria; – risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione e ampliamento fino al raggiungimento di un rapporto di copertura pari al 60% + 70% della superficie fondiaria.

Ove vi sia assenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ricostruzione e di ampliamento sono assentiti solo a seguito di atto di impegno unilaterale del richiedente con il quale viene garantita la realizzazione delle infrastrutture primarie e secondarie mancanti.

Le aree a parcheggio pubblico non possono essere monetizzate ma solo realizzate. E' consentito che la loro realizzazione possa avvenire su aree confinanti, o del lato opposto della strada che fronteggia l'intervento, o sulle specifiche aree vincolate dal Piano Regolatore Generale, purchè di superficie sufficiente e effettivamente fruibili per tale scopo.

In caso di cessazione e/o trasferimento dell'attività sono consentiti, a mezzo di piano attuativo:

- interventi di recupero e riuso degli immobili ad attività produttiva industriale e artigianale, per i quali valgono i parametri tecnico urbanistici previsti per le attività produttive nelle subaree di appartenenza, con contestuale cessione al Comune di un quantitativo di aree a servizi, rientranti negli standards urbanistici pari al 20% della superficie fondiaria dell'intervento, di cui la metà a parcheggio;
- interventi di ristrutturazione urbanistica per i quali vale la stessa regolamentazione prevista per le subaree C4 – Aree di ristrutturazione residenziale fatte salve le seguenti prescrizioni:
  - l'intervento da assentire in relazione alle presenti norme, su concessione o previo piano attuativo, è esteso almeno all'intero

singolo insediamento produttivo, come esistente alla data di adozione della Variante 1992 (2 aprile 92), la cui attività sia cessata o sia oggetto di trasferimento ed a quelli eventualmente adiacenti in analoghe condizioni;

- i parametri tecnico-urbanistici ed in particolare la densità di edificazione fondiaria sono quelli della subarea di appartenenza;
- il quantitativo di area per servizi rientranti negli standards urbanistici, da cedere a titolo gratuito o a prezzo bonario al Comune con la realizzazione dell'intervento, è così articolato:
  - per interventi compresi fra i 3.500 e i 5.000 mq.:
    - 18 mq. per ogni abitante teorico insediato e la quota del parcheggio indotto dalla parte terziario-commerciali pari al 50% della relativa S.L.; le restanti quote di area a standards sono monetizzate;
  - per interventi compresi fra i 5.000 e 10.000 mq.:
    - 26,5 mq. per ogni abitante teorico insediato e 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie linda di costruzione terziario-commerciali;
  - per interventi superiori ai 10.000 mq. di superficie:
    - il 30% della superficie dell'area dismessa, da cedere a titolo oneroso al Comune ai prezzi bonari statuiti dal Consiglio Comunale, finalizzato al recupero del fabbisogno pregresso;
    - il rispetto degli standard indotti dall'edificazione consentita sul restante 70% come al precedente paragrafo.

## 11.1 Zone incluse nelle aree omogenee D.

L'attuazione del Piano Regolatore Generale nelle aree omogenee D avviene come segue.

### 11.1.1 Le subaree D1 costituenti, con le relative aree a servizi. la zona produttiva di sud-ovest sono finalizzate all'insediamento di industrie, singole o associate e di consorzi di artigiani e di piccole industrie.

11.1.1.1 Sulle subaree D1 sono consentiti insediamenti produttivi di qualsiasi natura. Per le industrie classificate di prima classe l'ammissione è subordinata al giudizio degli organi competenti dell'Amministrazione (Ufficio di Ecologia e Servizio n. 1 della USSL), e comunque dovranno essere sottoposte a tutti gli obblighi e le cautele necessarie per la salute pubblica.

11.1.1.2 In relazione al loro stato e modalità di attuazione le subaree D1 si articolano in:

- a) subaree D1 esistenti in fase di completamento; gli interventi di completamento avvengono per concessione convenzionata

- subordinata al rispetto degli impegni già sottoscritti con la originaria convenzione con la quale è stato realizzato l'insediamento ora esistente;
- b) subaree D1 ricadenti nel Piano per Insediamenti Produttivi adottato con delibera del Commissario Straordinario n. 603 del 2.08.93 definitivamente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 18.02.94; la realizzazione dei nuovi insediamenti avviene per concessione convenzionata nel rispetto delle presenti norme e del Piano per Insediamenti Produttivi sopracitato;
  - c) subaree D1 la cui attuazione avviene attraverso Piano di Lottizzazione la cui approvazione, oltre al rispetto delle presenti norme, è subordinata alla disponibilità di aree di intervento di forma razionale (assetti ortogonali) ed alla garanzia della contestuale realizzazione delle infrastrutture e delle urbanizzazioni primarie.

E' fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di ricorrere alla lottizzazione d'ufficio o al Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in caso di difficoltà da parte degli operatori nell'acquisizione anche di singole aree.

11.1.1.3 Nel rispetto delle presenti norme il Piano per Insediamenti Produttivi sopracitato, (così come le sue estensioni) definisce:

- l'assetto infrastrutturale e urbanizzativo;
- l'organizzazione unitaria delle aree a servizi, costituite da aree a verde pubblico sulle quali trovano sede le attrezzature sociali e direzionali al servizio della zona produttiva con i relativi parcheggi;
- la convenzione tipo in base alla quale verranno realizzati gli insediamenti sulle aree produttive una volta razionalmente riconfinite e urbanizzate dal Comune.

La convenzione tipo, in base alla quale verranno redatte anche le convenzioni relative ai Piani di Lottizzazione, di cui al paragrafo 11.1.1.2 punto c), prevede:

- le caratteristiche urbanistiche e tecniche dei nuovi insediamenti produttivi;
- i tempi di realizzazione;
- le caratteristiche, le modalità ed i tempi della fornitura delle infrastrutture tecnologiche necessarie al funzionamento dell'azienda;
- gli oneri di urbanizzazione e dì gestione a carico dell'insediamento;
- la regolamentazione della materia riguardante fra l'altro:

- il trattamento delle acque industriali prima della loro immissione nelle acque di fognatura;
  - l'abbattimento dei fumi di scarico;
  - i limiti di tollerabilità ammessi per i rumori e le vibrazioni;
  - il contenimento degli odori;
  - lo smaltimento o il riutilizzo eventuale di rifiuti e sottoprodotti delle lavorazioni;
  - l'ubicazione degli accessi;
- la sistemazione degli spazi a verde di rispetto strada, a verde, a parcheggio, e di magazzinaggio all'aperto.
- 11.1.1.4 Gli insediamenti produttivi devono riguardare una superficie fondiaria non inferiore a 2000 mq. tenendo presente che, quando sussista la garanzia di una impostazione progettuale e funzionale (accessi, spazi a verde, di sosta, di manovra, di magazzinaggio all'aperto, ecc.) unitaria è consentito che due o più unità minime di 2000 mq. edifichino lungo i confini in comune.
- 11.1.1.5 Incorporate o no nei fabbricati industriali sono consentite abitazioni di dirigente, proprietario, personale di custodia a condizione che la relativa superficie non superi il decimo del massimo della superficie coperta industriale consentita sull'area asservita e in ogni caso non risulti mai superiore a 500 mq..
- 11.1.1.6 La distanza dei fabbricati da tutti i confini dei lotti industriali deve essere almeno pari alla metà dell'altezza dei fabbricati stessi ed in ogni caso mai inferiore a m. 5.  
Lungo le strade della zona industriale sono prescritte fasce verdi di rispetto strada della profondità dì almeno 5 metri.  
La loro destinazione è a verde con possibilità, se opportunamente attrezzate di parcheggio privato.  
Sulle aree comprese nelle fasce di rispetto strada è vietata qualsiasi costruzione, anche a carattere provvisorio, salvo cabine ENEL, SNAM, SIP, AgeSP e servizi pubblici in genere.  
La loro superficie concorre alla determinazione delle possibilità edificatorie dei lotti di cui fanno parte e dentro i quali esse sono recinte.
- 11.1.1.7 Almeno il 20% della superficie fondiaria degli insediamenti produttivi, localizzata preferibilmente verso strada, deve essere interessata da spazi piantumati con alberi di alto fusto.  
Ove sia dimostrata l'impossibilità di ricavarla a sé stante, l'area piantumata con alberi d'alto fusto potrà sovrapporsi all'area destinata a parcheggio privato.  
E' obbligatoria la sostituzione degli alberi in caso di essiccamento o di abbattimento.

- 11.1.1.8 La manovra e la sosta dei veicoli per il carico e scarico dei materiali deve avvenire all'interno dei lotti industriali.  
L'accessibilità agli spazi di manovra e alle aree di parcheggio deve essere agevole e di nessun intralcio alla circolazione esterna.
- 11.1.2 Nelle subaree D2/a il Piano Regolatore Generale è attuato a mezzo di piani esecutivi di cui al paragrafo 5.1.3.  
Le aree asservite ai singoli piani planivolumetrici, oltre ad avere forma idonea, non devono essere inferiori a 6000 mq. Le attività produttive sono limitate in funzione dei requisiti in materia di inquinamento, rumorosità e distanze prescritti al precedente paragrafo 9.1.2. Abitazioni ed uffici devono essere connessi con le attività industriali e commerciali della azienda. Le abitazioni in ogni caso non possono superare una SL di 280 mq. ogni 6000 mq di lotto.  
La concessione edilizia semplice è ammessa per i casi elencati al successivo articolo 22.
- 11.1.3 Nelle subaree D2/b il Piano Regolatore Generale è attuato a mezzo di piani attuativi di iniziativa privata (Piani di Lottizzazione).  
Le aree asservite ai suddetti piani, oltre ad avere forma idonea, non devono essere inferiori ai 10.000 mq. purchè lo stato dei luoghi lo consenta. Le attività produttive sono limitate in funzione dei requisiti in materia di inquinamento e di rumorosità prescritti dalle vigenti leggi in materia.  
Non è ammesso il deposito di materiale di qualsiasi genere all'esterno e quindi deve prevedersi l'eventuale deposito di materie prime e prodotti lavorati all'interno degli edifici.  
La distanza dei fabbricati da tutti i confini dei lotti industriali deve essere almeno pari alla metà dell'altezza dei fabbricati stessi ed in ogni caso mai inferiore a metri 5,00.  
Abitazioni ed uffici devono essere sempre connessi con le attività industriali e commerciali dell'azienda.  
Le abitazioni in ogni caso non possono superare una SL di 240 mq. ogni 10.000 mq. di lotto. La concessione edilizia semplice è ammessa per i casi elencati al successivo articolo 22.
- 11.2 Il Piano Regolatore Generale stabilisce altresì, attraverso le seguenti tavelle, la disciplina urbanistica nelle aree omogenee D.

## 11.2.1 Subarea D1

destinazioni d'uso ammessevi	Dc mq/mq	H	Rc	Ro	P	Rv
I	*	18	40%	60%	1/50	40%
XVa	nessun limite	18**	60%***	70%	1/50	30%
XVI	0,2	11	10%	20%	1/50	80%
XVII	1	18	60%	70%	1/50	30%

\* secondo quanto specificato al paragrafo 11.1.1.6 delle presenti norme;

\*\* per gli impianti (torri di raffreddamento e di distillazione, di scarico, antenne ecc.) si prescinde dall'altezza massima consentita per i fabbricati industriali;

\*\*\* il primo intervento deve garantire un rapporto di copertura (o una SL nel caso di costruzione su più piani) non inferiore a un quinto (20%) dell'area asservita.

## 11.2.2 Subarea D2/a

destinazioni d'uso ammessevi	Dc mq/mq	H	Rc	Ro	P	Rv
I**	1,00 mq/mq	fino a 11 m.				
IV*			70%	70%	1/20	30%
XV a) b)			70%	70%	1/90 1/45	30%
XVI			70%	70%	1/90 1/45	30%
XVII			70%	70%	1/90 1/45	30%

\*) purchè limitatamente ad attività connesse con funzioni produttive o di servizio (officine di assistenza e simili) svolte in luogo.

\*\*) secondo quanto specificato al paragrafo 11.1.2 delle presenti norme.

### 11.2.3 Subarea D2/b

destinazioni d'uso ammessevi	Dc	H	Rc	Ro	P	Rv
I*	0,30	fino a 7,50 m.				
VI	mq/mq		30%	30%	1/90	70%
XV a)**			30%	30%	1/90	70%
XVI			30%	30%	1/90	70%

\*) Con esclusione della grossistica.  
\*\*) Secondo quanto specificato al paragrafo 11.1.3 delle presenti norme.

Il verde nella subarea D2/b deve interessare, secondo le indicazioni da precisare in progetto, una superficie pari ad almeno la metà dell'area asservita alle costruzioni.

La sistemazione a verde deve essere effettuata entro due anni dalla data di ultimazione delle costruzioni, e a garanzia che si provveda a ciò, gli interessati, all'atto del rilascio del permesso di costruire o atto equipollente, dovranno ottemperare al deposito di una garanzia fidejussoria di valore pari al costo presunto da sostenere per l'esecuzione delle opere di sistemazione a verde.

### 11.2.3 Subarea D2/c.

destinazioni d'uso ammessevi	Dc	H	Rc	Ro	P	Rv
XVI	0,03 mq/mq	fino a 7,50 m.	5%	5%	1/90	----
XX (impianti coperti, chiusi o scoperti)	non de- finito		15%	15%	1/90	80%

La subarea D2/c è attuata a mezzo di piano attuativo di iniziativa dell'Amministrazione comunale.

Il gruppo funzionale XVI nella subarea D2/c è costituito da uffici, spogliatoi, abitazioni dei custodi in un'area unica di tipo consortile.

Vale anche per la subarea D2/c quanto previsto dal paragrafo 10.3.

### ART. 12. Zone incluse nelle subaree E1 e E2.

12.1. Il Piano Regolatore Generale è attuato nella subarea omogenea E1 mediante concessioni edilizie semplici.

12.1.1 Ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 93/80 il Piano Regolatore Generale stabilisce, attraverso la seguente tabella, la disciplina urbanistica nella subarea E1. Al fine del computo di densità edilizia è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni omogenei di Comuni contermini. Ciò a condizione che su tutte le aree computate ai fini edificatori sia istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alle variazioni della normativa urbanistica, e che il vincolo medesimo venga notificato ai Comuni interessati prima del rilascio della concessione edilizia.

destinazioni d'uso ammessevi	Dc	H	Rc	Ro	P	Rv
VI a) residenza rurale connessa con: - terreni a coltura agricola ordinaria  - terreni a colture orticole specializzate  - terreni a coltura boschiva	0,01 mq/mq	fino a 7,50 m.	5%	5%	1/90 1/45	non applicabi le
VI b) attrezzature per l'esercizio della attività agricola (silos, serre, stalle, scuderie, magazzini, tettoie etc.) e impianti di modeste dimensioni per la conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli della stessa azienda insediata (esclusi nelle zone filtro della subarea E1, graficamente individuate dal PRG, fatta eccezione per le serre e per gli spazi di ricovero di macchine ed attrezzi agricoli al servizio di impianti esistenti)	0,3		10%*)	10%*)	1/90 1/45	
* fino al 40% per le serre.						

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto e sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione.

Gli interventi sia di nuova costruzione che sull'esistente devono rispettare i caratteri ambientali della tradizione locale.

Gli impianti agricoli debbono distare dalla residenza agricola un minimo di mt. 10. Per le stalle di nuova costruzione e le concimai la stessa distanza minima è rispettivamente di mt. 30 e mt. 50, e aumenta a mt. 80 rispetto ai fabbricati d'uso non agricolo di altre proprietà.

Nei boschi esistenti (e sulle aree a incentivazione boschiva) è vietata qualsiasi edificazione e realizzazione di infrastrutture private.

I frazionamenti di terreni agricoli debbono unicamente rispettare le esigenze connesse con la conduzione agricola dei fondi.

Gli allevamenti (industriali) di animali (polli, conigli, suini etc.) esistenti si intendono confermati purchè rispondenti alle norme igieniche in materia. Gli interventi ammessi si estendono fino alla ristrutturazione edilizia, con esclusione di ampliamenti e con la garanzia della piantumazione lungo il perimetro dell'area asservita di alberi d'alto fusto.

Per i fabbricati o complessi agricoli in attività in zona impropria, vale a dire diversa dall'agricolo, che non sia a servizi, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie utile, semprechè siano rispettate le distanze previste per stalle, impianti e letamai. Non è consentito ampliare le stalle già esistenti o costruirne di nuove. E' assolutamente vietato costruire nuovi letamai e quelli già esistenti e non adeguati alle norme igieniche in vigore dovranno adeguarsi o essere smantellati.

12.1.2 Sono generalmente vietate nell'area omogenea E le recinzioni che non siano naturali (siepi, filari, etc.) o che non integrino preesistenti indicatori tradizionali della proprietà, fatta eccezione per quelle costruite da rete o fili metallici ancorati a montanti fondati su plinti di contenute dimensioni ed entro terra, o staccionate di legno "a giorno". Non è subordinata nè a concessione nè ad autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

12.1.3 Nelle zone filtro, graficamente individuate nelle tavole di Piano Regolatore Generale ai sensi del 3° comma dell'art. 1 della legge regionale 93/80, sono autorizzabili esclusivamente residenze rurali. In queste zone filtro le operazioni edilizie da compiere comportano l'obbligo di mettere a dimora un congruo numero di alberi.

12.1.3.1 Il Piano Regolatore Generale stabilisce, attraverso la seguente tabella, la disciplina urbanistica nella subarea E2:

destinazioni d'uso ammessevi	Dc	H	Rc	Ro	P	Rv
VI a) residenza rurale	0,01 mq/mq	fino a 7,50 m.	5%	5%	1/90 1/45	non appli- cabile
XIX (purchè integrabili con l'ambiente: galoppatoi, golf, etc.)	0,01 mq/mq		5%	5%	1/90 1/45	

12.1.4 Il Piano Regolatore Generale è attuato nelle subaree E3 a florovivaistica a mezzo di concessioni edilizie semplici.

Nelle subaree E3 sono consentiti esclusivamente nuovi insediamenti per attività agricole specialistiche quali serre, depositi, nonchè l'abitazione del titolare dell'attività.

Per gli edifici esistenti, ivi compresi quelli agricoli e residenziali, sono consentiti solo gli interventi volti alla conservazione del patrimonio edilizio quali:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, con ampliamento della superficie fino ad un massimo del 20% della esistente, per interventi di carattere igienico e funzionale.

Il Piano Regolatore Generale stabilisce attraverso la seguente tabella la disciplina urbanistica nella subarea E3.

destinazioni d'uso ammessevi	Dc	H	Rc	Ro	P	Rv
VI a) residenza rurale	0,02 mq/mq	fino a 7,50 m.	10%	10%	1/90 1/45	non appli- cabile
VI b) serre			40%	60%	1/90 1/45	

- 12.1.5 Possono essere mantenuti nel loro stato di fatto i fabbricati industriali, artigianali, commerciali e di abitazione non connessa con l'attività agricola, ricadenti nelle subaree E. Ferme restando la loro destinazione su di essi sono consentiti solo interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento igienico.  
Per le abitazioni non connesse con l'attività agricola sono consentiti anche interventi di risanamento conservativo.
- 12.2 Non ha incidenza di normativa l'indicazione grafica di Piano Regolatore Generale relativa alle subaree E di incentivazione a colture boschive e pregiate.  
L'Amministrazione può tuttavia concordare l'esenzione parziale o totale dai contributi di urbanizzazione e/o dall'aliquota sul costo di costruzione da versare per interventi nelle subaree E in relazione alla messa a dimora di alberi di buona dimensione dentro le subaree E di incentivazione a colture boschive e pregiate.
- 12.3 E4 – Zona agricolo-boschiva di nord-ovest.  
Individuata con apposito segno grafico, la parte del territorio comunale in confine col Comune di Samarate è destinata a funzione agricolo-boschiva.  
Fanno eccezione al suo interno alcuni ambiti nell'intorno della chiesina di Madonna in Veroncora previsti a parcheggio e verde pubblico con funzioni ricreative.  
La conservazione dei caratteri ambientali, naturali o boschivi, delle aree del settore, in naturale continuità con i territori del Parco della Valle del Ticino, costituisce l'obiettivo alla cui compatibilità sono subordinati gli interventi ammissibili.  
I piani di sviluppo agricolo previsti dalla Legge Regionale 27.01.77 n. 8, e i piani di assestamento forestale previsti dalla Legge Regionale 5.04.76 n. 8 individueranno le parti del settore che hanno una rilevante idoneità allo sviluppo dell'attività agricola e forestale, nonché le zone boschive di particolare importanza e per negativo le parti che hanno una normale idoneità per l'attività sopra dette.  
Nella zona agricolo-boschiva sono vietati:
- l'insediamento di nuovi impianti industriali per l'allevamento di animali;
  - l'abbandono dei rifiuti e la costituzione di depositi di materiali dismessi;
  - le eventuali installazioni per campeggio;
  - l'apertura di cave.
- Il fabbisogno in strutture edilizie concernenti sia le abitazioni agricole, che le attrezzature e gli impianti agricoli, indotto dai piani di sviluppo agricolo di cui al 2° comma dovrà, per il settore in

discorso, limitarsi al recupero del patrimonio di edilizia rurale esistente, del quale va garantito il rispetto delle tipologie.

