



# COMUNE DI TAINO

## Provincia di Varese

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Delibera C.C. n° 2 del 15.01.2002

Indice

Titolo I° - Disposizioni Generali

Capitolo I° – Generalità

Art. 1 – Elementi costitutivi del P.R.G.

Art. 2 – Applicazione del P.R.G.

Capitolo II° - Descrizione degli indici volumetrici

Art. 3 – Indici urbanistici

Titolo II° - Attuazione del P.R.G.

Capitolo I° - Strumenti di attuazione

Art. 4 – Interventi urbanistici preventivi

Art. 5 – Intervento edilizio diretto

Capitolo II° - L'intervento urbanistico preventivo

Art. 6 – Piani particolareggiati esecutivi (P.P.E.)

Art. 7 – Piani per l'edilizia economica popolare (P.d.Z. o P.E.E.P.)

Art. 8 – Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)

Art. 9 – Piano di lottizzazione convenzionata (P.L.)

Art. 10 – Piani di lottizzazione industriale (P.L.I.)

Art. 11 – Piani di recupero (P.d.R.)

Capitolo III° - L'intervento edilizio diretto

Art. 12 – Concessione ad edificare

Art. 13 – Utilizzazione degli indici

Art. 14 – Trascrizione in mappa ed altri adempimenti da parte del Comune

Art. 15 – Certificato di abitabilità

Art. 16 – Definizione delle categorie di attività costruttive e modalità di intervento

Capitolo IV° - Urbanizzazioni

Art. 17 – Urbanizzazione primaria

Art. 18 – Urbanizzazione secondaria

Titolo III° - Norme generali e speciali

Capitolo I° - Norme generali

Art. 19 – Destinazione d'uso

Art. 20 – Decoro e tutela dell'ambiente urbano

Art. 21 – Distanze e altezze

Art. 22 – Norme per il computo della cubatura

## Capitolo II° - Norme speciali

- Art. 23 – Tutela e sviluppo del verde
- Art. 24 – Aree di parcheggio
- Art. 25 – Poteri di deroga
- Art. 26 – Inquinamenti
- Art. 27 – Tutela delle cappelle votive

## Titolo IV° - Previsioni del P.R.G.

- Capitolo I° - Suddivisione in zone del Territorio
- Art. 28 Azzonamento

## Capitolo II° - Zone inedificabili

- Art. 29 – Zone per la viabilità veicolare e pedonale, zone ferroviarie e dei corsi d'acqua
- Art. 30 – Zone di rispetto cimiteriale, stradale, e a verde di rispetto dei corsi d'acqua

## Capitolo III° - Zone pubbliche e di interesse generale

- Art. 31 – Zone a verde pubblico
- Art. 32 – Zone a verde e attrezzature sportive
- Art. 33 – Zone per l'istruzione
- Art. 34 – Zone per le attrezzature di interesse comune
- Art. 35 – Zone per parcheggi pubblici
- Art. 36 – Zone per standard delle attività produttive
- Art. 37 – Zona delle piattaforme ecologiche
- Art. 38 – Attrezzature tecnologiche
- Art. 39 – Zone per servizi privati sportivi

## Capitolo IV° - Zone per insediamenti prevalentemente residenziali

- Art. 40 – Zone A di interesse storico ambientale – zone di recupero
- Art. 41 – Zone di completamento residenziale (B1) edificate e lotti liberi
- Art. 42 – Zone B2 piani zona realizzati e B3 piani di lottizzazione realizzati
- Art. 43 – Zone residenziali di espansioni (C1, C2, C4)
- Art. 44 – Zone a verde privato (C3)

## Capitolo V° - Zone produttive

- Art. 45 – Zona D1 di completamento industriale – artigianale
- Art. 46 – Zona D2 di completamento commerciale
- Art. 47 – Zone D3 e D4 di espansione industriale e artigianale
- Art. 48 – Distributori di carburante
- Art. 49 – Cabine di trasformazione dell'energia elettrica
- Art. 50 – Piani di lottizzazione e impianti elettrici
- Art. 51 – Elettrodotti ad alta tensione 132 – 220 – 380 kV

## Capitolo VI° - Zone a norma speciali

- Art. 52 – Piano particolareggiato Palazzo Corti, struttura per anziani ed aree connesse (PPE1)
- Art. 53 - Zona di restauro e ristrutturazione Palazzo Corti – Struttura per anziani
- Art. 54 – Zona di nuova edificazione Palazzo Corti – Struttura per anziani
- Art. 55 – Piano particolareggiato per l'area dell'ex Polveriera (PPE2)
- Art. 56 – Zona per attrezzature ricettive ed alberghiere (area ex Polveriera)
- Art. 57 – Zona per la realizzazione di villaggio turistico (area ex Polveriera)

Capitolo VII° - Zone agricole

Art. 58 – Zone E agricole

Art. 59 – Zone soggette a vincolo idrogeologico

Art. 60 – Zona E1 – Boschiva

Titolo V° - Norme transitorie e finali

Art. 61 – Adeguamento della disciplina urbanistico – edilizia

Art. 62 – Trasformazione di strutture agricole residue in residenza

Art. 63 – Azzonamento in scala 1:5.000

Art. 64 – Regolamento Edilizio

Art. 65 – Raccolta inerti

Allegato “A” – Elenco delle specie vegetali consigliate e ammesse

Allegato “B” – Prescrizioni puntuali per gli edifici nei centri antichi di Taino, Cascina  
Ronchi e Monzeglio, Cheglio e Casciana San Damiano

**Titolo I° - Disposizioni Generali**  
**Capitolo I° – Generalità**  
**Art. 1 – Elementi costitutivi del P.R.G.**

Il Piano Regolatore Generale é costituito dagli elaborati e dalle tavole qui elencati:

Tav. 1 – Planimetria di inquadramento territoriale e sintesi delle previsioni urbanistiche dei Comuni confinanti.	1 : 25.000
Tav. 2 – Indagini geologico – tecniche.	1 : 5.000
Tav. 3 – Analisi dello stato di fatto: colture agricole – corsi d’acqua	1 : 5.000
Tav. 4 – Analisi dello stato di fatto: destinazione d’uso prevalente degli edifici – aree ad uso pubblico	1 : 2.000
Tav. 5 - Analisi dello stato di fatto: rete gas	1 : 5.000
Tav. 6 – Analisi dello stato di fatto: stato di conservazione degli edifici residenziali – rete acquedotto	1 : 2.000
Tav. 7 – Analisi dello stato di fatto: altezza degli edifici residenziali	1 : 2.000
Tav. 8 – Analisi dello stato di fatto: reti stradale, illuminazione, fognature	1 : 2.000
Tav. 9 a – Tavola dei Vincoli – mappe storiche: catasto 1722 – catasto 1855	
Tav. 9 b – Dettaglio Cessato Catasto 1855 di Taino	
Tav. 10 – Sviluppo storico di Taino e Cheglio	1 : 2.000
Tav. 11 – Estratto proposta piano territoriale paesistico	1 : 25.000
Tav. 12 – Tavola delle zone omogenee	1 : 2.000
Tav. 13 – Azzonamento scala 1:5.000	1 : 5.000
Tav. 14 – Azzonamento scala 1:2.000	1 : 2.000
Tav. 15 – Terreni soggetti a vincolo a scopi idrogeologici (art. art. 1 R.D. L. 30.12.1923 n° 3.267)	1 : 8.000
Tav. 16 - Modalità di intervento e zone di recupero ai sensi art. 27 L. 457/78 nel centro antico di Taino – Cascina Ronchi - Monzeglio	1 : 2.000
Tav. 17 – Modalità di intervento e zone di recupero ai sensi art. 27 L. 457/78 nel centro antico di Cheglio – Cascina S. Damiano	1 : 2.000
Tav. 18 – Abaco dei materiali	
Tav. 19 a – Planimetria computo capacità insediativa e standard	1 : 2.000
Tav. 19 b - Planimetria computo capacità insediativa e standard	1 : 5.000
Tav. 20 – Relazione illustrativa	
Tav. 21 – Norme Tecniche – Allegato “A” – Allegato “B”	

**Art. 2 – Applicazione del P.R.G.**

Il P.R.G. interessa tutto il territorio comunale (L.U. 17.08.1942 n° 1150 e L. 06.08.1967 n° 765) secondo le prescrizioni delle presenti norme tecniche attuative e delle planimetrie di azzonamento in scala 1:5.000, 1:2.000 e delle tavole delle modalità di intervento in scala 1: 1.000.

Gli immobili che alla data di adozione del P.R.G. abbiano destinazioni d’uso, volumi, altezze e distanze in contrasto con quelle ammesse dal P.R.G. stesso, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi, salvo quanto espressamente disposto dagli articoli successivi e dalle leggi vigenti.

**Capitolo II° - Descrizione degli indici volumetrici**

### **Art. 3 – Indici urbanistici**

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

#### **St = Superficie territoriale (mq)**

E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.R.G. ed é pertanto comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione vera e propria e delle rimanenti comprese quelle necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria definite nelle misure dal Piano e dalle presenti norme. Sono da escludere ai fini del suo computo: le aree e gli spazi compresi in essa che siano già di proprietà o di uso pubblico; gli spazi pubblici previsti dal Piano Regolatore non compresi nelle perimetrazioni relative ai piani esecutivi; le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica, ma aperte al pubblico transito da oltre tre anni.

Sono comprese, ai fini del suo computo, solo in presenza di interventi attuativi (Piani Particolareggiati, Piani di Zona, Piani degli insediamenti produttivi e Piani di Lottizzazione ecc.); le aree per servizi, ovvero per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, individuate planimetricamente dal Piano, nonché le fasce di rispetto stradale e dei corsi d'acqua.

#### **It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)**

Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

#### **Sf = Superficie fondiaria (mq)**

E' costituita dall'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

Essa é misurata pertanto dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)**

Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie fondiaria

#### **Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)**

E' la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi, nonché delle altre superfici coperte, nei seguenti limiti:

- 1) sono escluse dal computo delle superfici quelle adibite al ricovero di autovetture con i relativi spazi di manovra vigente.
- 2) Nel caso di piani interrati, **vanno computate** le superfici adibite a laboratori, uffici, sale di riunione, locali agibili con permanenza continua di persone; **sono escluse** cantine, depositi, magazzini e servizi tecnici dei fabbricati purché l'estradosso della relativa soletta di copertura non sporga in media per oltre m 2,40 e l'altezza interna sia inferiore a m 2,50, oppure tali vani siano totalmente interrati ed abbiano rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20; si considerano totalmente interrati i vani che abbiano una sola parete libera per una quota non superiore al 33% della superficie laterale complessiva del vano stesso, fermo restando il limite massimo del rapporto aeroilluminante di cui sopra.
- 3) Non sono inoltre computati gli aggetti aperti, i sottotetti non abitabili, cioè di altezza massima inferiore a m 2,40 e/o con rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20 e volumi tecnici al di sopra delle coperture.

- 4) Le logge ed i portici sono computati qualora siano racchiusi da pareti per oltre il 50% del loro perimetro, non computando pilastri e colonne isolate.

**Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)**

Indica la massima superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in metri quadri costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St), limitatamente agli insediamenti produttivi e commerciali o ai servizi pubblici o ad altre zone speciali.

**Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)**

Indica la massima superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St) limitatamente agli insediamenti produttivi e commerciali o ai servizi pubblici o ad altre zone speciali.

**Sc = Superficie coperta (mq)**

Misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali nonché dei porticati e delle tettoie aperte con sporgenza non superiore a m 2,00, In caso di sporgenza maggiore verrà computata solo l'eccedenza.

**Rc = Rapporto di copertura (mq/mq)**

Esprime il rapporto tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

**H = Altezza massima di un fabbricato (m)**

L'altezza massima di un fabbricato é definita con i seguenti metodi di calcolo.

- 1) Nel caso che il fabbricato sorga su un piano naturale con pendenza inferiore al 5%, per altezza massima si intende la distanza, misurata in verticale, tra la quota dello spiccatto del marciapiede o carreggiata stradale pubblici prospicienti l'ingresso pedonale principale della costruzione e la quota dell'estradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano. Qualora la copertura non sia orizzontale, la quota di riferimento per il calcolo dell'altezza é data dalla quota di gronda orizzontale più alta del fabbricato.
- 2) Nei casi in cui l'edificio sorga su un piano differente da quello del marciapiede o carreggiata stradale più vicini, la strada prospiciente all'edificio o il suolo allo stato naturale abbiano pendenza maggiore del 5%, l'altezza del fabbricato deve considerarsi il valore medio tra le distanze intercorrenti tra la quota dell'estradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano e le quote massima e minima della relativa proiezione verticale sul terreno allo stato naturale. Nel caso in cui la copertura non sia orizzontale, si applica quanto stabilito al precedente punto 1).