E' ammessa l'introduzione di colture vivaistiche, floristiche e orticole specializzate e le relative opere, se ad impianto fisso, sono soggette a concessione.

Il Piano Regolatore stabilisce attraverso la seguente tabella la relativa disciplina urbanistica.(\*)

(\*) Paragrafo aggiunto con delibera del Commissario Prefettizio n. 425 del 17.06.93 a seguito ordinanza istruttoria del Co.Re.Co..

destinazioni d'uso ammessevi	Dc	H	Rc	Ro	P	Rv
VI a) residenza rurale	0,02 mq./mq	fino a 7,50 m.	10%	10%	1/90 1/45	non appli- cabile
VI b) serre	.		40%	60%	1/90 1/45	

L'abbattimento di alberature lungo i campi e le strade è soggetto ad autorizzazione del Sindaco.

La circolazione motoristica, ad eccezione di quella agricola, è Ammessa esclusivamente lungo i percorsi autorizzati secondo le disposizioni del Comune.

Quando non in contrasto con quanto riportato nel presente paragrafo, valgono per la subarea agricolo-boschiva le stesse norme della subarea E1 e per i fabbricati residenziali esistenti quanto riportato al paragrafo 12.1.5.

#### 12.4 E5 – Zona a verde arborato di sud-ovest.

Individuata con apposito segno grafico la parte di sud-ovest di territorio comunale in confine con i Comuni di Dairago e Buscate è destinata alla formazione di una cintura con alberi di alto fusto attorno agli esistenti inceneritore ACCAM e vasconi di ritenuta della Civica Fognatura già oggetto di bonifica.

Fatte salve le esigenze connesse col funzionamento degli impianti ecologici esistenti le aree, sia di Enti Pubblici (Comune, ACCAM, ecc.) che di privati sono destinate a coltura arborea di alberi d'alto fusto, compresa la possibilità di colture industriali (pioppetti, ecc.). Le aree della zona a verde arborato sono inedificabili.

**ART. 13. Zone incluse nelle aree omogenee di classe F (attrezzature pubbliche).**

- 13.1 Le zone incluse nelle aree omogenee di classe F sono disciplinate dal Piano Regolatore Generale attraverso le tavole in scala 1:5000 e 1:1000 e orientativamente mediante le seguenti tabelle e norme. Le opere relative alle aree omogenee di classe F che non ottemperassero ai dati delle tabelle e delle norme seguenti dovranno essere approvate dal Consiglio Comunale, al quale andranno sottoposte con relazione circostanziata sulle motivazioni che ne giustificano le difformità mentre specifici interventi di interesse pubblico o collettivo in genere, ancorchè proposti da privati, dovranno essere disciplinati da apposite convenzioni.
- 13.2 Subarea omogenea F2 (attrezzature pubbliche o di uso pubblico di parcheggio organizzato).

destinazione d'uso ammessevi	Dc	H	Rc	Ro	P	Rv
IX	1,50 mq./mq. .	Indeterminata salvo le prescrizioni di legge e di altri regolamenti	50%	70%	1/45	30%

Gli indici di tabella sono riferiti alle costruzioni pluripiano fuori terra e/o interrate. Quando realizzate in superficie le attrezzature di parcheggio organizzato debbono garantire non meno del 50% di superficie filtrante e alberata con alberi di alto fusto.

13.3 Subarea omogenea F2/a (assistenza all'infanzia e istruzione obbligatoria).

destinazioni d'uso ammessevi	Coeff. Funz.	Dc	H	Rc	Ro	P	Rv						
VII a) asili nido	[1]	0,50 mq/mq	fino a 7,50 m*)	**) )	=Rc	1/90 1/45	non appli- cabile						
VII b) sc.materna	[0,75]												
VII c) sc.element.	[1]												
VII d) sc. Media inf.	[1,25]												
*) Salvo casi particolari													
**) Secondo regolamenti del Ministero P.I. in vigore.													

13.3.1 Sulle subaree F2/a devono essere ricavati parcheggi pubblici, in aggiunta ai parcheggi di pertinenza previsti nella apposita tabella di regolamentazione della subarea, in ragione di mq.0,5 per ogni 5,3 mq. di area per attrezzature scolastiche.

13.4 Subarea F2/b (attrezzature di interesse comune).

destinazioni d'uso ammessevi	Coeff	Dc	H	Rc	Ro	P	Rv
VIII	[1]	1,20 mq/mq	indeterminata salvo i limiti di legge e di altri regolamenti	40%	50%	1/45	non appli- cabile

13.4.1 Sulle subaree F2/b devono essere ricavati parcheggi pubblici, in aggiunta ai parcheggi di pertinenza previsti nella apposita tabella di regolamentazione della subarea, in ragione di mq. 0,5 per ogni 4,5 mq. di area per attrezzature di interesse comune.

13.5 Subarea omogenea F2/c (verde pubblico attrezzato alla scala di quartiere e urbana).

destinazioni d'uso ammessevi	Coeff. Funz.	Dc	H	Rc	Ro	P
XI a scala di quartiere e urbana	[2]	0,006* mq/mq	--	--	--	--
*) limitatamente a impianti coperti.						

13.5.1 Sulle subaree F2/c devono essere ricavati parcheggi pubblici, in aggiunta ai parcheggi di pertinenza previsti nella apposita tabella di regolamentazione della subarea, in ragione di mq. 1 per ogni 4 mq. di area a verde quartierale e urbano.

13.5.2 Le costruzioni aperte (del tipo tribune e servizi incorporati) a integrazione di impianti coperti, sono da conteggiare in funzione della loro effettiva SL e in rapporto ad una incrementabilità di Dc del 25%.

13.5.3 Subarea omogenea F2/c-parco urbano Busto 2000 (verde pubblico attrezzato alla scala quartierale e urbana).

13.5.3.1 La realizzazione avviene:

- per iniziativa dell'Amministrazione;
- nel rispetto dei parametri tecnico-urbanistici di cui alla tabella della subarea F2/c - verde pubblico attrezzato alla scala urbana;
- anche per gradi purchè interessando ambiti estesi ad almeno un intero isolato e previa predisposizione di un progetto unitario preliminare dell'intero parco.

13.5.3.2 In sede di progetto preliminare sono definite le attrezzature del Parco Urbano Busto 2000 di cui al gruppo funzionale XI delle NTA del PRG: elementi di arredo, attrezzature di sosta e ristoro, specchi d'acqua, serre, percorsi ciclopedonali, percorsi vita, abitazioni per il personale di custodia e sorveglianza ecc..

13.5.3.3 Fra le aree a parcheggio da garantire nel Parco in ragione di mq. 1 per ogni 5 mq. di area a parco, vanno ricompresi i parcheggi già esistenti lungo il suo perimetro.

13.5.3.4 Alle aree del Parco Pubblico Busto 2000 è assegnata una possibilità di edificazione a disposizione dell'Amministrazione Comunale di 0,15 mc/mq. .

- 13.5.3.5 L'utilizzo della volumetria avviene sulle aree di concentrazione edilizia, individuate nei Piani di lottizzazione dell'intorno costituiti dai compatti F9.1, F9.2, F9.3, F9.4, F9.6, utilizzando le aree già destinate a servizi degli stessi compatti, secondo i criteri di cui all'art. 36 delle vigenti N.T.A. e nel rispetto dei dati della tabella F che segue.
- 13.5.3.6 Una quota della possibilità edificatoria assegnata alle aree del Parco urbano è finalizzata al trasferimento degli abitanti (e delle attività) esistenti sulle aree del parco medesimo alla data di adozione della presente variante.
- 13.5.3.7 Il trasferimento o meno dalle aree del parco alle aree di concentrazione edilizia è lasciata alla libera determinazione degli stessi abitanti (e/o titolari delle attività), che dovrà essere assunta entro cinque anni dall'avvenuta ultimazione dei lavori. di realizzazione del Parco.
- 13.5.3.8 Agli abitanti che risultano insediati alla data di adozione della presente variante e optassero per la permanenza è riconosciuta la possibilità di ampliare la propria abitazione del 20% della relativa S.L. fino a un massimo di 30 mq; tale ampliamento, consentito solo ai fini residenziali, può essere realizzato anche mediante cambio d'uso e ristrutturazione di costruzioni esistenti.
- 13.5.3.9 L'utilizzo della restante quota della possibilità edificatoria assegnata alle aree del parco urbano avviene privilegiando destinazioni complementari al verde pubblico, con esclusione delle destinazioni di cui ai gruppi funzionali IV e XV.
- 13.5.4 Nella subarea F2/c (verde pubblico attrezzato alla scala di quartiere e urbana) è consentita la realizzazione di passerelle ciclopedonali sopraelevate con relative rampe di accesso per garantire continuità ai percorsi ciclopedonali nell'impatto con strade di grande comunicazione.

**13.6 Subarea omogenea F2/d (scuole medie superiori).**

Destinazioni d'uso Ammessevi	Coeff .Funz.	Dc	H	Rc	Ro	P	Rv
XII	[1]	0,50 mq/mq	indeterminata salvo i limiti di legge e di altri regolamenti	25%	25%	1/90 1/45	non appli- cabile

**13.7 Subarea omogenea F2/e (sanità).**

Destinazioni d'uso ammessevi	Coeff .Funz.	Dc	H	Rc	Ro	P	Rv
XIII	[1]	0,80 mq/mq	indeterminata salvo i limiti di legge e di altri regolamenti	25%	50%	1/45	non appli- cabile

13.8 Subarea omogenea F2/f (attività collettive preferenzialmente di pertinenza degli insediamenti produttivi).

destinazioni d'uso ammessevi	Coeff. Funz.	Dc	H	Rc	Ro	P	Rv
XVI	[1]	0,50	indeterminata	25%	50%	1/45	non applicabile
XVIII	[0,10]	mq/mq	salvo i limiti di legge e di altri regolamenti	-----	-----	-----	

13.9 Subarea omogenea F2/g (attività sportive).

destinazioni d'uso ammessevi	Coeff. Funz.	Dc	H	Rc	Ro	P
XVIII	[1]	0,60	indeterminata	-----	-----	-----
XIX	[1]	0,50	salvo i limiti di legge e di altri regolamenti	-----	-----	-----
III	[0,10]	0,30		-----	-----	-----

AREE EDIFICATE NELL'AMBITO DEL PARCO PUBBLICO BUSTO 2000

ambito	via e n°civico	mappali	superficie fondiaria	Sc esistente	SL esistente	vol. reale fuori terra	spazi accessori
A 1	per Cassano 70/9	1260	1'645	160	279	885	
A 2	per Cassano 70/7	20098	1'267	166	292	957 3 box: Sc=45 mq. V=90 mc.	
A 3	per Cassano 70/8	1261	1'700	163	278	1'047	
B 1	per Fagnano 97/4	9082-28901	979	114	228	877 1 ripostiglio: Sc=34 mq. V=102 mc.	
B 2	per Fagnano 99/4	16033	1'753	167	182	1'085	
B 3	per Fagnano 97/3	16035-1292	1'217	94	188	564 autorimessa/magazz./ripostiglio non regolari	
B 4	per Fagnano 95/4	16038	896	114	159	551 autorimesse+ripostigli: Sc=64 mq. V=147 mc.	
B 5	per Fagnano 97/4	1291-16032	902	381	381	1'178 lab.artigianale-condono senza agibilità	
C 1	per Cassano 68quat	1333-16046 27455	1'089	112	214	774 laboratorio: Sc=SL=136+81 mq. V= 42+227 mc. condono concluso con diniego	
D 1	delle Brughiere 41	vari	3'586				
D 1.1		5393-9561		76	107	475 1 autorimessa a p.terra	
D 1.2		5394		76	109	475 1 autorimessa/ripostiglio a p.terra	
D 1.3		5395-5392-..		128	147	708 2 autorimesse p.terra+ripostigli p.t. e p.1°	
D 1.4		5390		84		525	
D 1.5		5396		54	108	356 autorimessa in lamiera	
D 1.6		5397-19619		65	130	429	
D 1.7		5398		44	88	290	
D 1.8		5399		53	106	350	
D 2	delle Brughiere 43	898					
D 2.1		13024-22493-..		117	117	351 autorimessa:Sc=23 mq. V=54 mc.	
D 2.2		13024-22492-..		117	117	351	
D 3	delle Brughiere 43bis	22484	638	118	118	490 autorimessa+cantina: Sc=28 mq. V=62 mc.	
D 4	delle Brughiere 41bis	29150	1'195	207	207	683 capannone artigianale arzialm.condonato	
E 1	Malpensa 7	1290-23753-...	5'255				
E1.1				104	264		
E1.2				52	52	200	
E1.3				392	392	1'685 1 serbatoio mc.240+serbatoi interrati gasolio	
G 1	Cairate 38ter	16804	1705	113	107	651 Condono:2 ripost.+autorimessa Sc= 64 mq V=160 mc	
		24'725	3'271	4'370	4'370	15'987	

**Tabella F - Piani attuativi connessi con la realizzazione del Parco pubblico Busto 2000 - art.13.5.3**

A -	DENOMINAZIONE DELL'AREA	F9.1 via Cassano/ Superstrada	F9.2 via Cassano/ via Bergoro	F9.3 via Piermarini	F9.4 via Del Ponte/ via Ferré	F9.6 via Donatori del sangue	F9.5 Parco pubblico Busto 2000	TOTALI	
B -	Dimensione dell'area	mq.	7'118	5'326	15'640	7'160	6'900	528'482	570'626
C -	Area di concentrazione edilizia	mq.	7'118	5'326	15'640	7'160	6'900		42'144
D -	Densità di edificazione territoriale propria dell'area di concentrazione edilizia	mc./mq. mq./mq.	1.7682 0.5310	1.7682 0.5310	1.2379 0.3717	1.7682 0.5310	0.1440 0.0432		
E -	Edificazione effettiva propria dell'area di concentrazione edilizia : (C x D)	mc. mq.	12'586 3'780	9'417 2'828	19'361 5'814	12'660 3'802	994 298		55'018 16'522
F -	Densità di edificazione fondiaria effettiva dell'area di concentrazione edilizia	mc./mq. mq./mq.	3.33 1.00	3.33 1.00	3.33 1.00	3.33 1.00	3.33 1.00		
G -	Edificazione totale effettiva consentita sull'area di concentrazione edilizia : (C x F)	mc. mq.	23'703 7'118	17'736 5'326	52'081 15'640	23'843 7'160	22'977 6'900		140'340 42'144
H -	Superficie fondiaria asservita all'edificazione effettiva propria dell'area di concentrazione edilizia: (E : F)	mq.	3'780	2'828	5'814	3'802	298		16'522
I -	Edificazione connessa con i maggiori standards urbanistici: (G - E)	mc. mq.	11'117 3'338	8'318 2'498	32'720 9'826	11'182 3'358	21'983 6'602		85'321 25'622
K -	Aree a standards urbanistici dell'ambito	mq.						528'482	528'482
L -	Edificazione connessa con le aree a standards urbanistici del Parco Busto 2000: (K - C)	mc. mq.						79'272	79'272
M -	Coefficiente riduttivo per aree a servizi indotte (3)							0.96	
N -	Edificazione effettiva connessa con le aree a standards urbanistici del Parco pubblico: (L x M)	mc. mq.						76'101	76'101
O -	Quota di area di concentrazione edilizia (superficie fondiaria edificabile) connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito: (N : F)	mq.							22'853
P -	Edificazione totale dell'ambito: (E + N)	mc. mq.							131'120 39'375
Q -	Totale edificazione disponibile per l'Amministrazione Comunale: (G - E + mc. 6855) (G - E + mq. 2059)	mc. mq.							92'176 27'681
R -	Totale superficie fondiaria asservita all'edificazione disponibile per l'Amministrazione Comunale: (C - H + mq. 5538)	mq.							31'160
S -	Standard complessivo indotto dall'edificazione totale delle aree di concentrazione edilizia: (G : 30 x 26,5)	mq.							37'227

**NOTE**

- 1) L'area di proprietà comunale di mq. 5538 ricadente nell'ambito dell'area di concentrazione edilizia 9.3 ha un'edificabilità di mq. 2059 paria a mc. 6855; tale edificabilità è a disposizione dell'Amministrazione Comunale.
- 2) Alle aree del Parco è attribuita una possibilità edificatoria di 0,15 mc/mq a disposizione dell'Amministrazione Comunale.

13.10 Subarea omogenea F2/h (istituzioni religiose e assistenziali).

destinazioni d'uso ammessevi	Coeff. Funz.	Dc	H	Rc	Ro	P	Rv
X	[1]	1,00 mq/mq	indeterminata salvo i limiti di legge e di altri regolamenti	25%	30%	1/90 1/45	non applicabile

13.11 Subarea omogenea F2/i (attrezzature di interesse comune dove è applicabile l'art. 14 delle N.T.A.).

Le destinazioni d'uso ammessevi sono integrative di quelle di cui alla subarea omogenea F2/b ed i parametri Dc, H, Rc, Ro, P sono orientativamente gli stessi della subarea omogenea F2/b.

13.12 La sovrapposizione grafica parziale, sulle tavole di Piano Regolatore Generale, della segnatura caratteristica delle subaree E "ad incentivazione boschiva" sulla segnatura delle subaree omogenee F2, indica la prevista caratterizzazione boschiva parziale delle subaree F2.

13.13 Le percorrenze e gli spazi pubblici sui quali il Piano Regolatore privilegia le pedonalità, in quanto adiacenti ad aree destinate ad attrezzature pubbliche, ivi comprese quelle per le quali è applicabile l'art. 14 delle N.T.A., sono a tutti gli effetti ad esse assimilabili.

13.14 Subaree omogenee F3 (attrezzature di interesse sopracomunale).

13.14.1 Le subaree F3 sono identificate nelle tavole grafiche con l'apposita segnatura

13.14.2 Fino all'utilizzo per le destinazioni previste le subaree F3 sono inedificabili, fatte salve le possibilità:

- in tutte le subaree F3, di ampliamenti fino ad un massimo del 50% dell'edificazione esistente e, comunque, non oltre i 50 mq. di SL, negli edifici esistenti a destinazione d'uso residenziale, agricola e terziaria, alle seguenti condizioni:
  - che vengano rispettati i limiti di densità e altezza prescritti dalla legge oltre che gli arretramenti e i distacchi dettati dalle presenti norme;

- che gli ampliamenti siano concessi in ogni caso per una sola volta dall'adozione del Piano Regolatore Generale 1975 a ogni proprietà catastalmente identificata alla data di adozione di quest'ultimo.
- nella sola subarea F3/A - Verde Pubblico Territoriale per le abitazioni e gli impianti agricoli esistenti alla data del 19/11/84 (di adozione di variante al Piano Regolatore Generale 75), della disciplina urbanistica prevista al paragrafo 12.1.1 per le subaree E1.

13.14.3 Nelle subaree F3/A – Verde Pubblico Territoriale il Piano Regolatore Generale stabilisce la disciplina urbanistica attraverso la seguente tabella.

#### Subarea F3/A

destinazioni d'uso ammessevi	Dc	H	Rc	Ro	P	Rv
XI b	0,003	indeterminata salvo i limiti di legge e di altri regolamenti	15%	20%	1/90 1/45	non appil- cabile
XVIII	0,30		15%	20%	1/90	

13.14.4 Subarea omogenea F3/B – Parco sovracomunale Alto Milanese  
La Variante Generale 1992 recepisce con idonei segni grafici l'area e il perimetro del Parco sovracomunale Alto Milanese, di cui alla delibera di riconoscimento della Giunta Regionale della Lombardia 4/25200 del 27.10.1987. Detto Parco è stato istituito in esecuzione della Legge Regionale 30.11.1983, n. 86 – Piano Generale delle aree regionali protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali, nonché delle aree di particolare rilevanza naturale ed ambientale.

In attesa delle specifiche prescrizioni della apposita Variante da redigersi a cura del Consorzio del Parco, secondo quanto disposto dal D.P.G.R. n.3120/EC del 17.02.1988, agli effetti delle misure di salvaguardia si applica il disposto di cui alla Legge 3.11.1952, n. 1902 e successive modifiche.

Per tutti gli edifici esistenti ricadenti all'interno del perimetro del Parco sovracomunale Alto Milanese sono pertanto consentiti solo interventi edilizi, a mantenimento dell'esistente, di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche dell'edilizia residenziale tradizionale.

Fino all'approvazione della Variante di cui sopra per gli edifici esistenti vige divieto assoluto di cambio di destinazione d'uso totale o parziale.