**Titolo II° - Attuazione del P.R.G.**

**Capitolo I° - Strumenti di attuazione**

**Art. 4 – Interventi urbanistici preventivi**

Si applicano obbligatoriamente in determinate zone del territorio comunale indicate dalle tavole dell'azonamento e dalle norme tecniche del P.R.G.

Essi si uniformano ad un criterio di progettazione urbanistica intermedio tra il P.R.G. e il progetto edilizio.

Tali interventi potranno essere attuati dal Comune o dai privati secondo le modalità previste dagli articoli 6,7,8,9,10 e 11 e da quanto indicato nell'azzonamento.

I piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa comunale sono:

- a) piani particolareggiati di esecuzione di cui all'art. 13 della Legge 17.08.1942 n° 1150;
- b) Piani di recupero ai sensi della Legge 05.08.1978 n° 457;
- c) Piani di Lottizzazione d'ufficio ai sensi dell'ultimo comma dell'art. art. 8 della Legge 06.08.1967 n° 765;
- d) Piani delle aree destinate all'edilizia economica popolare di cui alla legge 18.04.1962 n° 167 e alla Legge 22.10.1971 n° 865;
- e) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971 n° 865.

I piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata sono:

- f) Piani di lottizzazione convenzionata di cui all'art. 8 della Legge 06.08.1967 n° 765;
- g) Piani di recupero ai sensi della Legge 05.08.1978 n° 457.

## **Art. 5 – Intervento edilizio diretto**

L'intervento edilizio diretto viene attuato in tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo.

Nelle zone soggette a intervento urbanistico preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento edilizio diretto.

L'intervento edilizio diretto riguarda tutte le opere che comportino costruzioni o trasformazioni d'uso del suolo o del sottosuolo quali: opere di urbanizzazione; nuove costruzioni, anche parziali; ristrutturazioni, restauri, risanamenti, manutenzioni, modificazioni della destinazione d'uso, arredo urbano, demolizioni, recinzioni a carattere permanente, scavi e rilevati consistenti per opere agricole, muri di sostegno, cave, sistemazioni a verde, apertura e modifica di accessi stradali.

L'intervento edilizio diretto è soggetto a concessione edificatoria, ad autorizzazione o a semplice denuncia di inizio attività secondo quanto previsto dalle Leggi vigenti.

L'intervento edilizio diretto può essere attuato da operatori pubblici o privati alle condizioni previste dalle presenti norme.

## **Capitolo II° - L'intervento urbanistico preventivo**

### **Art. 6 – Piani particolareggiati esecutivi (P.P.E.)**

I piani particolareggiati sono costituiti dagli elaborati grafici necessari, da una relazione illustrativa, da una relazione revisionale di spesa massima per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione dei piani stessi.

I piani particolareggiati, in specie PPE1 e PPE2 , devono indicare:

1. gli immobili e le aree destinate a servizi pubblici e le relative spese nel rispetto delle quantità e indicazioni contenute nelle tavole dell'Azzonamento e nelle N.T.A. del P.R.G.
2. la rete stradale e pedonale interna al perimetro dell'intervento ed i collegamenti con la viabilità esterna;
3. le aree destinate ai nuovi insediamenti, le costruzioni da realizzare, quelle da trasformare e le demolizioni, con le indicazioni relative agli indici edilizi ed urbanistici, alle destinazioni d'uso, alle tipologie ed alle altre prescrizioni del P.G.R.;
4. il progetto planivolumetrico dell'intera area, non necessariamente vincolante ma suscettibile anche di assumere un valore esemplificativo o di indirizzo;
5. gli elenchi catastali delle proprietà;

6. la ripartizione degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità d'intervento;
7. gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra comune e gli altri enti operatori pubblici e privati interessati all'attuazione dei piani, per quanto riguarda competenze, tempi di attuazione delle opere e dei servizi, strade, insediamenti e oneri di urbanizzazione.

In sede di redazione del P.P.E. è possibile modificare la posizione e la forma delle diverse destinazioni funzionali, individuate nelle tavole dell'Azionamento, senza diminuire le quantità delle aree destinate all'uso pubblico.

Le spese necessarie alla redazione dei Piani particolareggiati di iniziativa pubblica possono essere caricate nell'ambito degli oneri di Urbanizzazione I° e II° dovuti dagli operatori interessati alla realizzazione dei medesimi.

Nelle Tavole dell'Azionamento sono individuate due aree sottoposte a Piano particolareggiato, indicate come PPE1 e PPE2.

Il P.P.E.1 è relativo all'area del Palazzo Corti e zone limitrofe e per esso valgono anche le disposizioni dei successivi artt.52,53 e54.

Il P.P.E.2 è relativo alle zone dell'ex Polveriera e per esso valgono anche le disposizioni dei successivi artt.55,56, 57.

In essi valgono, oltre alle disposizioni del presente articolo, le prescrizioni, le destinazioni d'uso e degli indici delle singole zone funzionali individuate nell'Azionamento che ricadono nei P.P.E.

#### **Art. 7 – Piani per l'edilizia economica popolare (P.d.Z. o P.E.E.P.)**

Sono i piani di zona redigibili ai sensi delle Leggi 18.04.1962 n° 167 e 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni ed integrazioni.

Essi dovranno indicare tutti gli elementi previsti per P.P.E. di cui al precedente art.6, oltre a rispettare i caratteri ed i contenuti di cui alle relative Leggi.

#### **Art. 8 – Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)**

Sono piani particolareggiati di iniziativa pubblica per le aree destinate a nuovi insediamenti produttivi ai sensi dell'art.6, oltre a rispettare i caratteri ed i contenuti di cui alla relativa Legge.

#### **Art. 9 – Piano di lottizzazione convenzionata (P.L.)**

Nelle zone in cui il P.R.G. prevede l'intervento urbanistico preventivo, non sottoposte a piani di iniziativa comunale, la proprietà elabora Piani di Lottizzazione convenzionata (P.L.) per superfici non inferiori al comparto indicato nelle tavole di azionamento sia nelle zone C come nelle zone D.

I P.L. hanno lo scopo di predisporre in modo organico lo sviluppo o la ristrutturazione degli abitati dotandoli di servizi e di opere di urbanizzazione previsti dalla legge Urbanistica n° 1150/42 dal D.M. 02.04.1968 sugli standards urbanistici e dalla L.U.R. 15.04.1975 n° 51 e successive modificazioni.

L'autorizzazione alla lottizzazione di aree è subordinata alla stipula di una convenzione da trascriversi a cura del lottizzante, secondo il disposto dell'art.28 della L.U. n°6/30267 del 20.07.1997.

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale apposita domanda in carta da bollo diretta al sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notoriale nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solidi tra loro..

La domanda deve essere corredata dalla documentazione prevista dalla lettera A) dell'Allegato alla Delibera G.R.n° 6/30267 del 25.071997.

La convenzione di cui al precedente terzo comma dovrà essere registrata nei modi e forme di legge a cura e spese del lottizzante.

La convenzione dovrà precisare quanto segue:

1. cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e assunzione, a carico delle proprietà, della esecuzione delle opere relative mancanti, anche se esterne al lotto, o della corresponsione degli oneri dovuti;
2. l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune e la ripartizione dei medesimi fra le varie proprietà interessate al P.L.;
3. cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione secondaria previste nel P.L. e4 assunzione, a carico delle proprietà, della esecuzione delle opere relative o della corresponsione degli oneri dovuti;
4. impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al comune per urbanizzazione primaria e secondaria al momento della stipula della convenzione;
5. impegno al versamento degli oneri di urbanizzazione e della quota parte del contributo relativo al costo della costruzione di cui all'art.3 della Legge 28.01.1977 n°10 al rilascio della singola concessione;
6. termini stabiliti per la costruzione ed il completamento di tutti gli edifici previsti dal P.L., suddivisi in fasi, ma comunque entro dieci anni dall'autorizzazione comunale; in caso di inadempienza, la validità del P.L. decade perciò che non è stato realizzato, fermo restando l'acquisizione dei terreni e il versamento degli oneri;
7. garanzie finanziarie per l'adempimento dei obblighi derivanti dalla convenzione;
8. assunzione dell'obbligo di non mutare le distinzioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi;
9. impegno realizzare con gli stessi tempi e modalità di esecuzione delle altre opere edilizie autorizzate, le opere di urbanizzazione prima e le eventuali opere di urbanizzazione seconda a scomputo degli oneri, se previste dalla convenzione, anche se esterne al lotto;
10. penalità per inadempienza da parte del lottizzante: nel caso di inadempienza da parte del lottizzante agli obblighi assunti con l'Amministrazione comunale, quest'ultima, previa diffida all'interessato, avrà facoltà di eseguire d'ufficio in tutto o in parte le opere di urbanizzazione non eseguite dal titolare della lottizzazione, a spese dello stesso o dei suoi aventi causa, con l'aumento di una quota non superiore al 12% dell'importo delle opere a titolo di rimborso spese di progetto e generali; tali somme saranno prelevate dal deposito cauzionale costituito a garanzia degli obblighi assunti con la convenzione di lottizzazione

#### **Art. 10 – Piani di lottizzazione industriale (P.L.I.)**

Sono piani di lottizzazione da redigere e approvare con le stesse modalità di cui al precedente art.9, rivolti alla realizzazione di nuovi insediamenti produttivi industriali e artigianali.

#### **Art. 11 – Piani di recupero (P.d.R.)**

Nelle zone di interesse storico ambientale A – zone di recupero è possibile intervenire mediante Piani di recupero ai sensi dell'art.28 della legge 457/78.

Il P.R.G. nelle Tavole 14 dell'azzonamento e 16 e 17 delle Modalità di intervento segnala con apposita grafia le zone nelle quali è obbligatorio il ricorso al Piano di recupero. La documentazione da produrre per i piani di recupero è quella indicata dalla lettera B) dell'Allegato alla delibera G.R. n° 6/30267 del 25.07.1997.

### **Capitolo III° - L'intervento edilizio diretto**

#### **Art. 12 – Concessione ad edificare**

Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, la concessione è subordinata alla approvazione definitiva dei piani di cui al capitolo II delle presenti norme.

In dette zone la concessione è subordinata alle condizioni previste dalle convenzioni.

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

Ai sensi dell'art.4 della legge 4.12.93 n° 493, come modificato dall'art.2 comma 60 della Legge 23.12.96n°662, per le opere indicate al comma 7 del citato art.4 in luogo della presentazione di istanza della concessione edilizia, viene effettuata denuncia d'inizio dell'attività.

Sono a titolo gratuito le concessioni relative alle opere indicate dalla Legge 10/77 Art. 9 lettere a),b),c),d),e),f),g), e art.4 Il comma.

La normativa di ogni singola zona funzionale definirà le categorie di intervento ammesse e le loro caratteristiche essenziali.

#### **Art. 13 – Utilizzazione degli indici**

L'utilizzazione completa degli indici di fabbricabilità corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni edificatorie, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Il richiedente dichiarerà per ciascuna richiesta di concessione edilizia se la superficie fondiaria relativa alla medesima risulta compresa, in parte o in tutto, nell'area di pertinenza di costruzioni precedentemente autorizzate e che vengono conservate.

In caso affermativo gli indici previsti dal P.R.G. dovranno essere rispettati sia per le nuove costruzioni, rispetto alla superficie fondiaria dell'intervento, sia per l'insieme delle nuove costruzioni e di quelle esistenti che vengono conservate, rispetto all'area di pertinenza originaria.

Gli aventi titolo producono contestualmente alla richiesta di concessione una dichiarazione attestante il grado di utilizzazione dell'indice di fabbricabilità nel lotto interessato.

Qualora invece la superficie fondiaria oggetto dell'intervento non risulti compresa in alcuna area di pertinenza relativa a precedenti autorizzazioni edilizie, l'Amministrazione Comunale verificherà l'eventuale esistenza di aree contigue che, alla data di adozione del P.R.G., appartenessero alla medesima ditta intestataria dell'area in oggetto. Qualora ciò si verifichi, il rispetto degli indici e delle destinazioni d'uso del P.R.G. dovrà essere verificato sia con riferimento alla sola area oggetto dell'intervento, sia all'insieme degli edifici e delle aree contigue che risultavano non frazionate alla data suddetta.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zone e di uso.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile fra aree non contermini, salvo che nelle zone a destinazione agricola.

Oltre a rispettare gli indici previsti dal P.R.G. gli edifici dovranno essere armonizzati con il tessuto urbano esistente; il Sindaco potrà, sentita la Commissione Edilizia, prescrivere allineamenti diversi da quelli esistenti, arretramenti maggiori di quelli prescritti, altezze

inferiori a quelle massime indicate dal P.R.G. qualora esistano ragioni di traffico ed urbanistiche in generale ed eventualmente richiedere nuovi progetti nei casi di soluzioni da lui ritenute incompatibili con il decoro dell'ambiente urbano.

Le Tabelle di Quantificazione dell'Azionamento allegate alla Relazione del P.R.G. sono utilizzate in funzione della costruzione e della verifica della capacità insediativa teorica di Piano; le concessioni edilizie saranno rilasciate previa sola verifica, dal punto di vista volumetrico, del rispetto degli indici di edificabilità rapportati alle effettive superfici fondiarie o dei volumi assegnati. Eventuali difformità rispetto alle Tabelle di Qualificazione non inficeranno la validità dei calcoli effettuati sulle mappe catastali.

#### **Art. 14 – Trascrizione in mappa ed altri adempimenti da parte del Comune**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservato un archivio cartografico su base aerofotogrammetrica, in scala 1:1000 per i nuclei antichi e 1:2000/5000 per le restanti zone, distinto per isolato urbanistico edilizio, che viene aggiornato a cura di detto ufficio per le opere pubbliche e private di volta in volta realizzate.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio della concessione edificatoria deve essere corredato da una tavola che riproduce l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto mancato i confini dell'area asservita e a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.

#### **Art. 15 – Certificato di abitabilità**

Nessun edificio o parti di esso, nuovo o sostanzialmente modificato, può essere utilizzato senza certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco su richiesta del proprietario, ai sensi e nei termini di cui all'art.4 del D.P.R. 22.04.1994 n° 425.

#### **Art. 16 – Definizione delle categorie di attività costruttive e modalità di intervento**

1. ORDINARIA MANUTENZIONE art.31 lettera a) Legge 457/78
2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA ADEGUAMENTO IGIENICO TECNOLOGICO Art.31 lettera b) Legge 457/78.
3. AMPLIAMENTO O COMPLETAMENTO EDILIZIO  
Per ampliamento o completamento edilizio si intende un complesso di lavori avente come risultato quello di ingrandire un fabbricato esistente, sino al raggiungimento della massa volumetrica consentita dagli indici di zona.
4. SOPRAELEVAZIONE  
Per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.
5. TRASFORMAZIONE  
Per trasformazione si intendono le modifiche ai caratteri distributivi dell'edificio effettuate ai fini di modificare la destinazione d'uso in accordo con le prescrizioni urbanistiche.
6. RESTAURO O RISANAMENTO CONSERVATIVO  
Art.31 lettera c) Legge 457/78
7. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA  
Art.31 lettera d) Legge 457/78
8. NUOVA EDIFICAZIONE  
Si intende il complesso di lavori avente come risultato l'edificazione di un nuovo edificio rispondente alla concessione edificatoria.
9. DEMOLIZIONE  
Si intende quel complesso di lavori che hanno per risultato la demolizione di un edificio e la sistemazione del suolo sovrastante secondo le indicazioni del P.R.G.
10. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEGLI EDIFICI

Si intende quel complesso di lavori che hanno per risultato la demolizione di un edificio e la sua ricostruzione secondo le prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Norme particolari sono poi contenute al successivo art.40 relativamente alle zone soggette a modalità di intervento per il centro antico di Taino, Cascina Ronchi e Monzeglio e di Cheglio e Cascina San Damiano.

## **Capitolo IV° - Urbanizzazioni**

### **17 – Urbanizzazione primaria**

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile, ai sensi dell'art.31 della L.U. 17.08.1942 n° 1150 e sue successive modificazioni, un'area.

Esse sono ai sensi dell'art.4 della legge 29.09.1964 n° 847:

- a) Strade
- b) Spazi di sosta o di parcheggio  
Si intendono con questo tutti gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche e ai tipi di insediamento in oggetto( vedi art.24 delle presenti norme)
- c) Fognature
- d) Rete idrica
- e) Rete di distribuzione del gas, dell'energia elettrica e cabine di trasformazione
- f) Pubblica illuminazione
- g) Spazi di verde attrezzato

### **Art. 18 – Urbanizzazione secondaria**

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva della città e dei quartieri.

Esse sono le attrezzature collettive, aree ed opere, di interesse pubblico di livello comunale e intercomunale, elencate nel D.M. del 02.04.1968, comprendenti le opere di cui all'art. 4 della Legge 29.09.1964 n°847, modificato dall'art.44 della Legge 22.10.1971 n°865 e successive leggi e disposizioni.

## **Titolo III° - Norme generali e speciali**

### **Capitolo I° - Norme generali**

#### **Art. 19 – Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché da parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento urbanistico preventivo e nei progetti di intervento edilizio diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme; l'impegno a rispettare la destinazione d'uso prevista deve essere trascritto esplicitamente nelle convenzioni.

Qualunque cambiamento della destinazione d'uso è subordinato alla concessione edilizia di variante da parte del Sindaco.

Non potrà essere rilasciato certificato di abitabilità per le costruzioni utilizzate per una destinazione d'uso diversa da quella prevista nella concessione edificatoria; per converso non potrà essere rilasciato nulla-osta all'esercizio per quelle attività da insediare in locali che avevano ottenuto concessione edificatoria per diversa destinazione d'uso.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso, saranno revocati sia il relativo certificato di abitabilità come la relativa licenza d'uso.

## **Art. 20 – Decoro e tutela dell'ambiente urbano**

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e a spese della proprietà.

Nel caso di movimenti di terreno inerenti attività edificatoria o qualsiasi altra trasformazione del territorio, il deflusso delle acque meteoriche va mantenuto inalterato per quanto riguarda gli sbocchi esterni alle proprietà interessate, altrimenti saranno indispensabili opere di canalizzazione forzata.

Eventuali strade non asfaltate private che sboccano sulla viabilità pubblica devono essere provviste, prima della recinzione o comunque del limite di proprietà, di adeguati sistemi di raccolta delle acque meteoriche e relativi fanghi e detriti inerti, canalizzati alla tombinatura comunale ove esistente o a dispersione nelle proprietà medesime.

Il Sindaco ha facoltà di ordinare alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di insegne pubblicitarie, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

## **Art. 21 – Distanze e altezze**

Le distanze di cui ai successivi paragrafi si misurano al netto dei balconi e delle scale a giorno con aggetto inferiore a m. 2.00.

### **1. DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI**

Nelle zone dei centri antichi le distanze minime tra fabbricati sono quelle rilevabili dalle Tavv. 16 e 17.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra le costruzioni, pari alla semisomma delle altezze, come definite al precedente art.3, dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di m. 5.00 dal confine; nel caso di edifici che insistono sulla medesima proprietà, la distanza tra essi dovrà essere pari alla semisomma delle altezze degli edifici prospicienti, con un minimo di m.10.00 tra i fabbricati; tale distanza comunque dovrà essere non inferiore a quanto previsto dall'art.3.4313 RLI.

Tali distanze minime non si applicano nel caso si tratti di locali accessori con altezza pari o inferiore a m. 2.50.

La distanza minima potrà essere ridotta a m.0.00 dal confine, se è intercorso tra i proprietari confinanti un accordo risultante da una convenzione scritta.

Qualora esistano sulle proprietà limitrofe all'area oggetto di intervento costruzioni preesistenti alla data di adozione del P.R.G., la distanza minima potrà essere ridotta a m. 0.00, nel caso che l'edificio preesistente sorga a confine, a condizione che il nuovo edificio si allinei a quello esistente, oppure a m. 5.00 dal confine, salvo la maggior distanza risultante dalla semialtezza dell'erigenda costruzione.

### **2. DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI FRA I QUALI SONO INTERPOSTE STRADE**

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale esistente o, se maggiore, a quella definita dalle Tavole di Azzonamento del P.R.G. aumentata di:

-m. 5.00 per lato per strade di larghezza inferiore o uguale a m. 7.00;

-m. 7.50 per lato, con un minimo pari all'altezza della costruzione erigenda da misurarsi dal ciglio della strada, per strade di larghezza compresa fra m. 7.00 e m. 15.00;

- m. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a m.15.00:

### 3. DIASTANZE MINIME DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

In tutte le nuove costruzioni la distanza dal confine di proprietà sarà pari alla metà dell'altezza del fabbricato prospiciente i confini stessi con un minimo di m. 5.00. Tali distanze minime non si applicano nel caso si tratti di locali accessori con altezza pari o inferiore a m. 2.50.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi 1),2) e 3) del presente articolo nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

### 4. ALTEZZE

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

L'altezza minima tra pavimento e soffitto nei locali abitabili è stabilita in m. 2.70 mentre nei corridoi, disimpegni e bagni è stabilita nella misura di m. 2.40.

## **Art. 22 – Norme per il computo della cubatura**

Il volume delle costruzioni è da ricavarsi moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimentato (SLP) dei singoli piani per l'altezza virtuale di mt. 3,00.

## **Capitolo II° - Norme speciali**

### **Art. 23 – Tutela e sviluppo del verde**

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, è favorita la cura degli spazi verdi.

I progetti saranno studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, compatibilmente con le esigenze costruttive.

In tutti i progetti potrà essere incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, o a giardino coltivato (orto) e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzione) precisando la denominazione di alberi e arbusti.

La scelta delle essenze, delle alberature e degli arbusti potrà essere fatta in base alle essenze consigliate dall'elenco allegato "A" delle presenti norme tecniche.

Le alberature, per motivi panoramici, dovranno essere mantenute e disposte in modo tale da non compromettere la fruizione del paesaggio da parte dei lotti circostanti.

### **Art. 24 – Aree di parcheggio**

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

#### 1. SPAZI DI PARCHEGGIO PRIVATI DI COMPETENZA DEGLI EDIFICI

Devono essere riservati appositi spazi per parcheggio, in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

#### 2. SPAZI DI PARCHEGGIO PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

le aree destinate a tali spazi dovranno essere cedute o monetizzate (nel caso in cui le stesse non siano state esplicitamente individuate nelle Tavole di Azionamento all'interno dei relativi piani attuativi) a scelta dell'Amministrazione Comunale, nella misura minima di:

-mq 3 ogni 100 mc di costruzione a destinazione residenziale;

- 30% della dotazione di standards per gli insediamenti produttivi, prescritta nel minimo del 20% di St dall'Art. 22 comma 6 della L.R. 51/75, all'interno delle zone di cui all'art.36 delle presenti norme;
- 50% della dotazione di standards per insediamenti commerciali e direzionali, prescritta nel minimo del 100% della Slp dall'Art.22 comma 7 della L.R. 51/75, all'interno delle zone di cui all'art. 36 delle presenti norme.

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

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

### **Art. 25 – Poteri di deroga**

I poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente nell'ambito di quanto previsto dall'art.41 quater della L.U. n°1150/42 e nei modi di Legge

### **Art. 26 – Inquinamenti**

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti di carattere industriale, artigianale, agricolo, da trasformare o da realizzare ex novo dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e di quelli derivanti da materiali solidi o liquidi di rifiuto secondo le leggi vigenti.

Ogni nuova attività produttiva, ogni modifica del tipo di produzione nonché ogni ampliamento di quelle esistenti va notificata all'Amministrazione Comunale che ne verificherà le compatibilità ai sensi del presente articolo.

All'interno del perimetro del centro edificato, come definito dalla L. 22.10.1971 n° 865 sono vietati i nuovi insediamenti che effettuano in tutto o in parte lavorazioni iscritte nella I classe di insalubrità di cui all'art. 216 TULLSS 1265/34 anche se ubicate in zone o distretti industriali.

Analogamente nel perimetro dei centri edificati non sono consentiti ampliamenti e/o ristrutturazioni di insediamenti esistenti relativi a cicli di lavorazioni insalubri iscritte nella I classe. Per gli insediamenti esistenti vale quanto previsto dall'art. 2. 7. 3. 4 RLI.

### **Art. 27 – Tutela delle cappelle votive**

Tutte le cappelle votive, individuate con apposita simbologia nella Tav. 4 "Analisi dello stato di fatto: destinazione d'uso prevalente degli edifici – aree ad uso pubblico", sono sottoposte a vincolo di tutela e mantenimento, applicando ad esse quanto previsto all'art. 40 delle presenti Norme – Modalità di intervento Restauro.