Non è ammesso il riutilizzo delle possibilità edificatorie nel caso di ruderì (considerate tali le rovine di edifici privi di copertura e/o in stato di instabilità e di abbandono).

Per la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture è richiesta autorizzazione comunale; le coperture stagionali non potranno superare il 20% della superficie aziendale; sono vietati impianti a serra (o similari) di tipo fisso.

Nelle zone boschive esistenti, considerate tali ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale 80/89, quindi negli appezzamenti arborati di superficie superiore ai 2.000 mq., in qualsiasi superficie con densità di copertura delle chiome superiore al 20%, nonchè nelle fasce alberate con larghezza superiore a 25 mt., sono vietati i tagli a raso con asportazione delle ceppaie.

Vengono fatte salve le deroghe previste in materia dall'art. 18 della Legge Regionale n. 80 del 22.12.89.

Sono consentiti i lavori di sistemazione territoriale, mediante rimboschimenti e rinfoltimenti, con sostituzione di essenze e riempimento di specie tipiche locali (*Acer campestris*, *Acer pseudoplatanus*, *Quercus robur*, *Hulmus glabra*, *Hudson* ecc.) secondo le indicazioni fornite dal Consorzio del Parco Alto Milanese. Per favorire la stanzialità e lo sviluppo delle specie animali i nuovi progetti di impianto essenze debbono prevedere zone di bosco con presenza a macchia, ambiti più radi con mensa a dimora di essenze ed arbusti atti alla produzione di sementi per alimentazione della fauna minore (es: *Crategus monogyna*, *Carpinus*, *Betula*, *Pinus silvestris*, ecc.).

Su tutto il territorio del Parco è fatto il divieto di costruire recinzioni delle zone boscate e delle proprietà se non con siepi, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle aree di nuova piantagione e di quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi urbani ed agricoli, per le quali è comunque richiesta la autorizzazione/concessione edilizia; nel caso di posa di recinzioni temporanee, collocate per un periodo di tempo inferiore all'annata

agraria, per pascolo bestiame e per protezione aree di nuova piantagione, è richiesta autorizzazione comunale.

Nell'ambito del Parco è fatto divieto di chiusura al transito di sentieri pubblici o di uso pubblico.

E' fatto divieto al transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali e dalle strade vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti alle attività agricola e forestale, nonchè di allestimento di impianti fissi, di percorsi e tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati.

Ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale 80/89 è fatto altresì divieto di transito fuoristrada di mezzi motorizzati, ad eccezione di quelli di servizio, in tutti i boschi e nei pascoli.

**ART. 14 Inserimento di attrezzature di uso pubblico nelle subaree per attrezzature di interesse comune (subaree omogenee F2/i).**

Le attrezzature di uso pubblico, indicate come segue fra le destinazioni d'uso ammesse nei gruppi funzionali:

- 14.1.1 I [residenze, limitatamente a quelle destinate a persone direttamente interessate alla gestione delle funzioni del gruppo II (paragrafo 7.3.2), III (paragrafo 7.3.3), IV (paragrafo 7.3.4) e XV (paragrafo 7.3.15), uffici di Enti pubblici, cappelle, parcheggi, attività artigianali di servizio, esclusi gli autotrasporti];
- 14.1.2 II (uffici pubblici e privati e studi per lo svolgimento di attività professionali);
- 14.1.3 III (attrezzature commerciali di dettaglio tradizionale e para commerciali di piccole dimensioni);
- 14.1.4 IV (attrezzature commerciali di dettaglio organizzato e paracommerciali di grandi dimensioni);
- 14.1.5 XIV (attrezzature per l'ospitalità e il tempo libero, come cinema, teatri, alberghi, pensioni, locande, ristoranti, trattorie, circoli, palestre, piscine coperte, sedi di istituti di cultura e di associazioni cittadine); sono ammissibili nelle sole zone per attrezzature di interesse comune, all'uopo individuate nelle tavole in scala 1:5000 del Piano Regolatore Generale.
- 14.2 L'inserimento di attrezzature di uso pubblico di iniziativa privata, fino ad un massimo del 50% della superficie di ogni singolo comprensorio incluso in subaree F2/i, da promuovere in base ai criteri della tabella 14.2.1, sarà consentito:
  - 14.2.1 nei casi espressamente previsti, attraverso piani particolareggiati estesi all'intera area ed a eventuali contigue aree F2/b;
  - 14.2.2 attraverso piani di lottizzazione convenzionata negli altri casi.

14.3 Ove l'inserimento di attrezzature di uso pubblico di iniziativa privata avvenga tramite Piano Particolareggiato, in sede di elaborazione dello stesso Piano Particolareggiato si potrà stabilire di destinare ad abitazione, oltre il limite indicato al punto 14.1.1, parte della superficie linda ad attrezzature di uso pubblico.

### 14.3.1 TABELLA ATTREZZATURE D'USO PUBBLICO

Livello gerarchico dei centri di servizio integrati.	destinazioni d'uso ammessevi		Coefficiente funzionale limitatamente alle destinazioni fisse	Dc	H	Rc	Ro	P	Spazi pedonali Attrezzati di uso pubblico
	fisse	mobili							
INTERURBANO (asse FNM e integrazioni ovest del centro storico  INFRAURBANO A prevalente accessibilità veicolare (Beata Giuliana) (Nuovo viale di P.R.G. in zona S.E.)	tutte come da elenco precedente della precedente norma 14.1.	nessuna	[1]	1 mq/mq	indeterminata salvo i limiti di legge o di altri regolamenti.	40%	50%	1/15	20% di SL come definita per il calcolo di Dc
		Tutte come da elenco alla precedente norma 14.1.	[1]	1 mq/mq		70%	70%	1/20	
		nessuna	[1]	1 mq/mq		70%	70%	1/45	

## TITOLO QUARTO

Ruolo funzionale e caratteristiche tecniche delle infrastrutture di trasporto e dei relativi servizi.

**ART. 15      Ruolo funzionale delle infrastrutture di trasporto.**

- 15.1. La rete delle infrastrutture stradali è ripartita nei seguenti ruoli funzionali:
- 15.1.1 strade di grande comunicazione, a grande intensità di traffico e destinate agli spostamenti di carattere urbano e interurbano;
- 15.1.2 strade di penetrazione e comunicazione urbana a media intensità di traffico e destinate ai movimenti di penetrazione in città e di comunicazione fra i diversi settori della città stessa, in particolare del centro con i vari quartieri e viceversa;
- 15.1.3 strade di collegamento locale, a limitata intensità di traffico e destinate al raccordo con la viabilità principale o al movimento tra zone urbane adiacenti;
- 15.1.4 strade di servizio locale, a limitata intensità di traffico e destinate al servizio di residenza, agli spostamenti di quartiere e alla residenza, agli spostamenti di quartiere e al parcheggio.
- 15.2 La rete delle infrastrutture ferroviarie è ripartita nei seguenti modi:
- 15.2.1 ferrovie di interesse nazionale e regionale correnti al piano di campagna o in rilevato;
- 15.2.2 ferrovie, come sopra, interrate e/o in trincea;
- 15.2.3 servizi, scali e raccordi ferroviari.

**ART. 16      Caratteristiche tecniche delle infrastrutture stradali.**

- 16.1 Strade di grande comunicazione - livello 1<sup>a</sup>.
- 16.1.1 caratteristiche geometriche:  
due corsie per senso di marcia di larghezza minima di 3,50 m;  
carreggiate separate.
- 16.1.2 Accessi laterali:  
svincoli a livelli separati in corrispondenza degli accessi principali.  
Svincoli almeno con rotatoria in corrispondenza degli accessi secondari; divieto generalizzato di passi carrabili.
- 16.1.3 Banchine, marciapiedi e/o portici:  
divieto di traffico pedonale; banchina di servizio.
- 16.1.4 Urbanizzazione laterale:  
protezione secondo le previsioni grafiche del Piano Regolatore Generale;  
divieto generalizzato di accesso diretto a fabbricati, fatta eccezione per le stazioni di servizio.
- 16.1.5 Regolazione della sosta:

- divieto di sosta e di fermata.
- 16.2 Strade di grande comunicazione -livello 1°b.  
16.2.1 caratteristiche geometriche:  
due corsie per senso di marcia di larghezza minima di 3,50 m.;  
carreggiate ove possibile separate.
- 16.2.2 Accessi laterali:  
svincoli con rotatoria in corrispondenza degli accessi principali;  
divieto generalizzato di passi carrabili se non in presenza di controviali.
- 16.2.3 Banchine, marciapiedi e/o portici:  
presenza su ambo i lati di marciapiedi e/o portici e dove possibile di pista ciclabile.
- 16.2.4 Urbanizzazione laterale:  
protezione secondo le previsioni grafiche del Piano Regolatore Generale;  
divieto generalizzato di accesso diretto ai fabbricati, fatta eccezione per le stazioni di servizio.
- 16.2.5 Regolazione della sosta:  
divieto di sosta e di fermata.
- 16.3. Strade di penetrazione e comunicazione urbana - livello 2°a.  
16.3.1 Caratteristiche geometriche:  
due corsie per senso di marcia di larghezza minima di 3,50 m. e comunque secondo le previsioni di Piano Regolatore Generale.
- 16.3.2 Accessi laterali:  
incroci semaforizzati.
- 16.3.3 Banchine, marciapiedi e/o portici:  
marciapiedi e/o portici.
- 16.3.4 Urbanizzazione laterale:  
protezione secondo le previsioni grafiche del Piano Regolatore Generale; divieto di accesso ai fabbricati se non in presenza del contoviale.
- 16.3.5 Regolazione della sosta:  
divieto di sosta.
- 16.4. Strade di penetrazione e comunicazione urbana - livello 2°b.  
16.4.1 Caratteristiche geometriche:  
larghezza minima della carreggiata di 9,00.
- 16.4.2 Accessi laterali:  
semaforizzazione sugli incroci con le strade del medesimo livello.
- 16.4.3 Banchine, marciapiedi e/o portici:  
presenza su ambo i lati di marciapiedi e/o portici.
- 16.4.4 Urbanizzazione laterale:

- secondo le previsioni grafiche del Piano Regolatore Generale e le norme stabilite nelle singole zone dal precedente titolo terzo.
- 16.4.5 Regolazione della sosta:  
divieto di sosta.
- 16.5. Strade di collegamento locale.
- 16.5.1 Caratteristiche geometriche:  
larghezza minima della carreggiata di 9,00 m. e comunque secondo le previsioni di Piano Regolatore Generale;
- 16.5.2 Accessi laterali:  
diritto di precedenza sugli incroci con la rete di livello inferiore; eventuale semaforizzazione sugli incroci con le strade del livello medesimo.
- 16.5.3 Banchine, marciapiedi e/o portici:  
presenza su ambo i lati di marciapiedi e/o portici.
- 16.5.4 Urbanizzazione laterale:  
secondo le previsioni grafiche del Piano Regolatore Generale e le norme stabilite nelle singole zone dal precedente titolo terzo.
- 16.5.5 Regolazione della sosta:  
divieto di sosta per le strade con sezione utile inferiore a 9 m.
- 16.6 Strade di servizio locale.
- 16.6.1 Caratteristiche geometriche:  
larghezza minima della carreggiata di 7,00 m.
- 16.6.2 Accessi laterali:  
liberi.
- 16.6.3 Banchine, marciapiedi e/o portici:  
presenza su ambo i lati di marciapiedi e/o portici.
- 16.6.4 Urbanizzazione laterale:  
secondo le previsioni grafiche del Piano Regolatore Generale e le norme stabilite nelle singole zone dal precedente titolo terzo.
- 16.6.5 Regolazione della sosta:  
divieto di sosta per le strade con carreggiate inferiori a 8 m. (se a doppio senso) e a 5,50 m. (se a senso unico).
- 16.7 Le suddette soluzioni tecniche sono assunte direttamente dal Piano Regolatore Generale, o da integrare attraverso il più opportuno disegno della viabilità in sede di pianificazione esecutiva, e vanno correlate al ruolo funzionale della rete delle infrastrutture di trasporto secondo la tabella sotto riportata e secondo la planimetria del Piano Regolatore Generale in scala 1:5000 figurante come allegato A delle presenti N.T.A.;

Ruolo funzionale	Caratteristiche tecniche
Strade di grande Comunicazione	livello 1° a livello 1° b
Strade di penetrazione e comunicazione urbana	livello 2° a livello 2° b
Strade di collegamento locale	livello 3°
Strade di servizio locale	livello 4°
16.8	<p>Le protezioni o fasce di rispetto regolanti l'urbanizzazione laterale nei confronti delle strade rappresentano vincolo di arretramento dell'edificazione rispetto alle linee delle infrastrutture stesse.</p> <p>Tali protezioni o fasce sono disegnate a tratteggio nelle tavole del Piano Regolatore Generale.</p> <p>Qualora esse siano collegate a un terreno destinato all'edificazione, possono essere considerate nel calcolo della densità di costruzione.</p> <p>Non possono invece essere considerate nel calcolo stesso le fasce lungo le strade, indicate a verde, nelle tavole di Piano Regolatore Generale.</p>
16.9	<p>Le recinzioni possono essere autorizzate a chiusura delle fasce di rispetto stradale, ma non delle fasce indicate a verde lungo le strade nelle tavole di Piano Regolatore Generale.</p> <p>Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi:</p>
16.10	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le opere a servizio della strada (impianti di illuminazione pubblica, sostegni di linee telefoniche, telegrafiche, linee elettriche sia aeree che in cavo etc.);</li> <li>- i servizi canalizzati;</li> <li>- i canali, i fossi;</li> <li>- le opere di altezza limitata;</li> <li>- le strade a servizio delle costruzioni giacenti fuori dalla fascia di rispetto stradale;</li> <li>- le strade di raccordo dei vari sbocchi viarii;</li> <li>- le aree di sosta e i parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;</li> <li>- le cabine di distribuzione elettrica e simili;</li> <li>- le stazioni di servizio (distributori carburanti e relativi accessori).</li> </ul>

**ART. 17      Altre zone per attrezzature ed impianti di interesse generale non comprese nelle zone F.**

**17.1      Subarea G1 – Impianti e servizi tecnologici**

destinazioni d'uso ammessevi	Dc	H	Rc	Ro	P	Rv
XVII	0,50 mq/mq	Indeterminata salvo le prescrizioni di legge e di altri regolamenti	50%	70%	1/45	30%

**17.2      Subarea G2 – Servizi generali**

destinazioni d'uso ammessevi	Dc	H	Rc	Ro	P	Rv
Difesa militare Protezione civile Pubblica sicurezza Giustizia Poste e telegrafi Carceri	1,20 mq/mq	Indeterminata salvo le prescrizioni di legge e di altri regolamenti	40%	50%	1/45	non applicabile

**17.3 Subarea G3 – Strutture e infrastrutture di trasporto intermodale, di deposito e dogana**

destinazioni d'uso ammessevi	Dc	H	Rc	Ro	P	Rv
	0,50 mq/mq	Indeterminata salvo le prescrizioni di legge e di altri regolamenti	40%	50%	1/45	non applicabile

**17.4 Subarea G4 – Centro Fieristico Polifunzionale – L.R. 10/1999**

Superficie territoriale complessiva del comparto: mq. 145.000

Superficie a standards (40%): mq. 58.000

Superficie fondiaria (60%): mq. 87.000

Superficie Lorda (S.L.) massima complessiva ammessa: mq. 40.000

Superficie territoriale 1° stralcio: mq. 70.000

Superficie a standards 1° stralcio (40%): mq. 28.000

Superficie fondiaria 1° stralcio (60%): mq. 42.000

Superficie Lorda (S.L.) massima 1° stralcio mq. 28.000

Superficie territoriale 2° stralcio: mq. 75.000

Superficie a standards 2° stralcio (40%): mq. 30.000

Superficie fondiaria 2° stralcio (60%): mq. 45.000

Superficie Lorda (S.L.) massima 2° stralcio mq. 12.000

Destinazioni d'uso ammesse:

- Centro fieristico e relativi servizi

g.f. V - impianti produttivi non inquinanti e magazzini – comunque senza manipolazione o deposito di materiali infiammabili – fino a 600 mq. di superficie lorda d'uso per singola unità (la relativa S.L. non potrà superare il 5% della S.L. complessiva dell'intervento effettivamente realizzato)

g.f. IX - attrezzature Pubbliche o d'uso Pubblico di parcheggio organizzato.

g.f. XI – verde pubblico con relative attrezzature

Indici urbanistici del comparto:

Rc	60 %
Ro	70%
P	1/40
Rv	20%

Il 40% della superficie territoriale del comparto è destinata a parcheggio pubblico ed a verde pubblico rientranti negli standards urbanistici da considerarsi di pertinenza del Centro Fieristico.

Il restante 60% del comparto, nel rispetto dei parametri tecnico urbanistici sopra riportati è destinata alla realizzazione del Centro Fieristico Polifunzionale e delle relative attrezzature.

E' facoltà che in tutto o in parte le superfici a parcheggio di pertinenza del centro fieristico siano realizzate anziché in superficie, in costruzioni, anche a più piani, dentro e fuori terra.

#### 17.5 Servizi scali e raccordi ferroviari.

Stazioni, scali e raccordi ferroviari, con i relativi servizi, sono identificati planimetricamente dalle tavole in scala 1:5000 del Piano Regolatore Generale.

La zona è destinata a dar sede a detti impianti che comprendono oltre alla linea ferroviaria esistente e da modificare, le relative opere d'arte quali sovrappassi sottopassi sia veicolari che pedonali, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio dell'esercizio ferroviario (centrali e impianti elettrici, ecc.), eventuali opere di mitigazione ambientale (quali le barriere fonoassorbenti), recinzioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità immediatamente connessi con le stazioni.

La fascia di rispetto ferroviario si estende, a prescindere da eventuali rappresentazioni sulla tavola di azzonamento, per una profondità di metri 30 a partire dalla rotaia più esterna.

Devono essere rispettate in ogni caso tutte le norme contenute nel D.P.R. n. 753/80.

L'edificazione entro le zone espressamente a ciò destinate dallo stesso Piano Regolatore Generale è autorizzabile mediante concessioni edilizie semplici e non è assoggettata a limitazioni di sorta che non siano generalmente previste dalla legge, purché riguardi l'allestimento esclusivo dei servizi medesimi.

Fino all'acquisizione delle aree per i fini inerenti al presente articolo gli interventi consentiti negli edifici esistenti e sulle aree relative a queste zone sono gli stessi ammessi dall'art. 23 per le aree destinate al rispetto ferroviario.

## TITOLO QUINTO

Norme generali e transitorie.

### ART. 18 Prescrizioni particolari di allineamento.

In corrispondenza di costruzioni esistenti e già autorizzate in soprassuolo e/o sottosuolo alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, il comune ha facoltà di consentire per le recinzioni allineamenti in difformità rispetto alle previsioni delle presenti N.T.A. fino al limite della eliminazione dello stesso arretramento delle recinzioni, quando si dia la oggettiva impossibilità alla sua esecuzione secondo tali norme.

Nei casi in cui l'arretramento delle recinzioni, come previsto dalle N.T.A., determini una sconveniente discontinuità verso lo spazio pubblico, sarà facoltà del Comune di concedere sui limiti il raccordo con le recinzioni adiacenti secondo il disegno più opportuno.

Quando ricorra il caso di tratti di recinzione isolati, la cui fronte abbia una estensione pari o inferiore a 40 mt, senza che sussista la garanzia di continuità lungo le fronti dei lotti finiti, ossia di grave pregiudizio per attività in essere, potrà essere concesso il provvisorio allineamento della recinzione stessa, che dovrà essere in tal caso realizzata interamente a giorno in elementi metallici, su filo strada, semprechè il privato si impegni con atto unilaterale regolarmente registrato e trascritto, ad arretrarla sul filo dei 4,50 mt su semplice richiesta dell'Amministrazione comunale una volta venute meno le condizioni di cui sopra.

### ART. 19 Rimosso

### ART. 20 Deroghe.

L'Amministrazione comunale può rilasciare autorizzazioni in deroga delle presenti norme secondo le procedure previste dalla legislazione vigente esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, gestiti da Enti Pubblici e/o Enti Morali.

### ART. 21 Interventi ammissibili sulle aree esistenti e/o previste dal piano a strada, piazza o verde stradale.

Sulle aree esistenti e/o previste dal piano a strada, piazza o "verde stradale" sono ammessi chioschi per giornali, chioschi per servizio di ristoro, arredi per soste all'aperto ecc.

La realizzazione di tali attrezzature è subordinata al loro idoneo inserimento sotto il profilo urbanistico e architettonico e rispondenza funzionale con le specifiche finalità dello spazio demaniale esistente e/o previsto da esse interessato.