Nei casi in cui la cappella votiva costituisca ostacolo insormontabile a nuove previsioni della viabilità di P.R.G., sarà possibile, previa presentazione di adeguato progetto, la ricollocazione della cappella votiva in nuova posizione, compatibile con le esigenze della nuova viabilità.

## **Titolo IV° - Previsioni del P.R.G.**

### **Capitolo I° - Suddivisione in zone del Territorio**

#### **Art. 28 Azzonamento**

Tutto il territorio comunale è diviso nelle seguenti zone, come indicato nelle tavole di Azzonamento del P.R.G.

#### ZONE INEDIFICABILI:

- zone per la viabilità veicolare e pedonale, zone ferroviarie e dei corsi d'acqua;
- zone di rispetto cimiteriale, stradale e a verde di rispetto dei corsi d'acqua.

#### ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE:

- zone di verde pubblico;
- zone a verde e attrezzature sportive;
- zone per l'istruzione;
- zone per le attrezzature di interesse comune;
- zone per i parcheggi pubblici;
- zone per standards delle attività produttive;
- zona delle piattaforme ecologiche;
- attrezzature tecnologiche;
- zone per servizi privati sportivi.

#### ZONE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI:

- zone a di interesse storico ambientale – zone di recupero;
- zone B1 di completamento residenziale edificate e lotti liberi;
- zone B2 - piani di zona realizzati;
- zone B3 - piani di lottizzazione realizzati;
- zone C1 di espansione residenziale soggette a P.L.;
- zone C2 di espansione per l'edilizia economica popolare;
- zona C3 a verde privato;
- zona C4 di espansione residenziale soggetta a P.P.E.

#### ZONE PRODUTTIVE:

- zona D1 di completamento industriale e artigianale;
- zona D2 di completamento commerciale;
- zona D3 di espansione industriale e artigianale soggetta a P.L.I.
- zona D4 di espansione industriale e artigianale soggetta a P.I.P.

#### ZONE A NORME SPECIALI:

- Piano Particolareggiato Palazzo Corti, struttura per anziani ed aree connesse (PPE1)
- Restauro e ristrutturazione Palazzo Corti – struttura per anziani;
- Nuova edificazione Palazzo Corti – Struttura per anziani;
- Piano Parcheggio per l'area dell'ex Polveriera (PPE2);
- Zona per attrezzature ricettive e alberghiere (area ex Polveriera);
- Zona per la realizzazione di villaggio turistico (area ex Polveriera);

### **Capitolo II° - Zone inedificabili**

#### **Art. 29 – Zone per la viabilità veicolare e pedonale, zone ferroviarie e dei corsi d'acqua**

Sono suddivise in: zone per la viabilità, zone ferroviarie e dei corsi d'acqua. In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

#### ZONE PER LA VIABILITÀ

Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei mezzi su gomma e di quelli riservati ai cicli e ai pedoni.

Nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali (per i mezzi meccanici ed i pedoni) e relativi servizi funzionali, quali illuminazione semafori, ecc., potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.) e aree di parcheggio.

#### ZONE FERROVIARIE

Sono destinate alle sedi ferroviarie esistenti o di previsione, ai relativi servizi ed impianti o ai loro ampliamenti.

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di ml 30 dal limite di occupazione della più vicina rotaia, ai sensi delle leggi vigenti. Nelle Tavole dell'Azzonamento sono individuate con unica campitura sia la sede ferroviaria sia le relative fasce di rispetto comprendenti porzioni di aree con previsione edificatoria; l'azzonamento individua con apposita linea tratteggiata il limite entro il quale è vietato insediare nuove costruzioni: le porzioni di aree comprese concorrono alla determinazione della volumetrica edificabile sull'intero lotto. L'azzonamento individua con apposito simbolo grafico la stazione.

#### **ZONE DEI CORSI D'ACQUA**

Sono quelle attualmente occupate da corsi d'acqua indicati nel P.R.G. e dalle golene marginali. È vietata qualsiasi manomissione salvo quelle necessarie per la regolazione del regime delle acque. I corsi d'acqua, inclusi nell'Elenco delle acque pubbliche dal 1933, che, ai sensi della delibera G.R. Lombardia del 25.07.1986 n°4/12028, rimangono vincolati ai sensi della legge 29.06.1939 n° 1497 in forza dell'art 1 lettera c) della legge 08.08.1985 n°431, sono riportati nella tav.3 "Analisi dello stato di fatto: colture agricole – corsi d'acqua"; nella stessa tavola, è indicata per ciascuno di essi la fascia di 150 metri dalle relative sponde sottoposta a vincolo paesaggistico, prevista dal 5° comma dell'art. 82 del D.P.R. 24.07.1977 n° 616, aggiunto dall'art. 1 della L. 431/85; per tali corsi e relative fasce si applicano le disposizioni di leggi vigenti.

#### **Art. 30 – Zone di rispetto cimiteriale, stradale, e a verde di rispetto dei corsi d'acqua**

Sono indicate con questa denominazione quelle zone che sono destinate dal P.R.G. ad usi particolari, fermi restando eventuali vincoli o servizi imposti da altri Enti o Amministrazioni dello Stato (zone militari, acquedotti, metanodotti, elettrodotti, strade, corsi d'acqua, ecc.)

Si distinguono, dal punto di vista della loro origine e pertinenza in :

##### **ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE:**

dove è vietato qualsiasi tipo di costruzione per ragioni di rispetto e possibilità di ampliamento della struttura cimiteriale.

Fanno eccezione edicole per vendere fiori in strutture smontabili e sistemazioni del terreno al fine di realizzare parcheggi. L'ampliamento della struttura cimiteriale è progettato dall'amministrazione Comunale; i privati che otterranno in concessione l'area per l'edificazione di cappella funeraria, presenteranno un regolamento di polizia mortuaria di cui al D.P.R. 10.09.1990 n° 285. il limite della zona di rispetto cimiteriale individuato nelle Tavole di azionamento è coerente con la delibera di G.M. n°57 del D.P.R. 10.09.1990 n°285.

##### **ZONE DI RISPETTO STRADALE :**

individuate negli elaboratori grafici del P.R.G. ai sensi del D.L. 30.04.1992 n°285 e successive integrazioni e modificazioni per i tratti della Strada Provinciale 48 esterni al centro abitato e alle zone definite edificabili dal P.R.G.

in esse è consentita la eventuale edificazione di attrezzature per i trasporti (pensiline, ecc.) purché arretrate di almeno 10.00 m dal ciglio stradale e purché realizzate in materiale leggero e smontabile, imponendo in ogni caso nell'autorizzazione comunale alla costruzione il vincolo di precarietà e l'obbligo di rimozione a spese del proprietario ad

insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale e fatta salva ogni prescrizione del codice della strada. Inoltre, è consentita la costruzione di chioschi per la distribuzione del carburante, specificamente previsti con apposito simbolo grafico nelle tavole di Azzonamento, da realizzare secondo quanto disposto dal successivo art.48.

#### **ZONE A VERDE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA**

Nelle quali l'alberatura esistente deve essere conservato nel modo più assoluto, essendo vietata qualsiasi opera edilizia e potendosi consentire soltanto opere di pubblico interesse e consolidamento degli argini naturali dei corsi d'acqua.

### **Capitolo III° - Zone pubbliche e di interesse generale**

#### **Art. 31 – Zone a verde pubblico**

Sono riservate a parchi pubblici e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

Possono essere realizzate unicamente costruzioni smontabili ad uso bar o chiosco.

Oltre a quanto previsto dall'art. 23 "Tutela e sviluppo del verde", si applicano i seguenti indici:

- |                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| 1. indice di utilizzazione fondiaria | Uf = 0,001mq/mq |
| 2. parcheggi                         | max 1mq/20mq Sf |

#### **Art. 32 – Zone a verde e attrezzature sportive**

Sono riservate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde.

Si applicano i seguenti indici:

- |                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| 1. indice per utilizzazione fondiaria |                 |
| per impianti coperti                  | Uf = 0,25 mq/mq |
| per impianti scoperti                 | Uf 0'50 mq/mq   |
| 2. parcheggi                          | 1mq/10mq Sf     |

#### **Art. 33 – Zone per l'istruzione**

Sono destinate per le seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari scuole medie d'obbligo.

Gli indici e i parametri da rispettare sono:

- |                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| 1. indice di utilizzazione fondiaria | Uf = 0,45 mq/mq |
| 2. altezza massima                   | H = 8,00 m      |
| 3. parcheggi                         | 1mq/8mq SIp     |

#### **Art. 34 – Zone per le attrezzature di interesse comune**

Sono destinate per le seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative, sanitarie, religiose e commerciali.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione, ad esclusione delle attrezzature ricreative e commerciali. Per queste ultime è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze dell'amministrazione comunale, assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a trenta, garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del comune; scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il

Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario che ne cessa l'uso.

Per le attrezzature religiose valgono le disposizioni di Leggi Vigenti.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- |                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| 1. indice di utilizzazione fondiaria | Uf = 0,60 mq/mq |
| 2. altezza massima                   | H = 8,00 m      |
| 3. parcheggi                         | 1mq/2mq Slp     |

### **Art. 35 – Zone per parcheggi pubblici**

Sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno di spazi di sosta per veicoli, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici saranno realizzati al livello stradale, come pure sotto il livello stradale. La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione.

Nei parcheggi pubblici saranno messe a dimora le piante di alto fusto nel modo e nelle misure previsti dalle presenti norme all'art.23.

### **Art. 36 – Zone per standard delle attività produttive**

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

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto o tramite intervento urbanistico preventivo (P.L.I. e P.I.P.).

Nel caso in cui le aree non vengano acquisite in tutto o in parte dalla pubblica Amministrazione, le attrezzature di cui al primo comma possono essere realizzate dai privati e assoggettate all'uso pubblico perpetuo.

Sono quindi ammesse recinzioni, nei termini fissati nelle apposite convenzioni con L'amministrazione Comunale.

### **Art. 37 – Zona delle piattaforme ecologiche**

#### **Modificata con delibera CC n° 45 del 29.09.2006**

Questa zona, individuata nella Tavola dell'Azzonamento con specifica campitura, è suddivisa in tre aree a diversa destinazione, indicate con apposito simbolo.

Queste aree, possono essere attuate:

- dai privati, che abbiano la disponibilità dell'area e previa convenzione con la P.A.
- dalla Pubblica Amministrazione, previa acquisizione della disponibilità dell'area.

Le aree sono destinate:

- al conferimento e alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani;
- allo stoccaggio e recupero dei materiali provenienti da demolizioni;
- allo stoccaggio di materiali naturali provenienti da scavi o cave.

Nel caso di attuazione da parte della P.A. la gestione di tali aree potrà essere affidata a privati in regime di concessione.

L'edificazione e la sistemazione di tali aree sono regolate dalle disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia.

Con apposita simbologia, è identificata un'area con funzione di protezione ecologica, da piantumare ai sensi della L. 113/92

Fino all'approvazione del PGT, all'interno di tali aree, potranno essere individuate, a richiesta anche di privati, aree assoggettabili alle disposizioni di cui all'articolo 65 della NTA, da utilizzarsi transitoriamente allo stoccaggio degli inerti, senza la realizzazione di strutture di qualsiasi genere e previa valutazione paesaggistica obbligatoria di cui all'art. 25 NTA del P.T.P.R.

Tali interventi sono comunque ammessi solo per aree di lotti da un minimo di 5.000 mq. ad un massimo di 8.000 mq.

Nel caso di attivazione del precedente regime transitorio, le opere eseguite dal privato, comprese quelle di mitigazione, non costituiranno presupposto di indennizzi di qualsiasi natura a fronte di eventuali interventi diretti del Comune nell'attuazione definitiva.

### **Art. 38 – Attrezzature tecnologiche**

Le attrezzature tecnologiche esistenti sono individuate con apposita simbologia nella Tav. 4 "Analisi dello stato di fatto: destinazione d'uso prevalente degli edifici - aree ad uso pubblico".

La conservazione, il potenziamento e la nuova realizzazione delle attrezzature tecnologiche necessarie al buon funzionamento delle attività del Comune (pozzi, cabine Enel, Telecom, gas ecc.) sono regolate dalle specifiche normative vigenti in materia.

Per queste attrezzature il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Nelle Tavole dell'Azionamento sono individuate le attrezzature tecnologiche di cui è prevista la nuova realizzazione.

Relativamente alta salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee destinate al consumo umano si rimanda alle disposizioni di cui al D.P.R. 24 maggio 1988 n° 236 e alla D.G.R. n° 15137 dei 27.06.1996.