### ART. 22 Interventi consentiti negli immobili esistenti ricadenti in subaree a destinazione d'uso privato la cui edificazione può intervenire solo previa approvazione di piani particolareggiati, lottizzazioni

**convenzionate, nonchè nelle subaree destinate ad edilizia economica e popolare.**

- 22.1. Negli immobili esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale - qualunque sia il loro uso - ricadenti in subaree la cui edificazione può intervenire solo previa approvazione di piani particolareggiati, nonchè nelle subaree destinate ad edilizia economica e popolare dal Piano Regolatore Generale, sono consentiti a mezzo di concessione edilizia fino alla adozione dei relativi piani particolareggiati esecutivi :
- 22.1.1 i lavori di straordinaria manutenzione, di risanamento igienico, conservativo e di restauro, per gli edifici campiti o bordati in nero nelle tavole di Piano Regolatore Generale;
- 22.1.2 i lavori di straordinaria manutenzione per gli edifici non campiti o bordati in nero nelle tavole di Piano Regolatore Generale;
- 22.1.3 i lavori di rammodernamento (manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e igienico) di punti di vendita esistenti fino ad una superficie lorda d'uso di 600 mq;
- 22.1.4 i lavori aventi ad oggetto le costruzioni minori di cui al paragrafo 7.4.2 delle presenti norme.
- 22.1.5 i lavori di ristrutturazione edilizia per gli edifici bordati in nero nelle tavole di Piano Regolatore Generale.
- 22.2 Negli immobili esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale - qualunque sia il loro uso - ricadenti in aree la cui edificazione può intervenire solo previa approvazione di lottizzazione convenzionata sono consentiti a mezzo di concessione edilizia - salvo comunque nella subarea A di p.r.p. - fino all'adozione dei relativi piani esecutivi:
- 22.2.1 i lavori di cui ai paragrafi 22.1.1; 22.1.2; 22.1.3; 22.1.4; 22.1.5.
- 22.3 Qualora i piani particolareggiati previsti al paragrafo 22.1. non siano adottati entro cinque anni dall'approvazione della presente variante di Piano Regolatore Generale sono ammissibili piani di lottizzazione convenzionata secondo i comprensori da definirsi con l'Amministrazione comunale per le aree a destinazione d'uso privato.
- ART. 23. Interventi consentiti negli edifici esistenti sulle aree omogenee di classe F (attrezzature pubbliche) o destinate a rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale.**
- 23.1 Sono consentiti negli edifici residenziali e con destinazione in genere terziaria, esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale sulle aree omogenee di classe F o destinate a rispetto stradale (fasce di rispetto), ferroviario e cimiteriale, mediante concessione edilizia semplice:

- 23.1.1 i lavori di risanamento igienico e conservativo per gli edifici campiti o bordati in nero nelle tavole di Piano Regolatore Generale;
- 23.1.2 i lavori di straordinaria manutenzione per gli edifici non campiti o bordati in nero nelle tavole di Piano Regolatore Generale;
- 23.2 Negli edifici esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale ed utilizzati alla stessa data per attività produttive sono consentiti:
- lavori di straordinaria manutenzione.
- Negli stessi edifici possono essere rilasciate autorizzazioni e/o concessioni per:
- a) opere di ristrutturazione, necessarie per rendere più funzionale sotto il profilo ecologico e tecnologico l'attività produttiva in atto alla data di adozione del Piano Regolatore Generale 75, escluse comunque quelle opere che comportino ricostruzioni di parti o degli interi edifici;
  - b) opere per la realizzazione di elementi accessori (come tracciati viari interni, aree di sosta per autoveicoli, formazione di nuovi impianti tecnologici quali impianti di depurazione esterni, cabine metano, cabine elettriche ecc, necessarie per rendere più funzionale sotto il profilo ecologico e tecnologico l'attività produttiva in atto alla data di adozione del Piano Regolatore Generale 75); mense e servizi igienici, spogliatoi e locali di riunione all'interno degli edifici esistenti dell'azienda.
- 23.3. Sono consentite le recinzioni nell'ambito delle aree omogenee F e delle aree destinate a rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale purchè:
- le aree asservite a edifici esistenti vengano recinte mediante cancellata di tipo a giorno e in metallo;
  - le aree non edificate vengano recinte come prescritto al paragrafo 12.1.2.;
  - siano in ogni caso rispettati gli allineamenti del Piano Regolatore Generale.

ART. 23 bis. Nelle aree che il Piano Regolatore Generale vincola a strada o a "verde destinato a sedi stradali" sono ammissibili esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria di cui al paragrafo 7.4.5 delle N.T.A. e inoltre l'installazione, negli edifici esistenti, di apparecchio wc, doccia e lavabo in apposito piccolo vano da ricavare solo nell'involucro esistente per le unità immobiliari che ne fossero sprovviste.

**ART. 24. Gestione dei piani di edilizia economica e popolare adottati precedentemente all'adozione del Piano Regolatore Generale.**

Sono fatte salve tutte le previsioni dei piani di edilizia economica e popolare "ex lege" 18.4.1962 n. 167, approvati alla data di adozione del presente Piano Regolatore Generale, eccezion fatta per quelle contrastanti colle destinazioni d'uso del presente strumento urbanistico, che le sostituiscono sotto ogni aspetto.

**ART. 25 Edifici in corso di costruzione all'atto di adozione del presente Piano Regolatore Generale**

Fino al rilascio della licenza di abitabilità e d'uso possono essere autorizzate varianti alle licenze rilasciate per edifici in corso di costruzione alla data di adozione del presente Piano Regolatore Generale che prevedano un incremento volumetrico non superiore al 10% della volumetria approvata con il progetto originario, alla condizione che risultino comunque rispettate sia le prescrizioni di cui al sesto comma dell'art. 41 quinque della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche, sia ogni norma comunale vigente per la zona alla data di rilascio del nulla osta originario.

**ART. 26 Rimosso**

**ART. 27 Autorimesse e servizi a confine.**

27.1 Fino a diversa eventuale previsione dei piani esecutivi le autorimesse d'uso privato e i servizi in genere possono essere realizzati sul confine di proprietà esclusivamente in aderenza a muri di frontespizio nudo di costruzioni già esistenti a confine alla data del 5.7.1971, purchè non superino all'estradosso della soletta di copertura l'altezza fuori terra di 2,50 m.

27.2. Le autorimesse e i servizi in genere asserviti ad edifici realizzati in base a licenza anteriore al 5.7.71 possono essere comunque realizzati sul confine di proprietà, purchè non superino all'estradosso della soletta di copertura l'altezza fuori terra di 2,50 m.: ciò fino a diversa eventuale previsione di piani esecutivi.

27.3. L'Amministrazione comunale può, tuttavia, richiedere, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche delle costruzioni, e dell'entità degli stessi, che le autorimesse e i servizi di cui ai paragrafi 27.1 e 27.2 siano ricavati in spazi interrati o seminterrati.

**ART. 28 Preesistenze ambientali.**

Gli edifici che il Piano Regolatore Generale prescrive come da restaurare, risanare, ristrutturare nella loro totalità di organismo edilizio, che nei grafici di piano sono campiti o interamente bordati, debbono asservire un'area fino a 1 mq. ogni 2 mq. di SL dell'edificato, quali che siano le destinazioni d'uso esistenti e previste per

detti edifici (fatto salvo quanto stabilito per l'asservimento dei fabbricati nell'ambito delle subaree A2/a).

**ART. 29      Verifica dell'"esistente" nei confronti del "nuovo".**

- 29.1. Oltre ai nuovi interventi edilizi autorizzabili con concessione edilizia semplice, devono obbedire alla presente normativa anche le ricostruzioni, le ricostruzioni parziali, gli ampliamenti e i sopralzi degli edifici esistenti.
- 29.2. Ricostruzioni parziali, ampliamenti e sopralzi in particolare devono essere verificati sotto il profilo della loro regolarità, convocando nel contesto di tale verifica anche l'esistente sul quale essi intervengono per quanto attiene a:
- destinazioni d'uso;
  - parametri Dc, Rc, Ro, P;
- mentre "per se stanti" le ricostruzioni parziali e gli ampliamenti devono risultare conformi alle presenti norme per quanto attiene a:
- destinazioni d'uso;
  - altezza;
  - distacchi;
  - arretramento dai fili stradali o formazione di portici;
- e i sopralzi devono risultare conformi alle presenti norme per quanto attiene a:
- destinazioni d'uso;
  - altezza;
  - arretramento dai fili stradali;
- 29.3. Per gli edifici esistenti, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone F, che si trovassero in contrasto col presente Piano Regolatore Generale riguardo a:
- destinazioni d'uso dei fabbricati, con l'eccezione delle attività dei gruppi funzionali V e XV aventi caratteri inquinanti di 1° classe;
  - parametri Dc, Rc, Ro, P;
  - arretramenti dai fili stradali o la presenza di portici;
  - inclusione parziale o totale in fasce di rispetto stradale;
- saranno concesse, fino al loro abbattimento, esclusivamente licenze di straordinaria manutenzione, risanamento, restauro, piccoli ampliamenti e sopralzi fino a 30 mq. di SL per una sola volta nell'ambito di ogni singola proprietà catastalmente identificata, semprechè non superino la Dc ammessa, e per ristrutturazioni conformi alle destinazioni d'uso ammesse nelle subaree di appartenenza e operanti esclusivamente entro l'involucro

dell'edificio esistente, oltre che per opere tendenti all'adeguamento dei fabbricati alle previsioni del presente Piano Regolatore Generale. Per gli edifici esistenti, che si trovassero in contrasto con il presente Piano Regolatore Generale per elementi riguardanti i soli arretramenti dai fili stradali di Piano Regolatore Generale, e fossero sul filo stradale di Piano Regolatore Generale, saranno concesse anche licenze per ristrutturazione con ampliamenti e sopralzi purchè sia ricavato il portico pubblico a filo strada.

**ART. 30      Validità delle prescrizioni urbanistiche:**

Quando risultasse diversità di prescrizioni fra le norme stesse e le tavole del Piano Regolatore Generale oppure tra norma e norma e tavola e tavola, si applicano le prescrizioni più restrittive.

**ART. 31      Prova della regolarità delle progettazioni.**

I richiedenti i nulla osta edilizi e per interventi relativi a piani esecutivi dovranno provare, con apposita documentazione grafica e di calcolo, la corrispondenza delle progettazioni alle presenti norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale

**ART. 32      Stazioni di servizio - depositi di carburante.**

Le stazioni di servizio (distributori di carburante, a eccezione di quelli per g.p.l. - lavaggi automobili etc.) occupanti una superficie complessiva uguale od inferiore a 1.000 mq. con una superficie coperta (fabbricati e pensiline) uguale od inferiore a mq. 250, sono consentite dovunque, salvo che nelle subaree F, cogli indici delle zone di competenza.

Le stazioni di servizio e/o autolavaggio sono ammesse alle condizioni di cui al successivo paragrafo 32.1 per superfici complessive, scoperta (2/3) e coperta (1/3) non superiori a mq. 3000, nelle fasce di rispetto delle subaree F2/c - verde pubblico ed F2/g - verde sportivo non computabili ai fini degli standards urbanistici, solo se o già esistenti, o provengono da trasferimenti dovuti a ragioni di pubblica utilità o siano complementari alla funzione pubblica dell'attrezzatura prevista dal piano. Salvo il caso che siano già esistenti, la loro realizzazione è subordinata alla previa acquisizione del lotto da parte dell'Amministrazione o all'inserimento architettonico e urbanistico della stazione di servizio nell'attrezzatura pubblica.

Le stazioni di servizio e di autolavaggio, come sopra, occupanti una superficie complessiva (coperta o scoperta) superiore a 1000 mq. sono consentite anche nelle subaree B1, B2, C1/b, D1, D2/a.

In particolare:

- 32.1 - le stazioni di servizio ricadenti nelle fasce di rispetto stradale sono ammesse a titolo precario, ai sensi del secondo comma dell'art. 26 della Legge Regionale n. 51 del 15.4.1975;
- 32.2 - le stazioni per il rifornimento di gas, di petrolio, sono ammesse esclusivamente nell'area omogenea E;
- 32.3 - i depositi di olii minerali funzionanti come attività commerciali a se stanti sono consentiti nelle subaree D1 e D2/a;
- 32.4 - i depositi di olii minerali al servizio di immobili sono ammessi in tutte le subaree con esclusione delle fasce di rispetto e di arretramento stradale previste dal Piano Regolatore Generale.  
Tutti i depositi di olii minerali al servizio di immobili non debbono dar luogo a costruzioni di deposito fuori terra.

#### **ART. 33      Cambi di destinazione.**

I cambi di destinazione sono soggetti a concessione e/o autorizzazione in base alle destinazioni d'uso ammesse nelle varie subaree dal Piano Regolatore Generale

In tal senso le concessioni e/o autorizzazioni al cambio di destinazione sono soggette al versamento di oneri urbanizzativi in relazione alla regolamentazione comunale vigente in materia d'oneri.

A questo effetto appartengono:

- alla residenza il gruppo funzionale I, VI a);
- al settore secondario (produttivo) i gruppi funzionali V, VIb, XVa, XVI (con riferimento al XVa), XVII;
- al settore terziario i gruppi funzionali II, III, IV, X, XIV, XVb, XVI (con riferimento al XVb), XVIII, XIX.

#### **ART. 34      Nuovi istituti e nuovi sportelli bancari**

Non è ammessa – salvo che non sia prevista da Piani di Recupero di iniziativa pubblica – l'apertura di nuovi istituti e/o sportelli bancari:

- a) all'interno del perimetro compreso tra Piazza Garibaldi, Via Daniele Crespi, Piazza Trento e Trieste, Via Mazzini fino a Via Dante, Via Bramante, Via Montebello, Piazza C. Colombo, Via A. Zappellini, Via F.Ili d'Italia;
- b) negli immobili fronteggianti Piazza Garibaldi, Via Daniele Crespi, Piazza Trento e Trieste, Via Mazzini fino a Via Dante, Via Bramante, Via Montebello, Piazza Cristoforo Colombo, Via Zappellini, Via F.Ili d'Italia, Via XX Settembre nel tratto da Viale Cadorna a Piazza Garibaldi.

Gli ampliamenti degli istituti e/o sportelli bancari esistenti negli ambiti urbani definiti alle lettere a) e b) del comma precedente potranno essere autorizzati purchè:

- gli ampliamenti non riguardino il piano terra degli edifici;

- le previsioni di ampliamento riguardino al massimo il 50% delle SL dell'insediamento bancario esistente regolarmente autorizzato;
- siano verificate le stesse condizioni previste dal comma seguente.

I nuovi istituti e/o sportelli bancari (anche se ricavati da spazi terziari preesistenti), ove ammissibili in base al primo comma del presente articolo e alle norme che regolano le destinazioni funzionali di Piano Regolatore Generale nelle diverse subaree devono ottenere una specifica autorizzazione e garantire uno standard di parcheggio di pertinenza ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia.

#### **ART. 35      Edifici di interesse storico–artistico–ambientale**

Nell'elenco "sub A" allegato alle presenti N.T.A. sono riportati gli edifici di interesse storico–artistico–ambientale censiti sull'intero territorio del Comune di Busto Arsizio. Sulle tavole grafiche in scala 1:2000 e 1:5000 gli stessi edifici sono identificati con un numero arabo cerchiato.

Nello stesso elenco "sub A" gli edifici di interesse storico–artistico– ambientale sono articolati nei seguenti tre raggruppamenti:

- edifici contrassegnati da un numero romano seguito dalla lettera "a";
- edifici contrassegnati da un numero romano seguito dalla lettera "b";
- edifici senza ulteriore contrassegno.

Gli edifici contrassegnati da numero romano seguito dalle lettere "a", "b" sono soggetti a tutela di primo grado.

Per essi si rende obbligatorio, prima di qualsiasi intervento, che non sia di ordinaria manutenzione, un accurato rilievo a mezzo di scheda internazionale UNESCO (allegato sub B).

Per gli immobili della lettera "a" sussiste inoltre l'obbligo dell'acquisizione del parere della Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali della Regione Lombardia.

Gli interventi ammessi per gli edifici di questa categoria sono la manutenzione straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 31 della Legge n. 457/78.

Gli edifici contrassegnati unicamente da numero arabo sono soggetti a tutela di secondo grado.

Per essi si rende obbligatorio prima di qualsiasi intervento, che non sia di ordinaria manutenzione, un accurato rilievo e la compilazione delle due tabelle di livello urbanistico ed edilizio (allegati sub C e D). Gli interventi ammessi per gli edifici di questa categoria sono la manutenzione straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo, così come definiti dall'art. 31 della Legge n. 457/78, la ristrutturazione edilizia, con rispetto in linea generale delle sagome esistenti.

Sono assimilati agli edifici contrassegnati con semplice numero arabo dell'elenco "sub A" gli edifici semplicemente bordati nei grafici del Piano.

## **ART. 36 Acquisizione di aree vincolate con attitudine edificatoria**

L'acquisizione delle aree vincolate del presente piano per attrezzature pubbliche di uso pubblico viene effettuata con ricorso alle procedure espropriative, fatta salva la possibilità di una cessione volontaria, secondo quanto è previsto dalle leggi vigenti.

Le aree a servizi, per lo più a verde pubblico e sportivo e ricadenti nelle zone sub centrale e periferica e considerate strategiche dal piano sono ricomprese in ambiti denominati E 1.1; E 1.3; E 1.4; E 3.1; E 5.1; E 5.2; E 5.3; E 6.1; E 7.1; E 8.1; E 8.2; E 8.3; E 9.1 e individuati nei grafici del piano.

Ciascun ambito è costituito da una pluralità di aree, distinte in:

- aree di concentrazione edilizia;
- area a servizi da cedere gratuitamente al Comune in correlazione con la edificazione delle prime.

L'edificazione delle aree di concentrazione edilizia avviene secondo unità minime di intervento adeguatamente dimensionate ai fini sia della utilizzazione edificatoria, sia della cessione delle relative aree a servizi, comunque non inferiori a mq. 5.000 di area di concentrazione edilizia, salvo che non lo impedisca lo stato di fatto.

Sia le aree di concentrazione edilizia, che le unità minime di intervento sono riportate di massima nei grafici del piano e sono suscettibili di perfezionamento in sede di pianificazione attuativa, senza che ciò costituisca variante del piano.

Le tabelle allegate sub E relative a ciascuno di tali ambiti riportano:

- a) per gli ambiti le cui aree di concentrazione edilizia e a servizi sono contigue:
  - gli indici di edificabilità territoriale delle varie aree che li compongono;
  - gli indici di edificabilità fondiaria delle aree di concentrazione edilizia;
  - le aree a servizi da cedere gratuitamente al Comune ivi comprese, quando la tabella medesima non preveda la monetizzazione, le aree a servizi indotte dall'intervento;
- b) per gli ambiti le cui aree di concentrazione edilizia e a servizi non sono contigue:
  - l'indice di edificabilità fondiaria delle aree di concentrazione edilizia, derivato dalla somma dell'indice di edificabilità proprio dell'area e dell'indice conseguente alla maggiorazione degli standards urbanistici da garantire con l'intervento;
  - gli standards urbanistici in base ai quali va dimensionata l'area a servizi da cedere gratuitamente al Comune in sede di formazione dello strumento attuativo.

L'intervento edificatorio è subordinato a strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata.

Quando relativo a parte soltanto di un'area di concentrazione edilizia lo strumento urbanistico esecutivo è corredata da uno studio unitario dell'area

redatto dal Comune o proposto dai privati, singoli o associati, proprietari di immobili inclusi nell'ambito stesso da approvarsi con lo strumento urbanistico esecutivo medesimo.

Salvo che non venga diversamente disposto in sede di approvazione valgono per tale studio le stesse previsioni statuita al paragrafo 5.1.3 per il progetto planivolumetrico del primo operatore di un Piano di lottizzazione.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per le subaree relative alle aree di concentrazione edilizia.

Nei piani attuativi per le quali sia prevista, accanto alla cessione a titolo gratuito degli standards urbanistici di legge, la contestuale cessione a titolo oneroso di un ulteriore 30% di aree a servizi per il fabbisogno pregresso, è in facoltà dell'Amministrazione di riconoscere il carattere di area di concentrazione edilizia alle superfici fondiarie di intervento e conseguentemente di far luogo alla cessione gratuita anche di tale quota del 30% di area a servizi consentendo sulle aree di concentrazione edilizia l'utilizzo dei relativi indici di edificabilità territoriale.

Tali indici sono pari a:

- 1/mc. per ogni mq. di area a servizi ceduta gratuitamente per il fabbisogno pregresso, se relativa a piani attuativi ricadenti nell'ambito di territorio perimetrato dalla Ferrovia dello Stato, dalle ferrovie Nord, dal Centro Direzionale, dalle subaree C3 ad elevata frammezzazione e dalla circonvallazione interna di Viale Montello e Corso Italia (zona centrale);
- 0,7 mc/mq. per piani attuativi esterni all'ambito di cui sopra, ma interni alla perimetrazione del centro edificato di cui all'art. 18 della Legge 865 (zona subcentrale);
- 0,3 mc./mq. per piani attuativi esterni alla stessa perimetrazione del centro edificato (zona periferica).

Le perimetrazioni di cui sopra sono riportate nella tavola in scala 1:5000 costituente l'allegato B alle N.T.A..

Gli stessi indici di cui sopra sono previsti per le aree a servizi rientranti negli ambiti, contigui e non contigui (per questi ultimi indirettamente – vale a dire attraverso il rispetto di specifici standards urbanistici), di cui al precedente comma 6° lettere a) e b).

Nell'utilizzo degli indici di edificabilità territoriale di cui sopra, dovrà essere garantita anche la cessione gratuita della quota di aree a servizi da esso indotta.

**COMPARTO E1.1**

<b>A</b> Denominazione dell'area		<b>1.1.1</b> Piemonte	<b>1.1.2</b> Piemonte/ Molini Marzoli	<b>TOTALI</b>
<b>B</b> Dimensione dell'area	mq.	1365	7258	8623
<b>C</b> Area di concentrazione edilizia	mq.	1365		1365
<b>D</b> (1) Densita' di edificazione Territoriale propria dell'area di concentrazione edilizia	mc/mq	0.7900		
	mq/mq	0.2372		
Edificazione effettiva propria dell'area di concentrazione edilizia	mc	1078		1078
	mq	324		324
<b>F</b> Densita' di edificazione fondiaria effettiva dell'area di concentrazione edilizia	mc/mq	A1 5		
	mq/mq	1.50		
<b>G = (F x C)</b> Edificazione totale effettiva consentita sull'area di Concentrazione edilizia	mc	6825	(4)	6825
	mq	2050		2050
<b>H = (E : F)</b> Superficie fondiaria asservita alla edificazione effettiva propria dell'area di concentrazione edilizia	mq	216		216
<b>I</b> (2) Aree da utilizzare a standards urbanistici da garantire gratuitamente al Comune	mq		7258	7258
<b>K</b> Densita' di edificazione territoriale delle aree da utilizzare a standards urbanistici	mc/mq		1	
	mq/mq		0.3003	
<b>L = (I x K)</b> Edificazione territoriale delle aree da utilizzare a standards urbanistici	mc		7258	7258
	mq		2180	2180
<b>M</b> Coefficiente riduttivo per aree a servizi indotti			0.79	
<b>N = (L x M)</b> Edificazione territoriale effettiva delle aree da utilizzare a standards urbanistici	mc		5734	5734
	mq		1722	1722
<b>O = (N : F)</b> Quota di area di concentrazione edilizia (superficie fondiaria edificabile) connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito	mq		1147	1147
<b>P = (E + N)</b> Edificazione totale dell'ambito	mc	1078	5734	(4) 6812
	mq	324	1722	2046
<b>Q = (H + O)</b> Totale quote di area di concentrazione edilizia		216	1147	1362

**NOTE**

- (1) l'indice e' determinato con garanzia dei servizi indotti.
- (2) gli standards urbanistici (e quindi le relative aree) sono statuiti come se le relative aree fossero tutte garantite nella stessa zona, centrale, intermedia o periferica, di cui al 10<sup>a</sup> comma dell'art.36. Quando ricadenti in piu' di una zona sono rese omogenee con la zona ove sono maggiormente estese tenendo conto della diversa edificabilita' ad esse connessa.
- (3) dove c equivale all'indice di edificabilita' territoriale di cui ai commi 10<sup>a</sup> e 12<sup>a</sup> dell'art.36 o specificamente prevista dalla Variante 1992.
- (4) e' demandata al piano attuativo la piu' esatta collimazione dei dati, in funzione delle aree a standards urbanistici effettivamente coinvolte e dell'effettivo stato di fatto, avvalendosi delle possibilita' di incremento del 10% della densita' di edificazione delle aree di concentrazione edilizia offerte dalla legge 19/90 e tenendo comunque conto del fatto che il dimensionamento recepisce il dato maggiore di tabella.

## COMPARTO E1.3

A Denominazione dell'area	1.3.1 Gavinana/ Castelfidardo	1.3.2 Ampliamento Tribunale (5)	TOTALI
B Dimensione dell'area	mq.	2985	8032
C Area di concentrazione edilizia	mq.	2985	2985
D (1) Densita' di edificazione	mc/mq	1.0000	
Territoriale propria dell'area di concentrazione edilizia	mq/mq	0.3003	
E = (C x D) Edificazione effettiva propria dell'area di concentrazione edilizia	mc	2985	2985
	mq	896	896
F Densita' di edificazione fondiaria effettiva dell'area di concentrazione edilizia	mc/mq	B1 4.00	
	mq/mq	1.2	
G = (C x F) Edificazione totale effettiva consentita sull'area di concentrazione edilizia	mc	11928	(4) 11928
	mq	3582	3582
H = (E : F) Superficie fondiaria asservita alla edificazione effettiva propria dell'area di concentrazione edilizia	mq	747	747
I = (G – E) Edificazione connessa con i maggiori standards urbanistici	mc	8943	8943
	mq	2686	2686
K (2) Aree a standards urbanistici dell'ambito da cedere gratuitamente al Comune	mq		8032
L = (K x c) (3) Edificazione connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito	mc		8032
	mq		2412
M Coefficiente riduttivo per aree a servizi indotte		(1)	1
N = (L x M) Edificazione effettiva connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito	mc		8032
	mq		2412
O = (N : F) Quota di area di concentrazione edilizia (superficie fondiaria edificabile) connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito	mq		2010
P = (E + N) Edificazione totale dell'ambito	mc	2985	(4) 8032
	mq	896	2412
Q = (H + O) Totale quote di area di concentrazione edilizia	mq	747	2010
R = (I:c:M) Area a standards urbanistici da garantire nella formazione dello strumento attuativo	mq		8943
S = (R : G) (2) Standards urbanistici da rispettare nella formazione dello strumento attuativo	mq/mq		2.50

## NOTE

- (1) l'indice e' determinato sul presupposto della monetizzazione delle aree a servizi indotte
- (2) gli standards urbanistici (e quindi le relative aree) sono statuiti come se le relative aree fossero tutte garantite nella stessa zona, centrale, intermedia o periferica, di cui al 10<sup>a</sup> comma dell'art.36. Quando ricadenti in piu' di una zona sono rese omogenee con la zona ove sono maggiormente estese tenendo conto della diversa edificabilita' ad esse connessa.
- (3) dove c equivale all'indice di edificabilita' territoriale di cui ai commi 10<sup>a</sup> e 12<sup>a</sup> dell'art.36 o specificamente prevista dalla Variante 1992.
- (4) e' demandata al piano attuativo la piu' esatta collimazione dei dati in funzione delle aree a standards urbanistici effettivamente coinvolte e dell'effettivo stato di fatto, avvalendosi della possibilita' di incremento del 10% della densita' di edificazione delle aree di concentrazione edilizia offerta dalla legge 19/90 e tenendo comunque conto del fatto che il dimensionamento recepisce il dato maggiore di tabella.
- (5) allo scopo di facilitare le intese per l'attuazione della previsione e' facolta' dell'Amministrazione sostituire le aree a servizi del comparto che fossero acquisite attraverso procedure espropriative, senza quindi riconoscimento di possibilita' edificatoria, con altre aree a servizi di proprieta' dei soggetti interessati dal Piano attuativo medesimo.

## COMPARTO E1.4

A Denominazione dell'area		1.4.1 Zappellini	1.4.2 Culin/Mentana	TOTALI
B Dimensione dell'area	mq.	1394	7422	8816
C Area di concentrazione edilizia	mq.	1394		1394
D (1) Densita' di edificazione territoriale propria dell'area di concentrazione edilizia	mc/mq	0.7900		
	mq/mq	0.2372		
E = (C x D) Edificazione effettiva propria dell'area di concentrazione edilizia	mc	1101		1101
	mq	331		331
F Densita' di edificazione fondiaria effettiva dell'area di concentrazione edilizia	mc/mq	A1 5		
	mq/mq	1.50		
G = (C x F) Edificazione totale effettiva consentita sull'area di concentrazione edilizia	mc	6970		(4) 6970
	mq	2093		2093
H = (E : F) Superficie fondiaria asservita alla edificazione effettiva propria dell'area di concentrazione edilizia	mq	220		220
I (2) Aree da utilizzare a standards urbanistici da garantire gratuitamente al Comune	mq		7422	7422
K Densità di edificazione territoriale delle aree da utilizzare a standards urbanistici	mc/mq		1	
	mq/mq		0.3003	
L = (I x K) Edificazione territoriale delle aree da utilizzare a standards urbanistici	mc		7422	7422
	mq		2229	2229
M Coefficiente riduttivo per aree a servizi indotte			0.79	
N = (L x M) Edificazione territoriale effettiva delle aree da utilizzare a standards urbanistici	mc		5863	5863
	mq		1761	1761
O = (N : F) Quota di area di concentrazione edilizia (superficie fondiaria edificabile) connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito	mq		1173	1173
P = (E + N) Edificazione totale dell'ambito	mc	1101	5863	(4) 6965
	mq	331	1761	2091
Q = (H + O) Totale quote di area di concentrazione edilizia		220	1173	1393

## NOTE

- (1) l'indice e' determinato con garanzia dei servizi indotti
- (2) gli standards urbanistici (e quindi le relative aree) sono statuiti come se le relative aree fossero tutte garantite nella stessa zona, centrale, intermedia o periferica, di cui al 10<sup>o</sup> comma dell'art.36. Quando ricadenti in piu' di una zona sono rese omogenee con la zona ove sono maggiormente estese tenendo conto della diversa edificabilita' ad esse connessa.
- (3) dove c equivale all'indice di edificabilita' territoriale di cui ai commi 10<sup>o</sup> e 12<sup>o</sup> dell'art.36 o specificamente prevista dalla Variante 1992.
- (4) e' demandata al piano attuativo la piu' esatta collimazione dei dati in funzione delle aree a standards urbanistici effettivamente coinvolte e dell'effettivo stato di fatto, avvalendosi della possibilita' di incremento del 10% della densita' di edificazione delle aree di concentrazione edilizia offerta dalla legge 19/90 e tenendo comunque conto del fatto che il dimensionamento recepisce il dato maggiore di tabella.

## COMPARTO E3.1

A Denominazione dell'area	3.1.1 Macca	3.1.2 Macca/ nuova via prg	3.1.3 Macca/ XX settembre	3.1.4 XX settembre Ca' Bianca	TOTALI
B Dimensione dell'area	mq.	5729	2382	20152	23717 51980
C Area di concentrazione edilizia	mq.	5729	2382		8111
D (1) Densita' di edificazione territoriale propria dell'area di concentrazione edilizia	mc/mq	0.5800	0.5800		
	mq/mq	0.1742	0.1742		
E = (C x D) Edificazione effettiva propria dell'area di concentrazione edilizia	mc	3323	1382		4704
	mq	998	415		1413
F Densita' di edificazione fondiaria effettiva dell'area di concentrazione edilizia	mc/mq	C1/b 3.33	C1/b 3.33		
	mq/mq	1	1		
G = (F x c) Edificazione totale effettiva consentita sull'area di concentrazione edilizia	mc	19078	7932		(4) 27010
	mq	5729	2382		8111
H = (E : F) Superficie fondiaria asservita alla dificazione effettiva propria dell'area di concentrazione edilizia	mq	998	415		1413
I (2) Aree da utilizzare a standards urbanistici da garantire gratuitamente al Comune	mq			20152 23717	43869
K Densita' di edificazione territoriale delle aree da utilizzare a standards urbanistici	mc/mq			0.7	0.7
	mq/mq			0.2102	0.2102
L = (I x K) Edificazione territoriale delle aree da utilizzare a standards urbanistici	mc			14106	16602 30708
	mq			4236	4986 9222
M Coefficiente riduttivo per aree a servizi indotte				0.84	0.84
N = (L x M) Edificazione territoriale effettiva delle aree da utilizzare a standards urbanistici	mc			11849	13946 25795
	mq			3558	4188 7746
O = (N : F) Quota di area di concentrazione edilizia (superficie fondiaria edificabile) connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito	mq			3558	4188 7746
P = (E + N) Edificazione totale dell'ambito	mc	3323	1382	11849	(4) 13946 30499
	mq	998	415	3558	4188 9159
Q = (H + O) Totale quote di area di concentrazione edilizia		998	415	3558	4188 9159

## NOTE

- (1) l'indice e' determinato con garanzia dei servizi indotti
- (2) gli standards urbanistici (e quindi le relative aree) sono statuiti come se le relative aree fossero tutte garantite nella stessa zona, centrale, intermedia o periferica, di cui al 10<sup>a</sup> comma dell'art.36. Quando ricadenti in piu' di una zona sono rese omogenee con la zona ove sono maggiormente estese tenendo conto della diversa edificabilita' ad esse connessa.
- (3) dove c equivale all'indice di edificabilita' territoriale di cui ai commi 10<sup>a</sup> e 12<sup>a</sup> dell'art.36 o specificamente prevista dalla Variante 1992.
- (4) e' demandata al piano attuativo la piu' esatta collimazione dei dati in funzione delle aree a standards urbanistici effettivamente coinvolte e dell'effettivo stato di fatto, avvalendosi della possibilita' di incremento del 10% della densita' di edificazione delle aree di concentrazione edilizia offerta dalla legge 19/90 e tenendo comunque conto del fatto che il dimensionamento recepisce il dato maggiore di tabella.

## COMPARTO E5.1

A Denominazione dell'area		5.1.1 (■) Strapera	5.1.2 Strapera/Bienate	5.1.3 Statuto/Sciesa	TOTALI
B Dimensione dell'area	mq.	6375	9079	8246	23700
C Area di concentrazione edilizia	mq.	6375			6375
D (1) Densita' di edificazione Territoriale propria dell'area di concentrazione edilizia	mc/mq	1,7682			
	mq/mq	0,5310			
E = (C x D) Edificazione effettiva propria dell'area di concentrazione edilizia	mc	11272			11272
	mq	3385			3385
F Densita' di edificazione fondiaria effettiva dell'area di concentrazione edilizia	mc/mq	C1/b 3,33			
	mq/mq	1			
G = (C x F) Edificazione totale effettiva consentita sull'area di concentrazione edilizia	mc	21229			(4) 21229
	mq	6375			6375
H = (E : F) Superficie fondata asservita alla dificazione effettiva propria dell'area di concentrazione edilizia	mq	3385			3385
I = (G - E) Edificazione connessa con i maggiori standards urbanistici	mc	9956			9956
	mq	2990			2990
K (2) Aree a standards urbanistici dell'ambito da cedere gratuitamente al Comune	mq		9079	8246	17325
L = (K x c) (3) Edificazione connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito	mc		6355	1772	12128
	mq		1908	1733	3642
M Coefficiente riduttivo per aree a servizi indotte			0,84	0,84	
N = (L x M) Edificazione effettiva connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito	mc		5338	4849	10187
	mq		1603	1456	3059
O = (N : F) Quota di area di concentrazione edilizia (superficie fondata edificabile) connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito	mq		1603	1456	3059
P = (E + N) Edificazione totale dell'ambito	mc	11272	5338	4849	(4) 21459
	mq	3385	1603	1456	6444
Q = (H + O) Totale quote di area di concentrazione edilizia	mq	3385	1603	1456	6444
R = (I:c:M) Area a standards urbanistici da garantire nella formazione dello strumento attuativo	mq				16933
S = (R : G) (2) Standards urbanistici da rispettare nella formazione dello strumento attuativo	mq/mq				2,66

(■) Nelle aree di concentrazione edilizia non deve essere applicata la prescrizione di limite di altezza  
relativa all'isolato in cui la stessa area ricade indicata sulle tavole di PRG con apposita segnatura  
grafica (asterisco)

## NOTE

- (1) l'indice e' determinato sul presupposto della monetizzazione delle aree a servizi indotte
- (2) gli standards urbanistici (e quindi le relative aree) sono statuiti come se le relative aree fossero tutte garantite nella stessa zona, centrale, intermedia o periferica, di cui al 10<sup>o</sup> comma dell'art.36. Quando ricadenti in piu' di una zona sono rese omogenee con la zona ove sono maggiormente estese tenendo conto della diversa edificabilita' ad esse connessa.
- (3) dove c equivale all'indice di edificabilita' territoriale di cui ai commi 10<sup>o</sup> e 12<sup>o</sup> dell'art.36 o specificamente prevista dalla Variante 1992.
- (4) e' demandata al piano attuativo la piu' esatta collimazione dei dati in funzione delle aree a standards urbanistici  
effettivamente coinvolte e dell'effettivo stato di fatto, avvalendosi della possibilita' di incremento del 10% della  
densita' di edificazione delle aree di concentrazione edilizia offerta dalla legge 19/90 e tenendo comunque conto del  
fatto che il dimensionamento recepisce il dato maggiore di tabella.

## COMPARTO E5.2

A Denominazione dell'area		5.2.1 Poma/ Bianate	5.2.2 PEEP v. Bianate	5.2.3 Magenta/ Acerbi	5.2.4 Poma (Parco)	TOTALI
B Dimensione dell'area	mq.	16219	6809	7926	118800	149754
C Area di concentrazione edilizia	mq.	16219	6809			23028
D (1) Densita' di edificazione territoriale propria dell'area di concentrazione edilizia	mc/mq	1.2377	(*) 2.7555			
	mq/mq	0.3717	0.8275			
E = (C x D)	mc	20074	18762			38836
Edificazione effettiva propria dell'area di concentrazione edilizia	mq	6028	5634			11663
F Densita' di edificazione fondiaria effettiva dell'area di concentrazione edilizia	mc/mq	C1/a 3.33	C1/a 3.33			
	mq/mq	1.00	1.00			
G = (F x C)	mc	54009	22674			(4) 76683
Edificazione totale effettiva consentita sull'area di concentrazione edilizia	mq	16219	6809			23028
H = (E : F)	mq	6028	5634			11663
Superficie fondiaria asservita alla edificazione effettiva propria dell'area di concentrazione edilizia						
I (2) Aree da utilizzare a standards urbanistici da garantire gratuitamente al Comune	mq			7926	118800	126726
K Densita' di edificazione territoriale delle aree da utilizzare a standards urbanistici	mc/mq			0.7	0.3	
	mq/mq			0.2102	0.0901	
L = (I x K)	mc			5548	35640	41188
Edificazione territoriale delle aree da utilizzare a standards urbanistici	mq			1666	10703	12369
M Coefficiente riduttivo per aree a servizi indotti				0.84	0.93	
N = (L x M)	mc			4660	33145	37806
Edificazione territoriale effettiva delle aree da utilizzare a standards urbanistici	mq			1400	9954	11353
O = (N : F)	mq			1400	9954	11353
Quota di area di concentrazione edilizia (superficie fondiaria edificabile) connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito						
P = (E + N)	mc	20074	18762	4660	33145	(4) 76642
Edificazione totale dell'ambito	mq	6028	5634	1400	9954	23016
Q = (H + O)		6028	5634	1400	9954	23016
Totali quote di area di concentrazione edilizia						

(\*) 22674-0,7: 0,30x22674x26,5X0,3X0,93

100

6809

## NOTE

- (1) l'indice e' determinato con garanzia dei servizi indotti.
- (2) gli standards urbanistici ( e quindi le relative aree) sono statuiti come se le relative aree fossero tutte garantite nella stessa zona, centrale, intermedia o periferica, di cui al 10<sup>a</sup> comma dell'art.36. Quando ricadenti in piu' di una zona sono rese omogenee con la zona ove sono maggiormente estese tenendo conto della diversa edificabilita' ad esse connessa.
- (3) dove c equivale all'indice di edificabilita' territoriale di cui ai commi 10<sup>a</sup> e 12<sup>a</sup> dell'art. 36 o specificamente prevista dalla Variante 1992.
- (4) e' demandata al piano attuativo la piu' esatta collimazione dei dati, in funzione delle aree a standards urbanistici effettivamente coinvolte e dell'effettivo stato di fatto, avvalendosi della possibilita' di incremento del 10% della densita' di edificazione delle aree di concentrazione edilizia offerta dalla legge 19/90 e tenendo comunque conto del fatto che il dimensionamento recepisce il dato maggiore di tabella.