### **Art. 39 – Zone per servizi privati sportivi**

Tali zone sono destinate ad attrezzature di proprietà privata aperte all'uso pubblico.

Per quelle esistenti, è previsto il mantenimento della destinazione d'uso attuale nonché la conservazione, il ripristino e il riattamento delle strutture edificate esistenti. Per le nuove attrezzature, contenute all'interno dei PPE2, valgono i seguenti indici e parametri:

indice di utilizzazione fondiaria

per impianti coperti	Uf = 0,25 mq/mq
per impianti scoperti	Uf = 0,50 mq/mq
parcheggi	1 mq/10mq Sf

Inoltre, il Piano Particolareggiato stabilirà le quantità e modalità di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale di talune delle attrezzature sportive da realizzare, allo scopo di favorirne principalmente l'uso da parte delle scuole dell'obbligo.

## **Capitolo IV° - Zone per insediamenti prevalentemente residenziali**

### **Art. 40 – Zone A di interesse storico ambientale – zone di recupero**

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

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

In queste zone, individuate con apposita campitura nella Tavola di Azionamento in scala 1:2.000, l'edificazione è assoggettata alle indicazioni e alle prescrizioni contenute nelle Tavv. 16 e 17 delle modalità di intervento.

Tali zone costituiscono anche perimetrazione delle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.

Le modalità di intervento previste sono:

#### Manutenzione ordinaria e straordinaria

E' la categoria riservata a quegli edifici che si presentano in condizioni buone e per i quali non sono necessari grandi interventi per garantire un adeguato inserimento nel tessuto storico ambientale circostante.

#### Restauro

Si riferisce a quegli edifici che hanno pregio artistico o monumentale.

In essi si potrà intervenire con le cautele che sovrintendono le opere su tali manufatti.

#### Risanamento conservativo

In questi edifici sarà consentita, all'interno della sagoma esistente, ogni opera, dall'inserimento dei servizi igienici al rinnovamento tecnologico e degli impianti, alla nuova distribuzione, comprese nuove destinazioni d'uso ammesse al quart'ultimo capoverso del presente articolo, senza aumento di volume, modificando le facciate e le coperture secondo prescrizioni puntuali contenute nelle Tavv. 16 e 17 delle modalità di intervento e comunque garantendo un miglior inserimento dell'edificio nel tessuto storico ambientale circostante.

#### Riabilitazione generale

E' riservato ad edifici che in nessun modo, allo stato attuale, si inseriscono nel nucleo antico per uso di materiali, tipologia, morfologia.

Gli interventi di riabilitazione generale dovranno tendere, anche con la demolizione e ricostruzione, oppure con opere radicali di modifica delle facciate e delle coperture, a riconfigurare complessivamente l'immobile.

#### Recupero dei rustici ad uso residenziale

E' possibile trasformare tali rustici in edifici residenziali, mantenendo il volume corrispondente alla chiusura delle superfici coperte esistenti, da documentare fotograficamente, adeguandosi, al fine di un corretto inserimento nel tessuto storico ambientale, alle tipologie e materiali indicati nella Tav. 18 Abaco.

### Recupero dei rustici

I rustici possono essere recuperati come accessori per la residenza, depositi, magazzini, box o mantenuti per l'uso agricolo. Materiali e progetto dovranno uniformarsi ai già esposti criteri generali.

### Sistemazione del verde

Gli spazi verdi censiti nel Piano devono essere mantenuti e curati, almeno nella dimensione disegnata nelle Tavv. 16 e 17 delle Modalità di intervento.

### Pavimentazione delle corti e dei vicoli privati

Va eseguita preferibilmente in rizzada, soprattutto dove esiste ed è stata coperta da un manto di asfalto; in alternativa, vanno usate pietre naturali, con preferenza per i cubetti di porfido.

### Pavimentazione delle strade, delle piazze e dei parcheggi

Le tavole di Piano indicano le parti di pavimentazione stradale da eseguire ancora in porfido.

Il Piano Regolatore prevede inoltre con la Tav. 18 un Abaco dei materiali da usare nel centro (parapetti, scuri, persiane, antoni per box, inferriate, insegne, corpi illuminanti ecc.) e fornisce un'indicazione di colori generalmente accoppiati (facciata/serramenti ecc.) edificio per edificio.

Infine, gli edifici per i quali sono necessari interventi di risanamento, di manutenzione e di ripristino importanti, sono numerati nell'apposito Allegato "B" e ad ogni numero corrispondono delle indicazioni specifiche, per esempio: modificazione antoni ingresso box, eliminazione mattonelle a mosaico in facciata, ripristino intonaco civile, sostituzione tapparelle con persiane ecc.

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali, sanitari e culturali di proprietà pubblica;
- c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- f) commercio al dettaglio, di generi: alimentari, personali, ricreativi, culturali e generi per la casa, con un limite massimo in quest'ultimo caso di mq 150 per unità di vendita;
- g) attrezzature a carattere religioso;
- h) teatri e cinematografi;
- i) uffici pubblici e privati;
- l) alberghi e pensioni;
- m) industrie ed artigianato non nocivi e non inquinanti.

Nelle zone sopraccitate il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto, seguendo, laddove previsto, le prescrizioni edificio per edificio di cui alla Tav. 18 Abaco dei materiali e all'Allegato "B".

Nei casi in cui è previsto il ricorso obbligatorio al P.d.R. rimangono vincolanti le disposizioni di cui al presente articolo riguardanti il ,mantenimento dei volumi, il recupero dei rustici in termini di quantità complessiva, e le destinazioni d'uso ammesse; mentre l'assetto complessivo della zona può esser differente nel progetto di Piano di Recupero rispetto a quanto risulti dalle Tavv. 16 e 17 delle Modalità di intervento.

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

#### PERTINENZE IN ZONE A

Sono consentite la costruzione di autorimesse standard solo fino al raggiungimento del coefficiente di pertinenzialità 1/10 del volume esistente, a condizione che siano accorpate ai fabbricati esistenti e non abbiano altezza massima superiore a m. 2,50.

Nel caso di autorimesse isolate sono consentite solo sul perimetro delle corti, con altezza massima non superiore a m. 2,50 e con copertura e falde inclinate e manto in tegole di cotto.

#### **Art. 41 – Zone di completamento residenziale (B1) edificate e lotti liberi**

Queste zone comprendono aree già urbanizzate e prevalentemente edificate. In tali zone l'edificazione sarà consentita con l'intervento edilizio diretto.

Le destinazioni ammesse sono:

- edifici residenziali;
- servizi sociali di proprietà pubblica e d'uso pubblico;
- associazioni politiche, sindacali, culturali;
- istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- ristoranti, bar, locali di divertimento;
- artigianato di servizio e altre attività artigiane con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la funzione residenziale;
- commercio al dettaglio;
- uffici pubblici e privati, studi professionali nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona e previa verifica degli indici di fonoisolamento previsti dall'art. 3.4.53 RLI;
- alberghi e pensioni già esistenti;
- garages di uso pubblico.

Le categorie costruttive ammesse in queste zone sono identificate all'art. 16 con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10.

Nelle zone B1 si applicano inoltre i seguenti indici e parametri:

1. indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = 1 \text{ mc/mq}$
2. altezza massima  $H = 8,00 \text{ ml}$
3. rapporto di copertura  $R_c = 1/3$
4. parcheggi pubblici minimo  $3 \text{ mq}/100 \text{ mc}$

aree con verde di vicinato, attrezzato secondo le indicazioni dell'art.23 delle presenti norme.

Per quanto concerne le zone B1, nei lotti liberi, contornate da apposito perimetro nella tavola dell'Azionamento, l'indice si applica alla superficie fondiaria senza verifica dei volumi esistenti esterni a tale perimetro. Nelle rimanenti zone B1, valgono le disposizioni contenute nel precedente art. 13.

## **Art. 42 – Zone B2 piani zona realizzati e B3 piani di lottizzazione realizzati**

In tali zone completamente saturate alla data di adozione del P.R.G. e realizzate in attuazione del Piano di zona e a seguito di Piani di lottizzazione vale la normativa di tali strumenti urbanistici.

È comunque consentita la straordinaria manutenzione e la ristrutturazione degli edifici.

## **Art. 43 – Zone residenziali di espansioni (C1, C2, C4)**

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

Le categorie costruttive ammesse in queste zone sono quelle indicate all'art. 16 con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.

Le costruzioni ammesse sono :

- residenza minimo 70% della SIp;
- servizi sociali di proprietà pubblica;
- ristoranti, bar, locali di divertimento;
- teatri e cinematografi;
- attività commerciali.

Le zone di espansione si distinguono in C1, C2 e C4.

a) Zone C1 di espansione residenziale soggette a P.L.

- indice di fabbricabilità territoriale  $I_f = 1 \text{ mc/mq}$
- altezza massima  $H = 8,00 \text{ ml}$
- rapporto di copertura  $R_c = \frac{1}{4}$
- aree con verde di vicinato, attrezzato secondo le indicazioni dell'art. 23 delle presenti norme.

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

b) Zone C2 di espansione per l'Edilizia Economica Popolare

- indice di fabbricabilità territoriale  $I_t = 1 \text{ mc/mq}$
- altezza massima  $H = 8,00 \text{ ml}$
- rapporto di copertura  $R_c = 1/4$
- aree con verde di vicinato attrezzato secondo le norme dell'art. 23 delle seguenti norme.

c) Zone C4 di espansione residenziale inserita in P.P.E.

- indice di fabbricabilità territoriale  $I_t = 1,3 \text{ mc/mq}$
- altezza massima  $H = 8,00 \text{ ml}$
- rapporto di copertura  $R_c = 1/4$

Per le zone C1 e C2 valgono inoltre le prescrizioni contenute rispettivamente ai precedenti art.9 e art.7.

La zona C4 è parte integrante del P.P.E. 1 (vedi precedente art.6).

## **Art. 44 – Zone a verde privato (C3)**

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

La destinazione ammessa è residenziale, con possibilità di funzioni connesse a carattere professionale.

E' ammessa la realizzazione di strutture sportive a carattere privato a condizione che non diano origine a volumetrie aggiunte.

E' possibile, inoltre, la copertura di piscine o campi da tennis con tensostrutture o mediante altri sistemi comunque removibili.

In dette aree vigono rigorosamente le norme previste per la tutela e lo sviluppo del verde di cui all'art. 23 delle presenti norme.

E' consentito solo l'ampliamento "una tantum" degli edifici residenziali esistenti, in nuovi corpi ad essi collegati od utilizzando a questo scopo eventuali fabbricati non residenziali esistenti, entro i seguenti limiti:

- minimo	145 mc
- massimo	10% dei volumi esistente
- altezza massima	8 ml.

L'ampliamento minimo e massimo é da intendersi trasformato in SLP, mentre in caso di superficie coperta il limite massimo, oltre a quanto già ammesso per la SLP, sarà pari al 30% della SC preesistente all'adozione della presente Variante, con un minimo garantito di 30 mq. per Edificio.

Le categorie costruttive ammesse sono quelle indicate all'art. 16 con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10.

Per la categoria 10 è ammessa la demolizione e ricostruzione nell'ambito del sedime originario dell'edificio.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse interrate (nei limiti consentiti dalla Legge), coperte con adeguato strato di terra da coltivo che consenta la realizzazione di prato con messe a dimora di arbusti e nuove alberature.

Le autorimesse, nei limiti previsti dalla Legge sono ammesse fuori terra oltre i parametri di SLP e SC, esclusivamente per edifici ad uso extra agricolo che abbiano la destinazione legittima prima dell'adozione del presente PRG e con altezza massima fuori terra non superiore a mt. 2,50.

Infine è possibile realizzare depositi attrezzi e ricoveri per animali, in legno o muratura e copertura in tegole, della dimensione massima di m 6,00 x 4,00 x h 2,70 e serre, in vetro o policarbonato retto da struttura lignea o di metallo, con h 2,40 max e una superficie massima pari ad 1/100 del lotto e comunque mai superiore a 60 mq.

## **Capitolo V° - Zone produttive**

### **Art. 45 – Zona D1 di completamento industriale – artigianale**

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

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) impianti industriali e artigianali minimo 60% della Slp totale;
- b) attività commerciali, di servizio all'attività industriale o artigianale, nella misura massima del 40% della Slp totale;
- c) servizi tecnici ed amministrativi connessi agli impianti industriali e artigianali;
- d) depositi e magazzini connessi agli impianti industriali e artigianali;
- e) una sola abitazione per ciascuna attività produttiva insediata con una superficie massima di 150 mq di Slp, ad uso dei custode o del titolare dell'azienda, da computarsi oltre l'indice Uf

Le destinazioni (c) e (d) sono ammissibili nelle quantità non utilizzate di (a) e (b).