## COMPARTO E5.3

A Denominazione dell'area		5.3.1 Toniolo/ Bovio	5.3.2 Toniolo/ Magenta	5.3.3 Magenta/ Giustiniani	5.3.4 Toniolo	5.3.5 Toniolo/ Baraggioli	5.3.6 Bernardino	TOTALI
<b>B</b> Dimensione dell'area	mq.	10305	3500	11506	4160	52400	3950	72016
<b>C</b> (5) Area di concentrazione edilizia	mq.	10305	3500					13805
<b>D</b> (1) Densita' di edificazione territoriale propria dell'area di concentrazione edilizia	mc/mq	1.2377	1.0080					
	mq/mq	0.3717	0.3027					
<b>E = (C x D)</b> Edificazione effettiva propria dell'area di concentrazione edilizia	mc	12754	3528					16282
	mq	3830	1059					4890
<b>F</b> Densita' di edificazione fondiaria effettiva dell'area di concentrazione edilizia	mc/mq	C1/b 3.3300	A2/a 2.3310					
	mq/mq	1.0000	0.7000					
<b>G = (C x F)</b> Edificazione totale effettiva consentita sull'area di concentrazione edilizia	mc	34316	8159					(4) 42474
	mq	10305	2450					12755
<b>H = (E : F)</b> Superficie fondiaria asservita alla edificazione effettiva propria dell'area di concentrazione edilizia	mq	3830	1514					5344
<b>I = (G - E)</b> Edificazione connessa con i maggiori standards urbanistici	mc	21561	4631					26192
	mq	6475	1391					7865
<b>K</b> (2) Aree a standards urbanistici dell'ambito da cedere gratuitamente al Comune	mq			11506	4160	52400	3950	72016
<b>L = (K x c)</b> (3) Edificazione connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito	mc			(1)(11506x0,8084) 9301	1248	15720	1185	27454
	mq			2793	375	4721	356	8245
<b>M</b> Coefficiente riduttivo per aree a servizi indotte					0.93	0.93	0.93	
<b>N = (L x M)</b> Edificazione effettiva connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito	mc			9301	1161	14620	1102	26184
	mq			2793	349	4390	331	7863
<b>O = (N : F)</b> Quota di area di concentrazione edilizia Superficie fondiaria edificabile) connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito	mq			2793	349	4390	331	7863
<b>P = (E + N)</b> Edificazione totale Dell'ambito	mc	12754	3528	9301	1161	14620	1102	(4) 42466
	mq	3830	1059	2793	349	4390	331	12753
<b>Q = (H + O)</b> Totale quote di area di Concentrazione edilizia	mq	3830	(2450x0,7) 1715	2793	349	4390	331	13408
<b>R = (I:c:M)</b> Area a standards urbanistici da garantire nella formazione dello strumento attuativo	mq							93877
<b>S = (R : G)</b> (2) Standards urbanistici da rispettare nella formazione dello strumento attuativo	mq/mq							7.36

## NOTE

- (1) L'indice e' determinato con garanzia dei servizi indotti.
- (2) Gli standards urbanistici (e quindi le relative aree) sono statuiti come se le relative aree fossero tutte garantire nella stessa zona, centrale,intermedia o periferica di cui al 10<sup>a</sup> comma dell'art.36. Quando ricadenti in piu' di una zona andranno rese omogenee con la zona ove sono maggiormente estese tenendo conto della diversa edificabilita' ad esse connessa.
- (3) Dove c equivale all'indice di edificabilita' territoriale di cui ai commi 10<sup>a</sup> e 12<sup>a</sup> dell'art.36 o specificamente prevista dalla Variante 1992.
- (4) E' demandata al piano attuativo la piu' esatta collimazione dei dati, in funzione delle aree a standards urbanistici effettivamente coinvolte e dell'effettivo stato di fatto, avvalendosi della possibilita' di incremento del 10% della densita' di edificazione delle aree di concentrazione edilizia offerta dalla legge 19/90 e tenendo comunque conto del fatto che il dimensionamento recepisce il dato maggiore di tabella.
- (5) L'individuazione dell'area di concentrazione edilizia del presente ambito E5.3 e' demandata alla fase attuativa. Pertanto l'individuazione nelle aree E5.3.1 e E5.3.2 di via Toniolo/Magenta e Toniolo/Bovio ha carattere di indicazione anche se di grande rilevanza urbanistica.

## COMPARTO E6.1

A Denominazione dell'area		6.1.1 Domodossola	6.1.2 PEEP S.Carlo/ F.Ili di Dio	6.1.3 F.Ili di Dio	6.1.4-5-6-7 Magenta/ Varazze/prg	6.1.8 Pallanza/ Buscate	6.1.9 Novara/ Buscate	6.1.10 Novara	6.1.11 Buscate/ Silvestre	TOTALI	
B Dimensione dell'area	mq.	8379		17093	8932	20428	10290	16822	7099	5871	94914
C (5) Area di concentrazione edilizia	mq.	(8379x0,5 : 0,7) 5985		17093	8932						32010
D (1) Densita' di edificazione territoriale propria dell'area di concentrazione edilizia	mc/mq	1.1549	(*)	1.9678	1.0080						
	mq/mq	0.3468		0.5909	0.3027						
E = (C x D) Edificazione effettiva propria dell'area di concentrazione edilizia	mc	9677		33636	9003						52316
	mq	2906		10101	2704						15711
F Densita' di edificazione fondiaria effettiva dell'area di concentrazione edilizia	mc/mq	C1/c 1.665	A2/b 2.331	A2/b 2.331							
	mq/mq	0.5	0.7	0.7							
G = (C x F) Edificazione totale effettiva consentita sull'area di concentrazione edilizia	mc	(8379 x 1,665) 13951		39844	20820						(4) 74615
	mq	4190		11965	6252						22407
H = (E : F) Superficie fondiaria asservita alla edificazione effettiva propria dell'area di concentrazione edilizia	mq	(5812x0,5:0,7) 4151		14430	3862						22444
I = (G - E) Edificazione connessa con i maggiori standards urbanistici	PEEP mc mq		6208 1864								6208 1864
	PRIV mc mq	4274 1284		11817 3549							16091 4832
K (2) Aree a standards urbanistici dell'ambito da cedere gratuitamente al Comune	mq				(1) (20428x0,3:0,7) 8755		10290	16822	7099	5871	48837
L = (K x c) (3) Edificazione connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito	mc				6128		7203	11775	4969	4110	34186
	mq				1840		2163	3536	1492	1234	10266
M Coefficiente riduttivo per aree a servizi indotti					0.93		0.84	0.84	0.84		0.84
N = (L x M) Edificazione effettiva connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito	mc				5699		6051	9891	4174	3452	29268
	mq				1712		1817	2970	1254	1037	8789
O = (N : F) Quota di area di concentrazione edilizia (superficie fondiaria edificabile) connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito	mq				2445		2596	4243	1791	1481	12556
P = (E + N) Edificazione totale dell'ambito	mc	9677	33636	9003	5699	6051	9891	4174	3452		(4) 81584
	mq	2906	10101	2704	1712	1817	2970	1254	1037		24500
Q = (H + O) Totale quote di area di concentrazione edilizia	mq	(5812x0,5:0,7) 4151		14430	3862	2445	2596	4243	1791	1481	34999
R = (I:c:M) Area a standards urbanistici da garantire nella formazione dello strumento attuativo	PEEP mq										(10569x0,3:0,7) 4530
	PRIV mq										27366
S = (R : G) (2) Standards urbanistici da rispettare nella formazione dello strumento attuativo	PEEP mq/mq										(26,5:30) 0.8833
	PRIV mq/mq										2.1693

(\*)  $39844 - 0,7 \times 0,84 \times 39844 \times 26,5$ 

100

17093

## NOTE

- (1) l'indice e' determinato con garanzia dei servizi indotti.
- (2) gli standards urbanistici (e quindi le relative aree) sono statuiti come se le relative aree fossero tutte garantite nella stessa zona, centrale, intermedia o periferica, di cui al 10<sup>th</sup> comma dell'art.36. Quando ricadenti in piu' di una zona sono rese omogenee con la zona ove sono maggiormente estese tenendo conto della diversa edificabilita' ad esse connessa.
- (3) dove c equivale all'indice di edificabilita' territoriale di cui ai commi 10<sup>th</sup> e 12<sup>th</sup> dell'art.36 o specificamente prevista dalla Variante 1992.
- (4) e' demandata al piano attuativo la piu' esatta collimazione dei dati, in funzione delle aree a standards urbanistici effettivamente coinvolte e dell'effettivo stato di fatto, avvalendosi delle possibilita' di incremento del 10% della densita' di edificazione delle aree di concentrazione edilizia offerta dalla legge 19/90 e tenendo comunque conto del fatto che il dimensionamento recepisce il dato maggiore di tabella.
- (5) l'individuazione dell'area di concentrazione edilizia del presente ambito E6.1 e' demandata alla fase attuativa. Pertanto l'individuazione nelle aree E6.1.1, E6.1.2, E6.1.3 di via Domodossola, S. Carlo/F.Ili di Dio e F.Ili di Dio ha carattere di indicazione anche se di grande rilevanza urbanistica.

## COMPARTO E7.1

A Denominazione dell'area		7.1.1 Bevilacqua/ Favana	7.1.2 Vignone	7.1.3 Bonsignore / Favana	7.1.4 (*) Bonsignore/ Lonate	7.1.5 Caltanissetta	TOTALI
B Dimensione dell'area	mq.	27771	54005	17193	8854	7292	115115
C Area di concentrazione edilizia	mq.	27771					27771
D (1) Densita' di edificazione Territoriale propria dell'area di concentrazione edilizia	mc/mq	1.0080					
	mq/mq	0.3027					
E = (C x D) Edificazione effettiva propria dell'area di concentrazione edilizia	mc	27993					27993
	mq	8406					8406
F Densita' di edificazione fondiaria effettiva dell'area di concentrazione edilizia	mc/mq	A2/b 2.331					
	mq/mq	0.7					
G = (C x F) Edificazione totale effettiva consentita sull'area di concentrazione edilizia	mc	64734					(4) 64734
	mq	19440					19440
H = (E : F) Superficie fondiaria asservita alla edificazione effettiva propria dell'area di concentrazione edilizia	mq	12009					12009
I = (G - E) Edificazione connessa con i maggiori standards urbanistici	mc	36741					36741
	mq	11033					11033
K (2) Aree a standards urbanistici dell'ambito da cedere gratuitamente al Comune	mq		(54005x0,3:0,7)	23145	17193	8854	7292 56484
L = (K x c) (3) Edificazione connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito	mc		16202	12035	6198	5104	39539
	mq		4865	3614	1861	1533	11874
M Coefficiente riduttivo per aree a servizi indotte			0.93	0.84	0.84	0.84	
N = (L x M) Edificazione effettiva connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito	mc		15067	10109	5206	4288	34671
	mq		4525	3036	1563	1288	10412
O = (N : F) Quota di area di concentrazione edilizia (superficie fondiaria edificabile) connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito	mq		6464	4337	2233	1839	14874
P = (E + N) Edificazione totale dell'ambito	mc	27993	15067	10109	5206	4288	(4) 62664
	mq	8406	4525	3036	1563	1288	18818
Q = (H + O) Totale quote di area di concentrazione edilizia	mq	12009	6464	4337	2233	1839	26883
R = (I:c:M) (2) Area a standards urbanistici da garantire nella formazione dello strumento attuativo	mq						62485
S = (R : G) (2) Standards urbanistici da rispettare nella formazione dello strumento attuativo	mq/mq						3.2143

## NOTE

- (1) l'indice e' determinato con garanzia dei servizi indotti.
- (2) gli standards urbanistici (e quindi le relative aree) sono statuiti come se le relative aree fossero tutte garantite nella stessa zona, centrale,intermedia o periferica di cui al 10<sup>a</sup> comma dell'art.36. Quando ricadenti in piu' di una zona sono rese omogenee con la zona ove sono aggiormente estese tenendo conto della diversa edificabilita' ad esse connessa.
- (3) dove c equivale all'indice di edificabilita' territoriale di cui ai commi 10<sup>a</sup> e 12<sup>a</sup> dell'art.36 o specificamente prevista dalla Variante 1992.
- (4) e' demandata al piano attuativo la piu' esatta collimazione dei dati in funzione delle aree a standards urbanistici effettivamente coinvolte e dell'effettivo stato di fatto, avvalendosi della possibilita' di incremento del 10% della densita' di edificazione delle aree di concentrazione edilizia offerta dalla legge 19/90 e tenendo comunque conto del fatto che il dimensionamento recepisce il dato maggiore di tabella.

## COMPARTO E8.1

A Denominazione dell'area		8.1.2 (■) Q. Sella/ secante	8.1.3 (■) Bizzozzero	8.1.4 (■) Savona	8.1.5 (■) Coarezza	8.1.6 (■) Q.Sella / Forlanini	8.1.7 (■) C.so Italia	8.1.8 Parco Sempione nord	TOTALI
B Dimensione dell'area	mq.	5915	7235	3577	5541	3725	4485	71427	101905
C Area di concentrazione dilizia	mq.	5915	7235	3577	5541	3725	4485		30478
D (1) Densita' di edificazione	mc/mq	1.7682	1.7682	2.0813	1.7682	2.0813	2.0813		
Territoriale propria dell'area di concentrazione edilizia	mq/mq	0.5310	0.5310	0.6250	0.5310	0.6250	0.6250		
E = (C x D) Edificazione effettiva propria dell'area di concentrazione edilizia	mc	10459	12793	7445	9798	7753	9334		57581
	mq	3141	3842	2236	2942	2328	2803		17292
F Densita' di edificazione fondiaria effettiva dell'area di concentrazione edilizia	mc/mq	C1/b 3.33	C1/a 3.33	C1/a 3.33	C1/a 3.33	C1/a 3.33	C1/b 3.33		
	mq/mq	1	1	1	1	1	1		
G = (C x F) Edificazione totale effettiva consentita sull'area di concentrazione edilizia	mc	19697	24093	11911	18452	12404	14935		(4) 101492
	mq	5915	7235	3577	5541	3725	4485		30478
H = (E : F) Superficie fondiaria asservita alla edificazione effettiva propria dell'area di concentrazione edilizia	mq	3141	3842	2236	2942	2328	2803		17292
I = (G – E) Edificazione connessa con i maggiori standards urbanistici	mc	9238	11300	4467	8654	4652	5601		43911
	mq	2774	3393	1341	2599	1397	1682		13186
K (2) Aree a standards urbanistici dell'ambito da cedere gratuitamente al Comune	mq							71427	71427
L = (K x c) (3) Edificazione connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito	mc							49999	49999
	mq							15015	15015
M Coefficiente riduttivo per aree a servizi indotti								0.84	
N = (L x M) Edificazione effettiva connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito	mc							41999	41999
	mq							12612	12612
O = (N : F) Quota di area di concentrazione edilizia (superficie fondiaria edificabile) connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito	mq							12612	12612
P = (E + N) Edificazione totale dell'ambito	mc	10459	12793	7445	9798	7753	9334	41999	(4) 99580
	mq	3141	3842	2236	2942	2328	2803	12612	29904
Q = (H + O) Totale quote di area di Concentrazione edilizia	mq	3141	3842	2236	2942	2328	2803	12612	29904
R = (I:c:M) Area a standards urbanistici da garantire nella formazione dello strumento attuativo	mq/mq								74678
S = (R : G) (2) Standards urbanistici da rispettare nella formazione dello strumento attuativo	mq/mq								2.4502

(■) Nelle aree di concentrazione edilizia non deve essere applicata la prescrizione di limite di altezza  
relativa all'isolato in cui la stessa area ricade indicata sulle tavole di PRG con apposita segnatura  
grafica (asterisco)

## NOTE

- (1) l'indice e' determinato con garanzia dei servizi indotti.
- (2) gli standards urbanistici (e quindi le relative aree) sono statuiti come se le relative aree fossero tutte garantite nella stessa zona, centrale, intermedia o periferica, di cui al 10<sup>a</sup> comma dell'art.36. Quando ricadenti in piu' di una zona sono rese omogenee con la zona ove sono maggiormente estese tenendo conto della diversa edificabilita' ad esse connessa.
- (3) dove c equivale all'indice di edificabilita' territoriale di cui ai commi 10<sup>a</sup> e 12<sup>a</sup> dell'art.36 o specificamente prevista dalla Variante 1992.
- (4) e' demandata al piano attuativo la piu' esatta collimazione dei dati, in funzione delle aree a standards urbanistici effettivamente coinvolte e dell'effettivo stato di fatto, avvalendosi della possibilita' di incremento del 10% della densita' di edificazione delle aree di concentrazione edilizia offerta dalla legge 19/90 e tenendo comunque conto del fatto che il dimensionamento recepisce il dato maggiore di tabella.

## COMPARTO E8.2

A Denominazione dell'area		8.2.1 Spluga/ss.33	8.2.2 Stelvio	8.2.3 Minghetti/ Q.Sella	8.2.4 secante/ss.33/ Spluga	8.2.5 Parco Sempione sud	TOTALI
<b>B</b> Dimensione dell'area	mq.	21726	7650	18544	18031	53401	119352
<b>C</b> Area di concentrazione edilizia	mq.	21726					21726
<b>D</b> (1) Densita' di edificazione Territoriale propria dell'area di concentrazione edilizia	mc/mq	1.4353					
	mq/mq	0.4310					
<b>E = (C x D)</b> Edificazione effettiva propria dell'area di concentrazione edilizia	mc	31183					31183
	mq	9364					9364
<b>F</b> Densita' di edificazione fondiaria effettiva dell'area di concentrazione edilizia	mc/mq	C5 4.50					
	mq/mq	1.35					
<b>G = (C x F)</b> Edificazione totale effettiva consentita sull'area di concentrazione edilizia	mc	97669					(4) (5) 97669
	mq	29330					29330
<b>H = (E : F)</b> Superficie fondiaria asservita alla edificazione effettiva propria dell'area di concentrazione edilizia	mq	6937					6937
<b>I = (G - E)</b> Edificazione connessa con i maggiori standards urbanistici	mc	66486					66486
	mq	19966					19966
<b>K (2)</b> Aree a standards urbanistici dell'ambito da cedere gratuitamente al Comune	mq		7650	18544	18031	53401	97626
<b>L = (K x c)</b> (3) Edificazione connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito	mc		5355	12981	12622	37381	68338
	mq		1608	3898	3790	11225	20522
<b>M</b> Coefficiente riduttivo per aree a servizi indotti			0.84	0.84	0.84	0.84	
<b>N = (L x M)</b> Edificazione effettiva connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito	mc		4498	10904	10602	31400	57404
	mq		1351	3274	3184	9429	17238
<b>O = (N : F)</b> Quota di area di concentrazione edilizia (superficie fondiaria edificabile) connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito	mq		1001	2426	2358	6985	12769
<b>P = (E + N)</b> Edificazione totale dell'ambito	mc	31183	4498	10904	10602	31400	(4) 88587
	mq	9364	1351	3274	3184	9429	26603
<b>Q = (H + O)</b> Totale quote di area di concentrazione edilizia	mq	6937	1001	2426	2358	6985	19706
<b>R = (I:c:M)</b> Area a standards urbanistici da garantire nella formazione dello strumento attuativo	mq						113071
<b>S = (R : G)</b> (2) Standards urbanistici da rispettare nella formazione dello strumento attuativo	mq/mq						3.86

## NOTE

- (1) l'indice e' determinato con garanzia dei servizi indotti.
- (2) gli standards urbanistici (e quindi le relative aree) sono statuiti come se le relative aree fossero tutte garantite nella stessa zona, centrale, intermedia o periferica di cui al 10<sup>a</sup> comma dell'art.36. Quando ricadenti in piu' di una zona sono rese omogenee con la zona ove sono maggiormente estese tenendo conto della diversa edificabilita' ad esse connessa.
- (3) dove c equivale all'indice di edificabilita' territoriale di cui ai commi 10<sup>a</sup> e 12<sup>a</sup> dell'art.36 o specificamente prevista dalla Variante 1992.
- (4) e' demandata al piano attuativo la piu' esatta collimazione dei dati in funzione delle aree a standards urbanistici effettivamente coinvolte e dell'effettivo stato di fatto, avvalendosi della possibilita' di incremento del 10% della densita' di edificazione delle aree di concentrazione edilizia offerta dalla legge 19/90 e tenendo comunque conto del fatto che il dimensionamento recepisce il dato maggiore di tabella.
- (5) le determinazioni della presente tabella, incentrate sulla residenza, fanno ovviamente salvo il rispetto del 50% di destinazione terziaria previsto dalla Variante per la subarea C5.

## COMPARTO E8.3

A Denominazione dell'area		8.3.1 Tigliatti nord	8.3.2 (■) Tigliatti sud	8.3.3 Trentino/Vespri Siciliani	8.3.4 Tolmino	8.3.5 Tolmino/ secante	TOTALI
B Dimensione dell'area	mq.	7729	5202	37597	13274	11095	74897
C Area di concentrazione edilizia	mq.	7729	5202				12931
D (1) Densita' di edificazione Territoriale propria dell'area di concentrazione edilizia	mc/mq	(0,7 x 0,84) 0,5880	0,5880				
	mq/mq	0,1766	0,1766				
E = (C x D) Edificazione effettiva propria dell'area di concentrazione edilizia	mc	4545	3017				7562
	mq	1365	906				2271
F Densita' di edificazione fondiaria effettiva dell'area di concentrazione edilizia	C1/b mc/mq	C1/b 3,33	3,33				
	mq/mq	1	1				
G = (C x F) Edificazione totale effettiva consentita sull'area di concentrazione edilizia	mc	25738	17323				(4) 43060
	mq	7729	5202				12931
H = (E : F) Superficie fondiaria asservita alla edificazione effettiva propria dell'area di concentrazione edilizia	mq	1365	906				2271
I = (G - E) Edificazione connessa con i maggiori standards urbanistici	mc	21193	14306				35498
	mq	6364	4296				10660
K (2) Aree a standards urbanistici dell'ambito da cedere gratuitamente al Comune	mq			37597	13274	11095	61966
L = (K x c) (3) Edificazione connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito	mc			26318	9292	7766	43376
	mq			7903	2790	2332	13026
M Coefficiente riduttivo per aree a servizi indotte				0,84	0,84	0,84	
N = (L x M)	mc			22107	7805	6524	36436
Edificazione effettiva connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito	mq			6639	2344	1959	10942
O = (N : F) Quota di area di concentrazione edilizia (superficie fondiaria edificabile) connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito	mq			6639	2344	1959	10942
P = (E + N) Edificazione totale dell'ambito	mc	4545	3017	22107	7805	6524	(4) 43998
	mq	1365	906	6639	2344	1959	13213
Q = (H + O) Totale quote di area di concentrazione edilizia	mq	1365	906	6639	2344	1959	13213
R = (I:c:M) Area a standards urbanistici da garantire nella formazione dello strumento attuativo	mq						60371
S = (R : G) (2) Standards urbanistici da rispettare nella formazione dello strumento attuativo	mq/mq						4,67

(■) Nelle aree di concentrazione edilizia non deve essere applicata la prescrizione di limite di altezza  
relativa all'isolato in cui la stessa area ricade indicata sulle tavole di PRG con apposita segnatura  
grafica (asterisco)

## NOTE

- (1) l'indice e' determinato con garanzia dei servizi indotti.
- (2) gli standards urbanistici (e quindi le relative aree) sono statuiti come se le relative aree fossero tutte garantite nella stessa zona, centrale, intermedia o periferica di cui al 10<sup>a</sup> comma dell'art.36. Quando ricadenti in piu' di una zona sono rese omogenee con la zona ove sono maggiormente estese tenendo conto della diversa edificabilita' ad esse connessa.
- (3) dove c equivale all'indice di edificabilita' territoriale di cui ai commi 10<sup>a</sup> e 12<sup>a</sup> dell'art.36 o specificamente prevista dalla Variante 1992.
- (4) e' demandata al piano attuativo la piu' esatta collimazione dei dati in funzione delle aree a standards urbanistici effettivamente coinvolte e dell'effettivo stato di fatto, avvalendosi della possibilita' di incremento del 10% della densita' di edificazione delle aree di concentrazione edilizia offerta dalla legge 19/90 e tenendo comunque conto del fatto che il dimensionamento recepisce il dato maggiore di tabella.

## COMPARTO E9.1

A Denominazione dell'area		9.1.1 Piermarini/ Solbiate	9.1.2 Piermarini/ Ferrè	9.1.3 Piermarini/ City Garments	9.1.4 Del Ponte/ Bellaria	TOTALI
<b>B</b> Dimensione dell'area	mq.	24664	13468	45615	32087	115834
<b>C</b> (5) Area di concentrazione edilizia	mq.	24664				24664
<b>D</b> (1) Densita' di edificazione territoriale propria dell'area di concentrazione edilizia	mc/mq	1.2377				
	mq/mq	0.3717	0.1742			
<b>E = (C x D)</b> Edificazione effettiva propria dell'area di concentrazione edilizia	mc	30527				30527
	mq	9167				9167
<b>F</b> Densita' di edificazione fondiaria effettiva dell'area di concentrazione edilizia	mc/mq	C1/a 3.33				
	mq/mq	1				
<b>G = (F x c)</b> Edificazione totale effettiva consentita sull'area di concentrazione edilizia	mc	82131				(4) 82131
	mq	24664				24664
<b>H = (E : F)</b> Superficie fondiaria asservita alla edificazione effettiva propria dell'area di concentrazione edilizia	mq	9167				9167
<b>I</b> (2) Aree da utilizzare a standards urbanistici da garantire gratuitamente al Comune	mq		13468	45615	32087	91170
<b>K</b> Densita' di edificazione territoriale delle aree da utilizzare a standards urbanistici	mc/mq		0.3	0.3	1.2377	
	mq/mq		0.0901	0.0901	0.3717	
<b>L = (I x K)</b> Edificazione territoriale delle aree da utilizzare a standards urbanistici	mc		4040	13625	39714	57439
	mq		1213	4109	11926	17249
<b>M</b> Coefficiente riduttivo per aree a servizi indotti			0.93	0.93		
<b>N = (L x M)</b> Edificazione territoriale effettiva delle aree da utilizzare a standards urbanistici	mc		3758	12727	39714	56198
	mq		1128	3822	11926	16876
<b>O = (N : F)</b> Quota di area di concentrazione edilizia (superficie fondiaria edificabile) connessa con ciascuna area a standards urbanistici dell'ambito	mq		1128	3822	11926	16876
<b>P = (E + N)</b> Edificazione totale dell'ambito	mc	30527	3758	12727	39714	(4) 86725
	mq	9167	1128	3822	11926	26044
<b>Q = (H + O)</b> Totale quote di area di concentrazione edilizia		9167	1129	3822	11926	26044

## NOTE

- (1) l'indice e' determinato con garanzia dei servizi indotti
- (2) gli standards urbanistici (e quindi le relative aree) sono statuiti come se le relative aree fossero tutte garantite nella stessa zona, centrale, intermedia o periferica, di cui al 10<sup>a</sup> comma dell'art.36. Quando ricadenti in piu' di una zona sono rese omogenee con la zona ove sono maggiormente estese tenendo conto della diversa edificabilita' ad esse connessa.
- (3) dove c equivale all'indice di edificabilita' territoriale di cui ai commi 10<sup>a</sup> e 12<sup>a</sup> dell'art.36 o specificamente prevista dalla Variante 1992.
- (4) e' demandata al piano attuativo la piu' esatta collimazione dei dati in funzione delle aree a standards urbanistici effettivamente coinvolte e dell'effettivo stato di fatto, avvalendosi della possibilita' di incremento del 10% della densita' di edificazione delle aree di concentrazione edilizia offerta dalla legge 19/90 e tenendo comunque conto del fatto che il dimensionamento recepisce il dato maggiore di tabella.

## **ART. 37 Piani Attuativi di diversa natura (misti)**

Al fine di garantire un trattamento perequato e un'attuazione del Piano secondo un disegno riconoscibile il Piano medesimo prevede, a mezzo di apposita perimetrazione, gli ambiti, costituiti da piani attuativi anche di natura diversa (misti), quali Piani di Lottizzazione e Piani di Zona, e da aree a servizi, la cui realizzazione avviene unitariamente con una equa ripartizione su tutte le proprietà interessate, sia delle possibilità e dei limiti di edificazione che degli oneri e dei vincoli previsti e conseguenti.

Per poter avviare un Piano attuativo di tipo misto, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale di ricorrere alla lottizzazione d'ufficio, la convenzione deve riguardare almeno il 40% del comprensorio oggetto del Piano medesimo di cui almeno il 30% relativo alla quota edificabile privata e/o di Piano di Zona.

I Piani attuativi di tipo misto sono individuati sui grafici del Piano con apposita perimetrazione e riportati nell'elenco "M" di seguito allegato.

M - AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI MISTI

Comparti a PL all'interno della perimetrazione del centro edificato

	A (B+C+D)	B	C	D (30% B)	E (B - E)	F	G	H	I Jx3,33	J	K Lx3,33	L	M *	N **	O (C x K)	P (C x L)	Q (N:30x26,5)	R (P:30x26,5)	S (E + Q)	T (G : A)	U (H : A)	V (S + D):A	Z (D + S)
N. AREA	SUPERF. TOTALE COMPARTO	SUPERF. EDIFIC. PRIVATA	SUPERF. EDIFIC. PEEP	SUPERF. STANDARD LOCALIZ- ZATO	SERVIZI PER FABBIS. PREGR.	SUP.TERR. AL NETTO	SUPERF. FONDIARIA	SUPERF. FONDIARIA	DENSITA' EDIFICAZIONE PRIVATA	FOND. EDIFICAZIONE PEEP	DENSITA' EDIFICAZIONE PRIVATA	FOND. PEEP	EDIFICAZIONE CONSENTITA PRIVATA	EDIFICAZIONE CONSENTITA PRIVATA	SUPERF. SERVIZI PEEP INDOTTA PL PRIV.	SUPERF. SERVIZI ESTERNA	SUPERFICIE A SERVIZI PRIVATA COMPLESSIVA	INCIDENZA QUOTA EDIFICAB. PEEP	INCIDENZA QUOTA EDIFICAB. PEEP	INCIDENZA QUOTA A SERVIZI SERVIZI RICAVATI NEL PIANO	QUOTA SERVIZI RICAVATI NEL PIANO MQ.		
v.le Borri/P.le Crespi(#)	4.1	4606	4146	0	0			4146	0	3.33	1		@ 13806	@ 4146			3662	0	3662	100.00%	0.00%	0.00%	0
P.le Crespi (#)	4.2	6301	5581	0	0			5581	0	3.33	1		@ 18585	@ 5581			4930	0	4930	100.00%	0.00%	0.00%	0
v.Gozzano/v. Castellanza (#)	4.3	34209	28750	0	0	8625	20125	12436	0	2.33	0.7		28999	8705			7689	0	16314	43.25%	0.00%	56.75%	16314
via Toniolo/Baragioli	5.3	27435	9656	0	17779			5808	0	2.50	0.75		14512	4356			3848	0	3848	21.17%	0.00%	78.83%	21627
via S.Carlo/v.Rodi	6.3	8639	5191	0	3448			3122	0	2.50	0.75		7801	2342			2069	0	2069	36.14%	0.00%	63.86%	5517
TOTALI		81190	53324	0	21227	8625	20125	31093	0				83702	25130			22198	0	30823				43458

\* M = (I:(1+Ix26,5:100))xB

\*\* N = (J:(1+Jx26,5:30))xB

(#) La misura totale del comparto comprende anche la quota di area a strada in esso inclusa  
anche se la misura della stessa non incide sulla possibilita' edificatoria.

@ Poiche' le aree a standard non sono da cedere all'interno del comparto l'edificazione  
consentita e' data da B x I e da B x J

Comparti a PL all'esterno della perimetrazione del centro edificato

	A (B+C+D)	B	C	D (30% B)	E (B - E)	F	G	H	I Jx3,33	J	K Lx3,33	L	M *	N **	O (C x K)	P (C x L)	Q (N:30x26,5)	R (P:30x26,5)	S (E + Q)	T (G : A)	U (H : A)	V (S + D):A	Z (D + S)
N. AREA	SUPERF. TOTALE COMPARTO	SUPERF. EDIFIC. PRIVATA	SUPERF. EDIFIC. PEEP	SUPERF. STANDARD LOCALIZ- ZATO	SERVIZI PER FABBIS. PREGR.	SUP.TERR. AL NETTO	SUPERF. FONDIARIA	SUPERF. FONDIARIA	DENSITA' EDIFICAZIONE PRIVATA	FOND. EDIFICAZIONE PEEP	DENSITA' EDIFICAZIONE PRIVATA	FOND. PEEP	EDIFICAZIONE CONSENTITA PRIVATA	EDIFICAZIONE CONSENTITA PRIVATA	SUPERF. SERVIZI PEEP INDOTTA PL PRIV.	SUPERF. SERVIZI ESTERNA	SUPERFICIE A SERVIZI PRIVATA COMPLESSIVA	INCIDENZA QUOTA EDIFICAB. PEEP	INCIDENZA QUOTA EDIFICAB. PEEP	INCIDENZA QUOTA A SERVIZI SERVIZI RICAVATI NEL PIANO	QUOTA SERVIZI RICAVATI NEL PIANO MQ.		
via Di Dio/Val Vigezzo	6.2	11200	5470	0	5730			3794	0	1.67	0.5		6319	1897			1676	0	1676	33.88%	0.00%	66.12%	7406
via delle Allodole	7.2	8234	6588	0	1646			3498	0	3.33	1		11654	3498			3090	0	3090	42.48%	0.00%	57.52%	4736
		19434	12058	0	7376			7292	0				17973.29	5395.16			4766	0	4766				12142

TOTALE TABELLA "M"

100624	65382	0	28603	8625	20125	38385	0		101676	30525	0	0	26964	0	0	35589	55600
--------	-------	---	-------	------	-------	-------	---	--	--------	-------	---	---	-------	---	---	-------	-------

ART. 38 Rimosso

**ART. 39 Norme Transitorie**

- 39.1 Fanno eccezione a quanto stabilito dal paragrafo 5.1.3 i Piani di Lottizzazione che risultino già adottati alla data di adozione del provvedimento di modifiche e integrazioni alla Variante Generale 92/93 richieste dalla Giunta Regionale con delibera n. VI/05371 del 24.11.95.
- 39.2 Fanno eccezione a quanto stabilito dal paragrafo 7.3.29 i progetti di sopralzo presentati entro la data del 27.03.1996, di adozione delle modifiche e integrazioni alla Variante 92/93 richieste dalla Regione Lombardia con delibera n. VI/05371 del 24.11.1995. Per essi il sopralzo avviene con le stesse distanze dai confini di proprietà degli edifici esistenti e con un arretramento di almeno mt. 5,00 nel caso di costruzione esistente già a confine.
- 39.3 Fanno eccezione a quanto stabilito dal paragrafo 12.1.5 i progetti di ampliamento e/o sopralzo di fabbricati residenziali o agricoli ricadenti nelle zone omogenee E, estesi fino ad una SL massima di ampliamento o sopralzo pari a quella residenziale o agricola esistente, se realizzata in base ad un regolare nulla osta, sempre che:
- siano pervenuti entro il 27.03.96, data di adozione del provvedimento di modifiche e integrazioni richiesto per la Variante Generale 92/93 dalla Regione Lombardia, o siano relativi ad immobili specifici per i quali siano state presentate osservazioni al provvedimento di modifiche e integrazioni di cui sopra, e nelle quali siano stati individuati catastalmente, e/o con specifiche planimetrie, purché i relativi progetti siano approvati entro due anni dalla stessa data di adozione del 27.03.96, di cui sopra;
  - l'area di proprietà – senza soluzione di continuità – verifichi un rapporto di 0,25 mq./mq. rispetto all'intera edificazione (l'esistente più ampliamento e/o sopralzo);
  - planimetricamente l'area coperta dall'edificazione che si intende ampliare, dalle opere di ampliamento e dai servizi, autorimesse etc. staccati dall'edificazione principale, non superi cumulativamente 1/8 dell'area di proprietà, e la Ro non superi 1/4 dell'area di proprietà.

I sopralzi possono mantenere dai confini del lotto le stesse distanze degli edifici esistenti sui quali vengono realizzati, fatta salva la regolarità dei cortili che ne derivano.

## ALLEGATO SUB A

### EDIFICI DI INTERESSE STORICO – ARTISTICO – AMBIENTALE

#### Quartiere S. GIOVANNI

1	VI a	Palazzo Cicogna
2	XIX a	Basilica di S. Giovanni
3	XXV a	Chiesa di S. Maria
4	XXVII a	Immobile di P.za S. Giovanni, 2
5	XXXIII a	Immobile di Via Cavour, 4
6	XXXVII a	Immobile di Via Roma, 3 e 5
7	XXXIX a	Immobile di Via Roma, 4
8	XLVI a	Chiesetta di S. Gregorio
9	LV a	Chiesa di S. Maria delle Grazie–Tempio Civico
10	LVI a	Palazzo Gilardoni (Municipio)
11	LVII a	Casa Ceccuzzi (vincolo Soprintendenza)
12	V b	ex Carcere
13	XVI b	Immobile di Via Montebello, 8
14	XVII b	Immobile di Via Tettamanti, 3
15	XVIII b	Immobile di Piazza S. Giovanni Battista, 3
16	XXVI b	Immobile di Via S. Croce, 1
17	XXXI b	Immobile di Piazza S. Maria, 4
18	XXXII b	Immobile di Via Cavour, 2
19	XXXIV b	Immobile di Via Cavour, 4
20	XXXV b	Immobile di Via Bonsignori, 4
21	XL b	Immobile di Via Roma, 6
22	XLI b	Immobile di Via Roma, 8
23	XLII b	Immobile di Via Roma, 12
24	XLIII b	Immobile di Via Roma, 14
25	XLIV b	Immobile di Via Roma, 24
26	XLV b	Asilo S. Anna Piazza Trento e Trieste, 7
27	LIII b	Casa Macchi – Via Zappellini, 1
28	LIV b	Immobile di Via Zappellini, 7
29	LVIII b	Uffici ex Calzaturificio Borri e dependance
30	LIX b	ex Molini Marzoli
31	LX b	Immobili di Via G. Mameli, 4 – Villa Provasoli
32	LXII b	Casa Guardia di Finanza – Via A. da Giussano
33		Immobile di Via G. Mameli, 1 – sede U.B.I.
34		Immobile di Via IV Novembre, 19
35		Immobile di Via IV Novembre, 17
36		Immobile di Via G. Mameli, 29

37	Immobile di Via G. Mameli, 27
38	Immobile di Via XX Settembre, 39
39	Immobile di Via XX Settembre, 33-ex Manif. Tosi
40	Immobile di Via XX Settembre, 40-Casa Cardani
41	Immobile di Via XX Settembre, 42
42	Immobili di Via L. da Vinci, 3 e 5-Casa Solbiati
43	Immobile di Via L. da Vinci, 7
44	Immobile di Via XX Settembre, 45
45	Immobili di Via XX Settembre, 48 e 50
46	Immobile di Via XX Settembre, 52 ang. Via B. Cellini
47	Immobile di Via XX Settembre, 49
48	Immobile di Via A. Costa, 1
49	Immobili di Via A. Costa 5 e 7
50	Immobili di Via A. Costa, 9 e 11
51	Immobile di Via L. Manara, 7
52	Immobile di P.le Barsanti, 6 – Villa Venzaghi
53	Immobile di Via C. Battisti, 2
107*	Sala Zappellini
108*	Vecchio ingresso dell'Ospedale (P.le Solaro)
109*	Sedes Sapientiae
110*	Cinema Pozzi
111*	Chiesa dei Frati Minori (S. Cuore) – convento dei Frati Minori
112*	Chiesa di S. Giuseppe presso l'Ospedale

#### Quartiere S. MICHELE

54	I a	Chiesa di S. Michele
55	III a	Villa Tovagliieri
56	VIII a	Casa Tosi
57	X a	Immobile di Via G. Matteotti, 18
58	XI a	Altare di S. Carlo Borromeo
59	XIV a	Immobile Vicolo Clerici, 6
60	XV a	Immobile Vlcolo Clerici, 2
61	XXVIII a	Casa Cipolla
62	XXX a	Immobile Piazza S. Maria, 6
63	XXXVI a	Chiesa S. Rocco
64	L a	Chiesa Madonna in Prato
65	LII a	Immobile di Via A. Volta, 2 – pertinenza
66	LXI a	Villa Tosi – Via A. Volta, 4
67	II b	Canonica di S. Michele
68	IV b	Immobile di Via S. Michele, 10

69	VII b	Immobile di Via S. Michele, 13 bis – Casa Parona
70	IX b	Immobili di Via G. Matteotti, 18
71	XII b	Immobile di Via S. Michele, 3
73	XX b	Immobile di Via C. Turati, 10
74	XXI b	Immobile di Via G. Matteotti, 13
75	XXII b	Immobile di Via G. Matteotti, 11
76	XXIII b	Immobile di Via G. Matteotti, 9
77	XXIV b	Immobile di Via XXII Marzo, 5
78	XXIX b	Immobile di Via F. Cavallotti, 3
79	XXXVIII b	Immobile di Via L. Einaudi, 8
80	XLVII b	Immobile di Via Goito, 3
81	XLVIII b	Immobile di Via Palestro, 6
82	XLIX b	Immobile di Via Palestro, 2 – villa
83	XLIX b	Immobile di Via Palestro, 2 – pertinenza
84	LI b	Immobile di Via A. Volta, 2 – villa
85	LXIII b	Castello ex Cotonificio Bustese
86	LXIV b	Immobile di Via S. Martino, 2
87	LXV b	Cinema Teatro Sociale – Via Dante, 20
88	LXVI b	Villa Comerio – Via Magenta, 2
113*		cortile di Via Matteotti, 18

#### Quartiere SS. APOSTOLI

89		Immobile di Via Valle Olona, 14
----	--	---------------------------------

#### Quartiere S. EDOARDO

90		Cascina Brughetto – V.le Boccaccio
114*		Chiesa parrocchiale di S. Edoardo

#### Quartiere di SACCONAGO

91	I a	Chiesa vecchia di Sacconago – P.za C. Noè
92	II b	Casa di Via Bellotti
93	III b	Casa in angolo Via Verdi – S. Carlo
94	IV b	Oratorio maschile
95	V b	ex Casa Azzimonti
96	VI b	Villa Gagliardi – P.za Leone XIII
97	VII b	Chiesetta di Madonna in Campagna
98		Villa Calcaterra – Via Magenta, 70
115*		Chiesa nuova parrocchiale di Sacconago

#### Quartiere BORSANO

99	I b	Casa Rasini – Via C. Simone, 5
100	II b	Chiesina di S. Antonio – Via Cardinal Simone, 5

- 101 III b Immobile di Via Cardinal Simone, 4  
116\* Cascina Burattana  
117\* Scuole Marconi e fabbricato adiacente di Via S. Pietro  
(ex sede del Comune di Borsano)  
118\* complesso abitativo del centro storico  
salvaguardato come esempio di "corte contadina"  
(da localizzare)  
119\* Chiesa parrocchiale di Borsano

Quartiere MADONNA REGINA

- 102 I a Ingresso Cimitero Principale  
120\* Cascina Favana

Quartiere B.GIULIANA

- 103 I b Cascina dei Poveri  
104 Chiesette di Madonna di Veroncora  
105 "La Cascinaetta" – Via Comalone, 18  
121\* Cascina Ama La Vita

Quartiere S. ANNA

- 106 Cascina del Lupo

\* Edifici integrati come di interesse storico-artistico-ambientale dal Consiglio Comunale.