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

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

Le categorie di attività costruttive ammesse sono quelle indicate all'art. 16 con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| 1) indice di utilizzazione fondiaria                   | Uf = 0,60 mq/mq |
| 2) altezza massima<br>ad esclusione dei volumi tecnici | H= 10,00 ml     |

Sono ammesse altezze superiori, limitatamente alle zone esterne al perimetro del Centro Edificato per la realizzazione di edifici da considerare non espressamente adibiti a lavorazione.

- |  |            |
|--|------------|
| 3) parcheggi (ed eventuali autorimesse) minimo | 1 mq/10 mc |
|--|------------|

Nelle zone D1 di completamente industriale e artigianale in corrispondenza di costruzioni già realizzate al confine con concessioni edilizie (rilasciate nell'ambito e secondo la normativa dei P.L.U. di Via Varese) è possibile al confinante di tali costruzioni edificare in aderenza delle medesime.

Le abitazioni preesistenti ad uso residenziale possono essere oggetto di ampliamento "una tantum" entro i seguenti limiti:

- minimo 145 mc.
- Massimo 10% del volume esistente.
- L'ampliamento minimo e massimo é da intendersi trasformato in SLP, mentre in caso di superficie coperta il limite massimo, oltre a quanto già ammesso per la SLP, sarà pari al 30% della SC preesistente all'adozione della presente Variante, con un minimo garantito di 30 mq. per Edificio.

#### **Art. 46 – Zona D2 di completamento commerciale**

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) uffici;
- b) attrezzature commerciali al minuto e all'ingrosso;
- c) attrezzature ricreative o di ristorazione;
- d) attrezzature alberghiere;
- e) magazzini e depositi;
- f) una sola abitazione per ciascuna unità commerciale, con una Slp massima di 150 mq, ad uso dei custode o del titolare, da computarsi oltre l'indice di utilizzazione fondiaria Uf.

In queste zone il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici e parametri:

- |                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| 1) indice di utilizzazione fondiaria | Uf = 0,60 mq/mq |
| 2) altezza massima                   | H= 10,00 ml     |

- 3) parcheggi (ed eventuali autorimesse) minimo 1 mq/10 mc

Le categorie di attività costruttive ammesse sono quelle indicate all'art. 16 con i numeri 1, 2,3,4,5,6,7,8,9, 10.

### **Art. 47 – Zone D3 e D4 di espansione industriale e artigianale**

Tali zone sono destinate all'insediamento di nuove attività produttive o al trasferimento di attività esistenti che necessitano di significativo ampliamento; si distinguono in zone D3 soggette a P.L.I. di cui all'art. 10 delle presenti norme e zone D4 soggette a P.I.P. di cui all'art.8 delle presenti norme.

Nelle Tavole dell'Azzonamento sono individuate con apposito perimetro e con differente campitura le zone D3 e le zone D4.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni -.

- a) impianti industriali e artigianali nella misura minima del 60% della Sip totale;
- b) attività commerciali di servizio nella misura massima del 40% della Sip totale;
- c) servizi tecnici ed amministrativi connessi agli impianti industriali e artigianali;
- d) depositi e magazzini connessi agli impianti industriali e artigianali;
- e) una sola abitazione per ciascuna attività produttiva, che si insedierà nell'ambito di ciascun piano attuativo con una superficie massima di 150 mq. di Sip, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, da computarsi oltre l'indice di Ut.

Le destinazioni (c) e (d) sono ammissibili nelle quantità non utilizzate di (a) e (b).

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

Le categorie di attività costruttive ammesse sono quelle indicate all'art. 16 con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| 1) Indice di utilizzazione territoriale             | Ut = 0,50 mq/mq |
| 2) altezza massima ad esclusione dei volumi tecnici | H= 10,00        |

Sono ammesse altezze superiori, limitatamente alle zone esterne al perimetro del Centro Edificato per la realizzazione di edifici da considerare non espressamente adibiti a lavorazione.

- 3) parcheggi (ed eventuali autorimesse) 1 mq/10 mc
- 4) gli accessi veicolari dovranno essere previsti in modo da agevolare al massimo le manovre degli automezzi pesanti anche in relazione alla larghezza utile della strada antistante.

## **Art. 48 – Distributori di carburante**

Per i distributori di carburante esistenti, è consentita l'ordinaria manutenzione. È possibile il trasferimento delle attività esistenti nella nuova area individuata con apposito simbolo grafico nelle Tavole dell'Azzonamento. Tale area è riservata alle stazioni di servizio ed ai distributori di carburante. In essa sono ammesse solo pensiline, attrezzature tecniche e un blocco negozi, servizi igienici di altezza massima ml 4 e superficie coperta 200mq.

## **Art. 49 – Cabine di trasformazione dell'energia elettrica**

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste dalle presenti norme, con altezza massima fuori terra non superiore a m 8,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici da sottoporre di volta in volta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue invece mantengono nei confronti dei confini di proprietà il limite previsto dalle presenti norme;
- 4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare Ministero LL.PP. n° 5980 del 30 dicembre 1970.

## **Art. 50 – Piani di lottizzazione e impianti elettrici**

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare Ministero LL.PP. Dir. Urb. del 13.01.1970 n° 227.

In particolare, dovrà esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'Enel che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di lottizzazione.

## **Art. 51 – Elettrodotti ad alta tensione 132 – 220 – 380 kV**

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a concessione edilizia di cui alla Legge 28.01.1977 n° 10.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle Leggi vigenti in materia di elettrodotti. In particolare il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23.04.1992 fissa le seguenti distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati:

- |                 |   |
|-----------------|---|
| a) linea 132 kV | ≥ m 10 da qualunque conduttore della linea; |
| b) linea 220 kV | ≥ m 18 da qualunque conduttore della linea; |
| c) linea 380 kV | ≥ m 28 da qualunque conduttore della linea. |

## **Capitolo VI° - Zone a norma speciali**

### **Art. 52 – Piano particolareggiato Palazzo Corti, struttura per anziani ed aree connesse (PPE1)**

Il Piano Particolareggiato relativo al Palazzo Corti, struttura per anziani ed aree connesse (PPEI) è articolato in diverse destinazioni d'uso funzionali, che valgono come prescrizioni quantitative e localizzative.

Nel Piano Particolareggiato, delimitato con apposito perimetro nelle Tavole dell'Azzonamento, sono previste le seguenti destinazioni: - parcheggi pubblici, per i quali si applicano le norme del precedente art. 35 - verde pubblico, per il quale si applicano le norme del precedente art. 31 - attrezzature di interesse comune, per le quali si applicano le norme del precedente art. 35

- verde privato (C3) per la residenza, per il quale si applicano le norme del precedente art. 44
- residenziale di espansione (C4), cui si applicano le norme del precedente art. 43
- restauro e ristrutturazione Palazzo Corti, cui si applicano le norme del successivo art. 53
- nuova edificazione Palazzo Corti, cui si applicano le norme del successivo art. 54.

Il Piano Particolareggiato prevederà la cessione gratuita di tutte le aree a destinazione pubblica come standards urbanistici relativi all'intervento.

La progettazione e l'edificazione delle singole zone sono regolate dagli specifici articoli delle presenti norme sopra citati.

### **Art. 53 - Zona di restauro e ristrutturazione Palazzo Corti – Struttura per anziani**

Nel corpo di fabbrica del Palazzo Corti, mantenendo il volume esistente, saranno consentite, mediante restauro e ristrutturazione, la modifica di destinazione d'uso a tutte le opere necessarie alla realizzazione di una casa di riposo e struttura protetta per anziani che si rivolgerà principalmente agli autosufficienti e alle attività amministrative e di relazione.

Analoga destinazione sarà riservata alla “manica lunga” nella quale si dovrà intervenire con i medesimi criteri del Palazzo.

### **Art. 54 – Zona di nuova edificazione Palazzo Corti – Struttura per anziani**

Ad est della “manica lunga”, sull'area limitrofa della medesima proprietà sarà realizzato un nuovo edificio riservato principalmente agli anziani non autosufficienti, con possibilità di concessione con la “manica lunga”, per una volumetrica massima di 10.500 mc con altezza massima indicativa pari a m 8.00. in sede di redazione del Piano Particolareggiato, è possibile allineare le quote di gronda dell'edificio di nuova costruzione con quelle esistenti.

### **Art. 55 – Piano particolareggiato per l'area dell'ex Polveriera (PPE2)**

#### **Modificata e Assorbita dall'art. 57 bis come da Delibera C.C. 45 del 04.12.2008**

Il Piano particolareggiato dell'area dell'ex Polveriera è articolato in diverse destinazioni d'uso funzionali, che valgono, come precisato al precedente art. 6, come prescrizione quantitative e come indicazione di massima progettuale; le aree a destinazione pubblica

però dovranno essere mantenute, in sede di redazione del Piano Particolareggiato, anche nella localizzazione prevista dal P.R.G.

Inoltre, al fine di salvaguardare le valenze ambientali e paesistiche ed i valori tradizionali degli insediamenti compresi nel Piano Particolareggiato, dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- la nuova edificazione lungo la strada costeggiante il complesso dovrà avere un'altezza massima pari all'esistente con mantenimento dell'allineamento della cortina e del filare di platani;
- nuovi volumi previsti all'interno dovranno essere edificati nelle aree occupate dalle costruzioni esistenti, senza abbattere essenze arboree di pregio;
- dovrà essere mantenuta la viabilità esistente, con particolare riferimento al sistema ortogonale della zona "case matte", evitando allargamenti stradali, abbattimento delle essenze arboree e pavimentazione bituminose;
- in generale dovrà essere mantenuto il patrimonio arboreo di pregio.

Nel piano Particolareggiato, delimitato con apposito perimetro nelle Tavole dell'Azzonamento, sono previste le seguenti destinazioni:

- parcheggi pubblici, per i quali si applicano le norme del precedente art.35
- verde pubblico, per il quale si applicano le norme del precedente art.31
- attrezzature di interesse comune, per le quali si applicano le norme del precedente art.34
- viabilità di cui al precedente art.28
- servizi privati sportivi, cui si applicano le norme del successivo art. 57.

Il piano Particolareggiato prevederà la cessione gratuita di tutte le aree a destinazione pubblica come standard urbanistici relativi all'intervento.

La progettazione e l'edificazione delle singole zone sono regolate dagli specifici articoli delle presenti norme sopra citati.

Il Piano Particolareggiato è classificato di interesse sovra comunale ai sensi dell'art.9 della L.R. n° 23 del 23.06.1997: la sua approvazione è quindi subordinata all'acquisizione del parere vincolante della Giunta Regionale, ai sensi dell'art.10 della citata L.R.

#### **Art. 56 – Zona per attrezzature ricettive ed alberghiere (area ex Polveriera) Modificata e Assorbita dall'art. 57 bis come da Delibera C.C. 45 del 04.12.2008**

In essa potranno essere realizzate le seguenti strutture:

-alberghi

-strutture ricettive di alta qualità, comprese attrezzature ricreative e della ristorazione

-strutture private e pubbliche scolastiche, religiose e culturali:

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- volumetria massima annessa 50.000 mc
- altezza massima H = 8,00 ml  
ad eccezione dell'edificazione in fregio alla via Campaccio, che dovrà avere un'altezza massima pari all'esistente, secondo quanto indicato al precedente art.55
- rapporto di copertura Rc = 1/3
- ricettività massima alberghi 500 persone

l'intervento è subordinato alla bonifica del territorio ed alle eventuali necessarie demolizioni dell'esistente.

**Art. 57 – Zona per la realizzazione di villaggio turistico (area ex Polveriera)  
Modificata e Assorbita dall'art. 57 bis come da Delibera C.C. 45 del 04.12.2008**

In tale zona è possibile realizzare un villaggio turistico, nel quale sono consentiti una volumetria edificabile massima per le strutture ricettive, i servizi igienici, la ristorazione, lo svago e il divertimento pari a 10.000 mc e piazzole di sosta per tende, caravan e motocaravan, viali interni, secondo le indicazioni del vigente Regolamento regionale 11 ottobre 1982n°8, in attuazione della L.R. n° 71/81 Disciplina delle aziende ricettive all'aria aperta.