Estratto della deliberazione di Consiglio Comunale n. 224 del 3 luglio 1987 recante "Interpretazione del paragrafo 7.3.29 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale per quanto attiene i distacchi minimi assoluti dai confini di proprietà".

Oggetto: Presa d'atto della interpretazione data al paragrafo 7.3.29 delle N.T.A. del P.R.G., per quanto attiene i distacchi minimi dai confini di proprietà.

Il Sindaco – Presidente riferisce:

(omissis) . . . . .

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione del Sindaco – Presidente;

Con voti favorevoli 22 e 5 contrari su 27 Consiglieri presenti e votanti, voti resi per alzata di mano, riconosciuti e proclamati dal Presidente nelle forme di legge;

#### DELIBERA

di prendere atto e condividere e quindi ribadire l'interpretazione costantemente data al paragrafo 7.3.29 delle N.T.A. del P.R.G. per quanto attiene ai distacchi minimi assoluti dai confini di proprietà, essendo la stessa aderente alla "ratio" della norma; per cui la corrente interpretazione dei distacchi delle costruzioni dai confini di proprietà – ai sensi del paragrafo 7.3.29 delle N.T.A. dove esso recita "In tutte le aree omogenee devono osservarsi in sede di edificazione in soprassuolo .....(omissis).... distacchi minimi assoluti dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza delle costruzioni e comunque non inferiori a 5 metri" – riguarda la verifica dell'essere le costruzioni in ogni loro parte contenute in un involucro teorico creato:

- da uno zoccolo continuo alto 10 metri e distante 5 metri dalle pareti verticali teoriche elevantesi dalla tracce dei confini di proprietà;
- da più superfici piane continue inclinate, con l'inclinazione definita dall'ipotenusa di un triangolo avente 1 di base e 2 di altezza, superfici piane

dipartentesi dal bordo mistilineo superiore dello zoccolo detto, fino all'altezza massima consentita dal P.R.G. (gronda).

La sagomatura del tetto è normata dal Regolamento Edilizio.

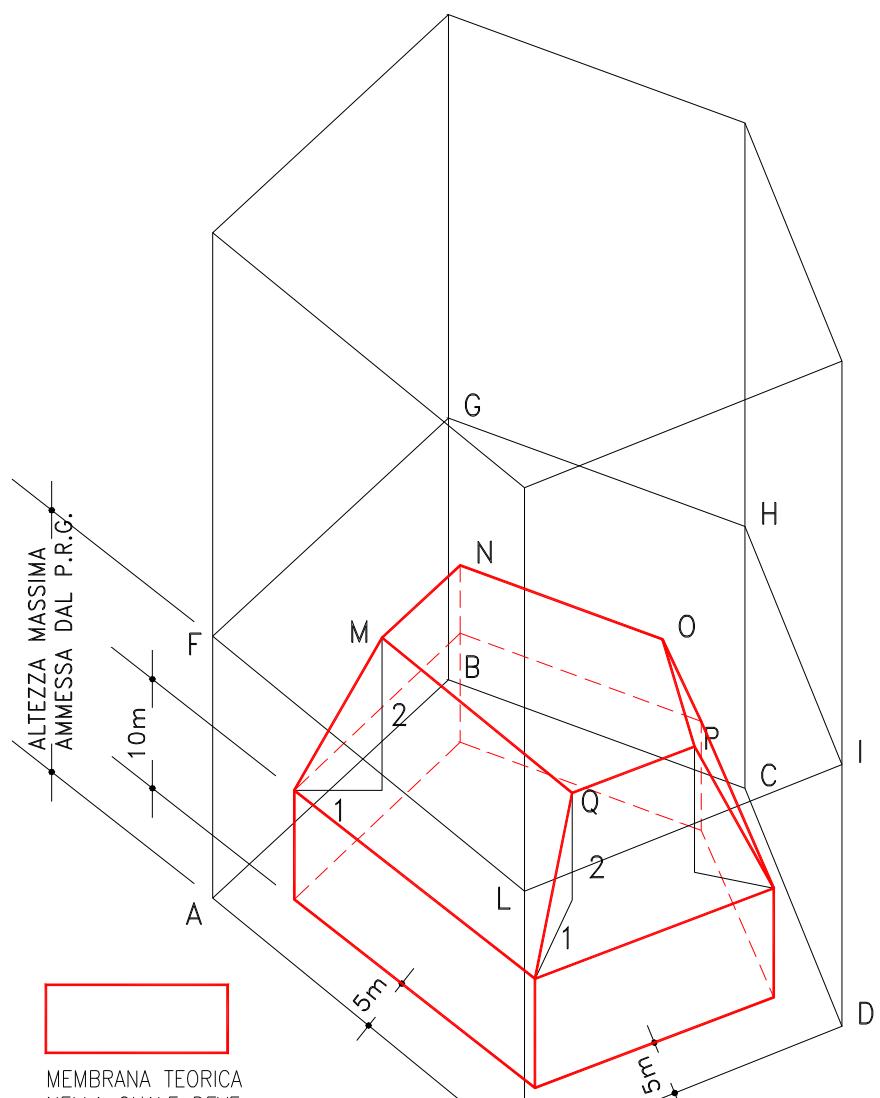
L'interpretazione detta tiene presente anche gli articoli 17 e 19 del vigente Regolamento Edilizio, la teorizzazione dei vincoli di progressivo arretramento del paragrafo 7.3.29 delle N.T.A. del P.R.G. e la valutazione di esigenze della moderna edilizia quali:

- la potenziale sopralzabilità di costruzioni già realizzate in regime di P.R.G. approvato nel 1978 alte 10 metri e distanti 5 metri dai confini di proprietà;
- la configurabilità libera dei manufatti edilizi, non necessariamente legata a volumi e piani rigidi, a "facciate" ed a "padiglioni" di copertura, in armonia con il procedere dello sviluppo tecnologico e della ricerca formale.

Si ribadisce inoltre che nell'ambito di proprietà aderenti ad un piano di lottizzazione od a un piano esecutivo non vige alcuna prescrizione di distacco degli edifici previsti dai confini delle proprietà stesse, ai sensi dello stesso paragrafo 7.3.29 delle N.T.A..

Si allega schema grafico esplicativo.

ALLEGATO all'atto di C.C. n. 224 del 3.7.87



MEMBRANA TEORICA  
NELLA QUALE DEVE  
ESSERE CONTENUTO  
IL FABBRICATO IN  
PROGETTO AI SENSI  
DEL PARAGRAFO

7.3.29 DELLE NTA DEL PRG

ABCDE TRACCIA CONFINI DI PROPRIETA'  
DEL LOTTO EDIFICABILE

FCHIL INTERSEZIONE DEI PIANI VERTICALI ELEVATI DALLE TRACCE  
DEL LOTTO COL PIANO ALLA MASSIMA ALTEZZA EDIFICABILE

MNOPQ INTERSEZIONE DEI PIANI INCLINATI 1 SU 2 CON  
IL PIANO CORRENTE ALLA MASSIMA ALTEZZA EDIFICABILE

## VARIANTE INTEGRATIVA DI P.R.G. DEL CENTRO DIREZIONALE

### NORME DI ATTUAZIONE

Art.10.2.4 Subaree C2 di ristrutturazione urbanistica Centro Direzionale – Zona Omogenea B.

1 La subarea C2 - Centro Direzionale è individuata nel Piano Territoriale d'Area Malpensa ai sensi del L.R. 10/1999 come POLO URBANO INTEGRATO di Busto Arsizio.

L'intera subarea C2 è perimetrata a Zona di Recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/1978; con la presente norma il P.R.G. individua gli standards urbanistici, la rete viaria, gli immobili soggetti a semplice concessione/ autorizzazione/D.I.A., gli ambiti assoggettati a Piano di Recupero (PdR) e l'ambito unitario soggetto a Programma Attuativo ai sensi dell'art. 3.6 L.R. 10/99.

2 Negli immobili esistenti alla data di adozione della Variante Integrativa al P.R.G., qualunque sia il loro uso, sono consentiti a mezzo di autorizzazione/concessione edilizia/D.I.A. fino alla approvazione della variante stessa e, ove previsto, alla approvazione dei P.d.R.:

- lavori manutenzione straordinaria;
- lavori aventi ad oggetto le costruzioni minori e attrezzature commerciali di cui all'art. 7.4.2 delle N.A..
- lavori ammessi dall'art. 27.4 Legge 457/1978

3 Il P.R.G. stabilisce mediante la seguente casistica la disciplina urbanistica della subarea C2 - Centro Direzionale:

a) Ambito a prevalente destinazione funzionale a terziario (direzionale, ricettivo, servizi, attività connesse, commercio come definito dall'art. 4.1 punti d - g del D.lgs 114/98 e attività produttiva già in luogo e compatibili) individuato sulla tavola di azzonamento con specifico perimetro di intervento, assoggettato a Programma Attuativo di cui all'art. 3 L.R. 10/99.

Il suddetto Programma Attuativo, di iniziativa comunale, corredata dalla documentazione progettuale definita dalla G.R. n. VI/45513 e approvato con le procedure di cui alla L.R. 10/99, dovrà altresì individuare in modo specifico:

- la dotazione infrastrutturale per la mobilità e i trasporti, nonché tutte quelle funzioni necessarie a garantire all'intera area il ruolo di Porta di Malpensa;
- le modalità realizzative con individuazione di compatti minimi di intervento ex art. 23 della Legge n. 1150/42;

- le modalità attuative idonee a consentire la realizzazione di standards qualitativi come previsti dalla L.R. 9/99;
  - i meccanismi perequativi per il trasferimento delle possibilità edificatorie tra soggetti privati ricompresi nel Programma.
- b) Ambiti con prevalente destinazione funzionale a Residenza, soggetti a P.d.R. con procedura ai sensi dell'art. 7 L.R. 23/1997;
- c) Aree a prevalente funzione residenziale soggette a semplice concessione edilizia, autorizzazione/ D.I.A.;
- d) Aree pubbliche e/o di interesse pubblico.

4

#### Disegno urbano/Regime dei suoli.

4.1

Il P.R.G. delinea nella subarea C2 il disegno cui deve tendere progressivamente l'assetto del territorio: il P.R.G. dà unicamente le indicazioni distributive delle funzioni e delle differenti concentrazioni dei volumi edilizi senza connaturare le stesse, come diritto soggettivo, alle aree interessate. (\*)

(\*) vedi combinato disposto dagli artt. 18 e 38 della legge 1150/1942

4.2

Negli ambiti assoggettati a Programma Attuativo e a P.d.R. il diritto soggettivo si concreta con l'atto volontario di compartecipazione alla gestione del territorio, e le aree, sia edificabili che destinate a interesse pubblico, assumono pari attribuzione edificatoria (regime dei suoli).

4.3

Alle aree delle FFNM l'attribuzione edificatoria viene quantificata in SL = mq. 11.000.

4.4

Su iniziativa dell'Amministrazione Comunale o dei Privati possono essere attivati ulteriori P.d.R.

4.5

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di frazionare il Programma Attuativo con valore di P.d.R. e i P.d.R. residenziali in più compatti con l'applicazione dell'art. 23 Legge 1150/1942, o aggregare ambiti di intervento soggetti a P.d.R., purché rimanga equilibrata la produzione di standards urbanistici e/o di servizi di interesse pubblico nonché l'impianto generale dei collegamenti e dei servizi di pubblica utilità.

4.6

L'Amministrazione Comunale, per non bloccare l'attuazione di ciascun P.d.R. – strumento di pubblica utilità secondo l'art. 16 Legge 1150/1942 – può stralciare dalla perimetrazione le proprietà indisponibili applicando le procedure di legge: le SL che il Piano ha attribuito alle proprietà non aderenti divengono disponibili per il Comune nel rispetto del dimensionamento globale del P.R.G.

- 5 Secondo le disposizioni dell'art. 7 comma 1.2) del D.M. 02.04.1968 la densità territoriale di P.R.G. per gli ambiti soggetti a Piano Attuativo (P.d.R.) è l'unico parametro di verifica.
- 6 Parametri degli ambiti assoggettati a preventivo Programma Attuativo.  
Dc.T (densità di costruzione riferita agli attuali  
lotti di proprietà = ST): = 0,8 mq/mq.  
Sono ammesse presenze residenziali  
non superiori al 40% della SL.  
Altezze massime:  
– per edifici direzionali e ricettivi: quindici piani fuori terra abitabili (p.f.t.a.);  
– per edifici pubblici: 20 p.f.t.a.
- 7 Parametri degli ambiti assoggettati a Piani di Recupero  
Dc.T (densità di costruzione riferita agli attuali lotti di proprietà = ST): = 0,8 mq/mq.  
O pari alla SL residenziale esistente, se superiore a Dc.T.  
Sono ammesse presenze di terziario purché siano assicurate le relative quote di standards urbanistici.  
L'Amministrazione Comunale può incrementare la SL in misura non superiore al 10% della SL di pertinenza della proprietà, per edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 7 e 8 L. 10/1977 e/o per SL pertinenti ad aree private destinate a standards anche esterni agli ambiti.  
Altezza massima: 10 p.f.t.a.  
Standards minimi e aree per URB interni a ciascun Comparto: 60% ST.  
Ro (superficie occupabile nel sottosuolo del Comprensorio (art. 7.4.1): max 70% ST.
- 8 Programma Attuativo e P.d.R.  
8.1 Il Programma Attuativo e ciascun P.d.R. precisano ai sensi dell'art. 9 ultimo comma del D.M. 02.04.1968, i parametri relativi alle distanze tra gli edifici e dalle strade, fatti salvi i distacchi con edifici esterni al P.d.R. ai sensi dell'art. 9.2) del D.M. 02.04.1968 (= mt. 10,00).  
8.2 Il Programma Attuativo e i P.d.R. devono, nel loro complesso, garantire gli standards urbanistici di cui all'art. 22 L.R. 51/1975 anche con il recupero di standards pregressi.  
8.3 Alle aree interessate da trasformazione urbanistica e individuate come "edificate" nella tavola 2 di P.R.G. viene assegnato un incentivo, supplementare alla Dc.T di Piano, nella misura di + 0,46 mq/mq.

- 8.4 I progetti esecutivi in sede di concessione edilizia possono prevedere modificazioni planivolumetriche alle condizioni previste dall'art. 7.10 L.R. 23/1997.
- 8.5 Ai trasferimenti di immobili e alle permute vengono applicati i benefici fiscali di cui all'art. 5 della Legge 168/1982 o dell'art. 33.3.1 della Legge 388/2000.
- 9 Parametri delle aree a semplice concessione edilizia/*D.I.A.*: (\*\*)  
Dc.F (riferita agli attuali lotti  
di proprietà): = 0,8 mq/mq.  
Altri parametri:  
 $Rc = 40\% \quad Ro = 70\% \quad Rv = 30\%$   
 $H \text{ max} = 7 \text{ p.f.t.a (max 24 m)}$   
Viene confermata la quantità di SL residenziale esistente se superiore al Dc.F comprese le destinazioni strettamente connesse con le residenze (laboratori artigianali di servizio, negozi, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, servizi di carattere pubblico e/o collettivo, ecc.) di cui all'ultimo comma dell'art. 3 del D.M. 02.04.1968, anche in caso di ricostruzione rispettando gli allineamenti della Variante Integrativa del P.R.G..  
Nei casi in cui la SL esistente fosse inferiore all'indice di zona (0,8 mq/mq) è ammesso incremento fino al raggiungimento dello stesso producendo sul fondo standards primari (parcheggi e verde elementare in misura di almeno 0,34 mq/mq di SL) pertinenti l'incremento stesso con atto unilaterale di cui all'art. 9 L.R. 60/1977.  
L'incremento di cui al precedente capoverso può essere trasferito su ambiti e Comparti e/o su fondi limitrofi previo asservimento trascritto nei Registri Immobiliari.
- (\*\*) es:fondo di 1000 mq - SL esistente 600 mq: può edificare fino a 800 mq SL  
da 600 a 800 = concessione "convenzionata" con cessione  
ariee  $200 \times 0,34 = 68 \text{ mq}$
- 10 Ai fini delle verifiche volumetriche di legge, alla SL viene attribuita un'altezza virtuale interpiano di mt. 3.00, qualora l'altezza effettiva interpiano non superi i mt. 3,50, salvo che per locali situati ai piani terreno, seminterrato, e interrato per i quali sono ammesse altezze superiori.

- 11 Negli edifici condominiali con almeno 8 alloggi possono essere realizzati spazi aggiuntivi di aggregazione costituenti parte comune in misura del 5% di SL residenziale fino a un massimo di mq. 200 (SL) senza incidere sui parametri di zona.
- Ogni complesso edilizio dovrà essere dotato di spazi/vani (volumi tecnici) opportunamente collocati per la differenziata raccolta rifiuti.
- 12 Le SL di costruzioni destinate a servizi pubblici di cui all'art. 22 L.R. 51/1975 e/o di proprietà comunale in concessione per l'esecuzione ai sensi dell'art. 19 L. 109/1994 integrato dall'art. 3 L. 415/1998, sono supplementari ai parametri Dc.T e Dc.F.
- 13 I parametri definiti per la subarea del presente articolo, e solo per la stessa, prevalgono su quelli stabiliti dal R.E. Comunale e delle N.A. in contrasto. Si richiama il rispetto delle Leggi Nazionali e Regionali e del R.C. Igiene.
- 14 Al Programma Attuativo di cui alla L.R. 10/1999 è demandato lo studio più articolato per la individuazione di singoli compatti di intervento, per la distribuzione dei pesi insediativi, degli standards e della rete stradale che il P.R.G. propone con valore indicativo.
- 15 Il Programma Attuativo definisce specifiche N.T.A. e predisponde la Convenzione tipo di Comparto la cui sottoscrizione da parte degli aventi diritto è condizione necessaria per il rilascio della concessione a edificare.
- 16 Destinazioni d'uso non ammissibili nell'intero ambito C2 - Centro Direzionale ai sensi dell'art. 1.2 L.R. 1/2001:
- a) Aziende insalubri di 1a e 2a classe D.M. San. 5.9.1994;
  - b) Attività commerciali come definite ai punti a.e.f. dell'art. 4 D.lgs 144/1998;
  - c) Attività con livelli di immissione sonora superiori a quelli consentiti per la classe III di destinazione d'uso del territorio, ai sensi della L. 447/1995 e del D.P.C.M. 14.11.1997;
  - d) Gruppi funzionali: VI (art. 7.3.6 N.A.), XV (art. 7.3.15) ad esclusione delle attività previste al comma 3a, XVII (art. 7.3.17), XVIII (art. 7.3.18), XX (art. 7.3.20).
- Nell'ambito del Programma Attuativo, norme specifiche preciseranno ulteriormente le destinazioni d'uso non ammissibili;
- 17 Gli interventi su edifici "vincolati" sono regolati dall'art. 35 delle N.A. ultimo comma.
- 18 Solo gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ristrutturazione prospicienti la Via Castelmorrone e la Via Ariosto, all'interno del perimetro del Centro Direzionale, dovranno essere arretrati di mt. 7,50 rispetto all'attuale allineamento stradale. Non si

procederà all'arretramento nel caso di interventi di modifica delle destinazioni d'uso anche se con opere edilizie.