In particolare:

-le piazzole non potranno essere realizzate in misura superiore alle 320 unità

-la ricettività massima non dovrà superare i 1200 ospiti

L'intervento è subordinato alla bonifica del territorio ed alle eventuali necessarie demolizioni dell'esistente, avendo cura di mantenere al più possibile le alberature esistenti.

Il villaggio turistico, (piazzole), può estendersi sino al limite di allineamento disegnato nella tavola dell'azzonamento; oltre tale limite, è possibile realizzare solo la bonifica del territorio, il mantenimento dei boschi esistenti ed il rimboschimento, nonché la formazione di viali connessi al villaggio turistico che ne consentono la fruizione.

Dovranno essere realizzate adeguate opere di urbanizzazione ivi comprese opere di smaltimento dei reflui che dovranno essere conformi alla L.R. 27.05.1985 n°62.

**Art. 57 bis – PPE2 - Piano particolareggiato per l'area dell'ex Polveriera  
Come integrato come da Delibera C.C. 45 del 04.12.2008**

1. Quanto disposto in merito al PPE2 dagli articoli precedenti è sostituito dalle norme del presente articolo, da ritenersi prevalenti a tutti gli effetti.
2. L'azzonamento e le indicazioni delle tavole di P.R.G. (di cui all'art.1 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione e successive varianti ed integrazioni di cui alle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 45 del 29.09.2006 e n. 47 del 28.09.2007) inerenti l'area dell'ex Polveriera individuata con apposito perimetro quale ambito del PPE2, sono sostituite dall'azzonamento e dalle indicazioni della tavola 22 "Azzonamento scala 1:2000 – stralcio PPE2 area ex Polveriera" con relativa specifica legenda, facente parte integrante del presente articolo.
3. Nell'area dell'ex Polveriera perimetrata sulla tavola 22 è possibile intervenire unicamente previa predisposizione di un PPE – identificato quale PPE2 – di iniziativa pubblica. L'Amministrazione Comunale potrà delegare la TAINO S.T.U. s.p.a, a provvedere alla elaborazione di tale PPE in forza della convenzione in essere.
4. Il PPE2 è costituito dagli elaborati grafici necessari, da una relazione illustrativa, da una relazione previsionale di spesa massima per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del Piano stesso.  
Il PPE2 deve indicare:
  - gli immobili e le aree destinate a servizi pubblici e le relative spese nel rispetto delle quantità e indicazioni contenute nella tavola 22 e nelle N.T.A. del P.R.G.
  - la rete stradale e pedonale interna al perimetro dell'intervento ed i collegamenti con la viabilità esterna;

- le aree destinate ai nuovi insediamenti, le costruzioni da realizzare, quelle da trasformare e le demolizioni, con le indicazioni relative agli indici edilizi ed urbanistici, alle destinazioni d'uso, alle tipologie ed alle altre prescrizioni del P.R.G.;
- il progetto planivolumetrico dell'intera area, non necessariamente vincolante ma suscettibile anche di assumere un valore esemplificativo o di indirizzo;
- gli elenchi catastali delle proprietà;
- la ripartizione degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità d'intervento;
- gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra comune e gli altri enti operatori pubblici e privati interessati all'attuazione dei piani, per quanto riguarda competenze, tempi di attuazione delle opere e dei servizi, strade, insediamenti e oneri di urbanizzazione.

La convenzione dovrà prevedere l'impegno degli operatori ad assumere a proprio carico, oltre agli allacciamenti alle reti tecnologiche, anche tutti gli oneri derivanti dalla riqualificazione / riconfigurazione della via Campaccio quale viabilità di accesso esterna al perimetro del PPE2, ivi compresi la formazione di marciapiedi, le reti dei relativi sottoservizi e l'innesto con rotatoria sulla via Sist, secondo il progetto che sarà redatto dalla Amministrazione Comunale.

5. In sede di redazione del PPE2 è possibile modificare la posizione e la forma dei diversi ambiti funzionali, individuati nella tavole 22, garantendo comunque le seguenti superfici minime per le aree destinate all'uso pubblico o di interesse generale:
- parcheggi pubblici (riferimento comma 10.1) mq. 21.000  
i parcheggi pubblici di superficie potranno essere realizzati per un massimo di 15.000 mq.
  - verde pubblico (riferimento comma 10.2) mq. 133.000
  - attrezzature di interesse comune (riferimento comma 10.3) mq. 25.000
  - viabilità ciclo pedonale (riferimento comma 10.4) mq. 30.000

Dovranno essere rispettati i sedimi dei sistemi della viabilità veicolare e dei parcheggi di superficie indicati sulla Tavola 22, salvo diverse e documentate esigenze tecniche e funzionali.

Dovrà essere altresì garantito il percorso ciclo pedonale pubblico da via Campaccio alla zona dello Zinesco.

La destinazione funzionale di cui al successivo comma 10.6 – residenza – è consentita solo sull'area ubicata in corrispondenza della “cascina Bianchi” avente una superficie pari a 11.500 mq. ed identificata con apposita campitura sulla Tavola 22.

6. Le spese necessarie alle redazione del PPE2 possono essere caricate nell'ambito degli oneri di Urbanizzazione I° e II° dovuti dagli operatori interessati alla realizzazione del medesimo.
7. Il PPE2 dovrà subordinare la realizzazione degli interventi ricadenti nelle aree individuate nella Determina del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del mese di giugno 2006 alla preventiva bonifica.
8. E' ammessa l'attuazione del PPE anche per singoli ambiti funzionali ed in fasi temporali successive; in tale caso:

- l'intervento nel singolo ambito funzionale è subordinato ad un PPE stralcio redatto in conformità a quanto previsto al comma 4, ferma la possibilità di delega di cui al comma 3;
- dovrà essere rispettata la conformazione e dislocazione dell'ambito oggetto di stralcio come riportato nella Tavola 22;
- dovranno essere rispettati i sistemi della pedonalità, del verde, della viabilità, dei parcheggi e dei sedimi delle aree edificabili nonché i punti panoramici, come riportati nella Tavola 22;
- dovranno comunque essere garantiti l'accessibilità, fruibilità e la dotazione di parcheggi del singolo ambito funzionale. La convenzione prevista comma 4 e redatta nel rispetto dell'art. 46 della L.R. 12/2005 dovrà pertanto prevedere l'esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie e di competenza nonché il versamento alla Amministrazione Comunale della quota dovuta per la riqualificazione / riconfigurazione della via Campaccio e per gli allacciamenti secondo il progetto previsto al comma 4.g) sulla base del piano di riparto dei costi determinato dalla medesima Amministrazione Comunale.

L'edificazione sull'ambito destinato a residenza, di cui ai commi 5 e 10.6, è subordinata alla preventiva attuazione di almeno due degli ambiti funzionali di cui ai successivi commi:

10.3 - Attrezzature di interesse comune;

10.5 - Servizi privati sportivi;

10.7 - Attrezzature ricettive alberghiere;

10.9 - Attrezzature per la ristorazione, lo svago ed il divertimento.

L'attuazione dell'ambito funzionale di cui al comma 10.7 dovrà essere contestuale o successivo all'attuazione dell'ambito funzionale di cui al comma 10.9.

9. Al fine di salvaguardare le valenze ambientali e paesistiche ed i valori tradizionali degli insediamenti compresi nel PPE2, dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- la nuova edificazione lungo la via Campaccio dovrà avere un'altezza massima pari all'esistente con mantenimento dell'allineamento della cortina edilizia e del filare di platani;
- i nuovi volumi previsti all'interno dovranno, in via generale, essere edificati nelle aree occupate dalle costruzioni esistenti con riguardo al mantenimento più ampio possibile delle essenze arboree di pregio esistenti;
- dovrà essere il più possibile preservata la viabilità esistente, con particolare riferimento al sistema ortogonale della zona "case matte";
- in generale dovrà essere tutelato il più possibile il patrimonio arboreo di pregio.

10. Nel PPE2, delimitato con apposito perimetro nella Tavola 22, sono previsti i seguenti ambiti funzionali:

10.1 Parcheggi pubblici, commisurati al complesso degli insediamenti previsti dal PPE2 e secondo quanto stabilito dal comma 5. I parcheggi pubblici potranno essere realizzati anche sotto il livello stradale.

10.2 Verde pubblico, riservato a parchi pubblici e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Potranno essere realizzate unicamente costruzioni provvisorie ad uso bar o chiosco nel rispetto dei seguenti indici:

- volumetria massima ammessa 400 mc
  - altezza massima H = 3,00 ml
  - parcheggi massimo 1 mq / 2 mq Sf
- 10.3 Attrezzature di interesse comune ad iniziativa pubblica e/o privata di tipo terziario, culturale, sociale, amministrativo, ricreativo, sanitario e commerciale con i seguenti indici e parametri:
- superficie territoriale minima 25.000 mq
  - superficie lorda di pavimento complessiva massima ammessa 15.000 mq
  - volumetria massima ammessa 66.500 mc
  - altezza massima, salvo dimostrate esigenze tecnologiche ritenute ammissibili previo parere paesaggistico favorevole H = 8,00 ml
  - rapporto di copertura Rc = 1/3
  - parcheggi pubblici 50% della s.l.p.
- Nel caso di iniziative ad opera di privati, la convenzione prevista al comma 4 e redatta nel rispetto dell'art. 46 della L.R. 12/2005 dovrà garantire l'uso pubblico o l'interesse generale con modalità e discipline che tengano conto delle specifiche caratteristiche delle destinazioni funzionali previste;
- 10.4 Viabilità veicolare e ciclo pedonale.  
Nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali (per i mezzi meccanici ed i pedoni) e relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc., potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.) e aree di parcheggio.
- 10.5 Servizi privati sportivi.  
Tale ambito è destinato ad attrezzature di proprietà privata aperte all'uso pubblico con i seguenti indici e parametri:
- superficie lorda di pavimento massima ammessa per impianti coperti 10.000 mq
  - volumetria massima ammessa 55.000 mc
  - altezza massima H = 8,00 ml
  - superficie massima ammessa per impianti scoperti 20.000 mq
  - parcheggi pubblici 4.000 mq
- Inoltre, la convenzione prevista al comma 4 e redatta nel rispetto dell'art. 46 della L.R. 12/2005 stabilirà le modalità di gestione di talune delle attrezzature sportive da realizzare, allo scopo di favorirne principalmente l'uso da parte delle scuole dell'obbligo, dei cittadini e delle associazioni tainesi.
- 10.6 Residenza, con i seguenti indici:
- volumetria massima ammessa 30.000 mc
  - altezza massima H = 8,00 ml
  - rapporto di copertura Rc = 40%
  - superficie scoperta e drenante 30% minimo
  - parcheggi pubblici in adiacenza all'area di intervento 900 mq
- 10.7 Attrezzature ricettive alberghiere.  
In tale ambito potranno essere realizzate le seguenti strutture:
- alberghi;

- strutture ricettive di alta qualità, comprese attrezzature ricreative e della ristorazione.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- volumetria massima ammessa 50.000 mc
- altezza massima, salvo dimostrate esigenze tecnologiche ritenute ammissibili previo parere paesaggistico favorevole:
  - alberghi H = 10,00 ml
  - altre strutture ricettive H = 8,00 ml
- rapporto di copertura Rc = 1/3
- parcheggi pubblici 1.500 mq
- ricettività massima 500 persone

#### 10.8 Verde attrezzato.

In tale ambito è possibile realizzare la bonifica del territorio, il mantenimento dei boschi esistenti ed il rimboschimento, nonché la formazione di viabilità ciclopedonale che ne consenta la fruizione.

Possono essere edificate unicamente costruzioni provvisorie ad uso bar o chiosco nel rispetto dei seguenti indici:

- volumetria massima ammessa 300 mc
- altezza massima H = 3,00 ml
- parcheggi massimo 1 mq / 2 mq Sf

#### 10.9 Attrezzature per la ristorazione, lo svago ed il divertimento.

In tale ambito è consentito l'insediamento di servizi di accoglienza quali ristoranti, spazi ricreativi e di svago. Si applicano i seguenti indici e parametri:

- volumetria massima ammessa 10.000 mc
- altezza massima, ad eccezione dell'edificazione in fregio alla via Campaccio che dovrà avere una altezza massima pari all'esistente, secondo quanto indicato al comma 9 H = 8,00 ml
- rapporto di copertura Rc = 1/3
- parcheggi pubblici 1.700 mq

E' consentita altresì la realizzazione di spazi commerciali per un massimo del 15% dell'edificabilità ammessa, con il limite di 200 mq di s.l.p. per ciascuna unità commerciale.

L'attuazione degli interventi è subordinato alla assunzione dell'impegno per la riqualificazione dell'adiacente tratto della via Campaccio, di proprietà pubblica ed esterno al perimetro del PPE2, quale spazio pedonale anche attrezzato per il cui utilizzo sarà possibile il convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

#### 10.10 Attrezzature tecnologiche di interesse generale.

In tale ambito è consentito l'insediamento di impianti per la produzione di energia e calore da fonti rinnovabili quali biomassa legnosa vergine e cippato.

La zona è individuata per la sua unicità strategica in quanto baricentrica rispetto all'abitato ed ai nuovi insediamenti previsti per l'area dell'ex Polveriera e per le conseguenti indispensabili ottimizzazioni dei collegamenti tecnologici, in primis per il teleriscaldamento; per i motivi sopra riportati oltre alla già acquisita disponibilità pubblica dell'area, l'attrezzatura in questione non risulta al momento diversamente localizzabile.

La convenzione di cui al comma 4 relativamente a questa zona dovrà disciplinare esplicitamente il piano finanziario, i bilanci e risparmi energetici, il bilancio sociale, i bonus economici per l'Amministrazione Comunale, le

modalità ed impegni infrastrutturali per l'accessibilità adeguata dell'area e per la distribuzione locale dell'energia e del calore prodotto nonché le necessarie opere di mitigazione e salvaguardia ambientale.

La convenzione dovrà altresì prevedere l'impegno alla priorità nell'approvvigionamento delle biomasse per quanto prodotto dai boschi di Taino in base ad un Piano di gestione degli stessi, se esistente, curato dalla Amministrazione Comunale e partecipato dai proprietari aderenti.

Gli interventi dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto dei vincoli derivanti dalle aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile e dalla presenza del reticolo idrografico minore e saranno sottoposti ad autorizzazione paesaggistica.

- volumetria massima ammessa	12.000 mc
- altezza massima	H = 9,00 ml
- rapporto di copertura	Rc = 20%

11. La progettazione e l'edificazione delle singole aree funzionali sono regolate dagli specifici punti del comma 10 sopra citati.

## **Capitolo VII° - Zone agricole**

### **Art. 58 – Zone E agricole**

Comprendono le parti di territorio destinate all'uso agricolo evidenziate con apposita campitura nelle Tavole dell'Azionamento.

In esse valgono, ai fini dell'attività edificatoria, oltre alle norme previste dalla L.R. 7 giugno 1980 n°93, i seguenti indici e parametri:

- 1) altezza massima:
  - per le abitazioni ammesse H8,00 ml
  - per le attrezzature e infrastrutture produttive H10,00 ml
  - sono ammesse altezze superiori secondo quanto disposto nei precedenti articoli 45 e 47
- 2) distanza minima dal limite di zona funzionale
  - per le abitazioni ammesse art.21 p.3) N.T.A.
  - per le attrezzature e infrastrutture produttive 20,00ml
  - per allevamenti, concimaie e silos 100,00ml
- 3)distanza minima dal confine di proprietà:
  - per le abitazioni ammesse art.21 p.3) N.T.A.
  - per le attrezzature e infrastrutture produttive 10,00
- 4)distanza minima dal ciglio stradale:
  - per le strade consorziali e/o private 5,00 ml
  - per tutte le altre 20,00ml
- 5)distanza minima tra edificio ed edificio nell'ambito della stessa proprietà:
  - a destinazione residenziale art.21p.1) N.T.A.
  - a destinazione produttiva 10,00 ml
  - a diversa destinazione 20,00 ml

### **Art. 59 – Zone soggette a vincolo idrogeologico**

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico, identificate e approvate dalla Camera di Commercio Industria ed Agricoltura di Varese nella seduta del 22 giugno 1954 – deliberazione n° 92 e riportate nella tav. 5 dell'elaborato n°2 del P.R.G. "Indagini geologico – tecniche" e nella tav. 15 – terreni soggetti a vincolo a scopi idrogeologici valgono le

disposizioni di cui al titolo I – Capo I – Sezione I del R.D. 30 dicembre 1923 n° 3267 e della legge forestale Regionale 5 aprile 1976 n°8.

### **Art. 60 – Zona E1 – Boschiva**

Le zone E1 consistono nella parte del territorio comunale caratterizzata dalla presenza di aree boschive, le quali presentano caratteri e valori naturalistici che si ritiene utile ed opportuno tutelare da interventi che possano alterarle negativamente.

In esse valgono i disposti di cui alla Legge Regionale 5 Aprile 1976 n°8 e alla legge nazionale R.D.L. 30 dicembre 1923 n° 3267, nonché al relativo regolamento.

Non è ammessa alcuna nuova edificazione.

È permesso il restauro ed il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche tipologiche edilizie preesistenti, consentendo l'allacciamento alle urbanizzazioni primarie fondamentali.

La zona è destinata alla coltura del bosco e alla coltivazione produttiva del legno. È vietato il mutamento di destinazione delle aree con riduzione della superficie boscata. Sono ammessi interventi selvicolturali finalizzati alla manutenzione, rinnovo, miglioramento del bosco stesso, sia per la funzione produttiva, sia per la funzione ecologica.

In esse sono, inoltre, vigenti le prescrizioni e disposizioni relative alle aree a vincolo idrogeologico (vedi Tav.15 – terreni soggetti a vincolo idrogeologico).

### **Titolo V° - Norme transitorie e finali**

#### **Art. 61 – Adeguamento della disciplina urbanistico – edilizia**

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente ed in particolare del Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con le indicazioni del P.R.G. espresse negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme del P.R.G.

Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con il P.R.G. adottato sono sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultimo.

#### **Art. 62 – Trasformazione di strutture agricole residue in residenza**

##### **Modificata con delibera CC n° 45 del 29.09.2006**

Nelle Tavole dell'Azzonamento sono distinti con apposito segno grafico, all'interno delle zone B1 e C3, edifici di tipo rustico di origine agricola, per i quali è consentita, entro cinque anni dalla data di approvazione del P.R.G., la presentazione di richiesta di concessione edilizia per la trasformazione all'uso residenziale, con obbligo di mantenimento del volume corrispondente alla chiusura delle superfici coperte esistenti, da documentare fotograficamente, adeguandosi, al fine di un corretto inserimento nel tessuto edilizio esistente, alle tipologie e materiali indicati alla Tav. 18 Abaco.

Salvo casi di particolare pregio architettonico da valutarsi con la Commissione Edilizia comunale, nei casi in cui non è possibile intervenire con semplice ristrutturazione edilizia a causa della sostituzione statica del fabbricato rustico, è consentita, con l'intervento edilizio diretto, la demolizione sia parziale che totale dello stesso con successive ricostruzioni

mantenendo inalterato il volume, le altezze, la superficie coperta nonché l'ubicazione dell'esistente.

È ammessa, la possibilità di intervenire con piccole modifiche al fine di apportare miglioramenti sia funzionali (se indispensabili), che estetici, sempre nel rispetto della situazione originaria relativamente alla volumetrica, alla superficie coperta, alle altezze esistenti e con la possibilità di accorpare o allontanare dai confini i corpi da ricostruire, salvo il rispetto delle verifiche delle distanze di legge previste dal piano regolatore e comunque all'interno del lotto di proprietà e della stessa zona omogenea.

Il termine di attuazione della norma resta in vigore fino all'approvazione del PGT

#### **Art. 63 – Azzonamento in scala 1:5.000**

L'azzonamento in scala 1:5000 per le aree centrali è realizzato mediante fotoriduzione dell'azzonamento in scala 1:2000.

Per ogni decisione in merito all'azzonamento nelle aree centrali fa testo la tav.14 in scala 1:2000.

#### **Art. 64 – Regolamento Edilizio**

Sino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio le Norme Tecniche di Attuazione sostituiscono eventuali prescrizioni e disposizioni difformi del Regolamento Edilizio vigente.

#### **Art. 65 – Raccolta inerti**

##### **Modificata con delibera CC n° 45 del 29.09.2006**

Nell'area campita da apposito perimetro e individuata dalla lettera "Z" nell'azzonamento scala 1:2000 (Tav. 14) e scala 1:5000 ( Tav. 13), fino alla approvazione del PGT - è possibile operare l'accumulo di inerti, fatte salve le norme igienico – sanitarie e la conformità al D.L. vo 22/97.

#### **Allegato "A" – Elenco delle specie vegetali consigliate e ammesse**

Le specie indicate con \* sono censite spontanee nel Comune di Taino nel periodo 1993 – 95

Abete rosso o Peccio*	Mimosa o acacia
Abete bianco	Nespolo
Alberi da frutto	Nocciolo*
Acerò campestre	Noce
Agrifoglio *	Olmo campestre*
Betulla bianca *	Oleandro
Bianco spino*	Ontano*
Brugo	Palla di neve o Viburno*
Carpino	Palma di Chusan
Castagno*	Pino silvestre*
Cedro	Pino strobo
Ciliegio selvatico*	Pioppo tremulo*
Ciliegio montano o amarena	Pioppo nero*
Ciliegio a grappoli o Pado*	Platano
Crespino*	Pungitopo*

Faggio  
 Farnia\*  
 Frassino\*  
 Gelso  
 Ginestra\*  
 Ginkgo biloba  
 Ippocastano  
 Larice  
 Lampone\*  
 Lauro ceraso  
 Liriodendro  
 Melo selvatico  
 Melograno

Quercia rossa\*  
 Robinia\*  
 Rovere\*  
 Roverella\*  
 Rovo\*  
 Rosa canina o Rosa di macchia\*  
 Salice bianco\*  
 Salice\*  
 Salicone\*  
 Sambuco\*  
 Tasso\*  
 Tiglio  
 Ulivo

**Allegato “B” – Prescrizioni puntuali per gli edifici nei centri antichi di Taino, Cascina Ronchi e Monzeglio, Cheglio e Casciana San Damiano**

Il prospetto che segue delinea schematicamente i principali interventi di recupero nei centri antichi di Taino, Cascina Ronchi, Monzeglio, Cheglio e Cascina San Damiano, con una particolare attenzione per il ripristino dei colori originari, dei rilievi, delle inferriate e delle ringhiere decorative in ferro, degli affreschi votivi, paesistici e così via.

La numerazione riportata (1 a – b – c) individua distintamente gli edifici, che ritroviamo nelle tavv.16 e 17 delle Modalità di intervento, correlati da alcune proposte di interventi, di materiali, di accostamenti cromatici e tipologie architettoniche descritte nell’abaco dei materiali(Tav.18).

Ogni colonna presenta una delle seguenti categorie di intervento:

RESTAURO	prevede di rifare parti mancanti o rimettere a nuovo parti deteriorate di opere di architettura e pittura.
RIPRISTINO	si intende il ristabilire elementi architettonici o tinte già esistenti; esempio: o persiane color testa di moro: persiane e tinte esistenti da ripristinare o persiane (col. Testa di moro)= persiane esistenti da ripristinare e tinta suggerite
SOSTITUZIONE	si intende il rimpiazzare elementi architettonici, accessori e tinte esistenti con tipologie suggerite dall’abaco dei materiali vedi tav.18; esempio: o tinta di facciata (col. Giallo lombardo) = nuova tinta di facciata suggerita o tapparelle con persiane (col. Testa di moro) = sostituire le tapparelle con persiane di colore suggerito.
ELIMINAZIONE	si intende la rimozione di elementi architettonici o sovrastrutture in materiale vario, perché ritenuti fatiscenti o incoerenti rispetto al contesto storico in cui sono stati inseriti.
RECUPERO/RIUSO	sono inclusi sostanziali interventi di ristrutturazione e/o di modifica della destinazione d’uso per i sottotetti e i rustici ai fini residenziali e la riabilitazione generale di tutto un’immobile, il tutto in conformità alle presenti norme tecniche.
COLORI	per una pianificazione del colore del centro antico di Taino e

	<p>Cheglio vengono suggeriti alcuni principali accostamenti cromatici. Gli elementi architettonici e le parti accessorie sono state raggruppate e identificate dalle seguenti sigle:</p> <p><b>(F)</b> = tinta di facciata;</p> <p><b>(Zc)</b> = zoccolatura, rilievi, fasce marcapiano e cornici;</p> <p><b>(P/P)</b> = persiane, infissi di finestre e vetrine negozi, portoncini ingresso, inferriate, parapetti in ferro decorativi, e serrande negozi. I riferimenti numerici sono desunti dal catalogo Sikkens e servono alla definizione del colore che può essere naturalmente, se analogo, di qualsiasi altra marca; l'accostamento cromatico è visualizzato da una serie di tavolozze.</p>
--	--