

COMUNE DI BUCCINASCO

PROVINCIA DI MILANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ADOZIONE C.C. n. 433 del 22.12.1987

VISTO CO.RE.CO. n. 18834/4 del 11.02.1988

ADOZIONE CONTRODEDUZIONI

C.C. n. 268 del 07.07.1988

VISTO CO.RE.CO. n. 97619 del 22.08.1988

APPROVATO CON DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE

n. 54437 del 02.05.1990

ESECUTIVA COMMISSIONE DI CONTROLLO

il 22.5.1990 n.5131-7063

TITOLO I^

- DISPOSIZIONI GENERALI -

Art. 1

- Ambito di applicazione

Il Piano Regolatore Generale disciplina, in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale, l'intero territorio comunale.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di una concessione o di una autorizzazione edilizia, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente piano regolatore generale

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme ed in altri elaborati del piano regolatore generale dovranno intendersi modificate in seguito all'entrata in vigore di norme di leggi statali e regionali contenenti diverse prescrizioni dichiarate prevalenti (Si.) contrastanti con le prescrizioni dei piani regolatori generali.

Art. 2

- Elaborati del P.R.G.

Il Piano Regolatore è costituito dai seguenti elaborati:

I	ZONE RESIDENZIALI DENSITA' EDILIZIA	1:2000
II	ZONE RESIDENZIALI DENSITA' EDILIZIA	1:2000,
III	ZONE RESIDENZIALI DENSITA' EDILIZIA	1:2000
IV	ZONE RESIDENZIALI DENSITA' EDILIZIA	1:2000
v	ZONE RESIDENZIALI DENSITA' EDILIZIA	1:2000
VI	ZONE RESIDENZIALI NUMERO DEI PIANI	1:2000
VII	ZONE RESIDENZIALI NUMERO DEI PIANI	1:2000
VIII	ZONE RESIDENZIALI NUMERO DEI PIANI	1:2000
IX	ZONE RESIDENZIALI NUMERO DEI PIANI	1:2000
x	ZONE RESIDENZIALI NUMERO DEI PIANI	1:2000
XI	ZONE PRODUTTIVE RAPPORTO DI COPERTURA	1:2000
XII	ZONE PRODUTTIVE RAPPORTO DI COPERTURA	1:2000
XIII	ZONE PRODUTTIVE RAPPORTO DI COPERTURA	1:2000
XIV	ZONE PRODUTTIVE RAPPORTO DI COPERTURA	1:2000
XV	ZONE PRODUTTIVE RAPPORTO DI COPERTURA	1:2000
XVI	ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI LIVELLO COMUNALE	1:2000
XVII	ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI LIVELLO COMUNALE	1:2000
XVIII	ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI LIVELLO COMUNALE	1:2000
XIX	ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI LIVELLO COMUNALE	1:2000
xx	ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI LIVELLO COMUNALE	1:2000

PROGETTO

CORTOGRAFIA E MOBILITA' DI LIVELLO INTERCOMUNALE 1:10000

MOBILITA'

a AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE ED AREE EDIFICABILI	1:2000
b AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE ED AREE EDIFICABILI	1:2000
c AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE ED AREE EDIFICABILI	1:2000
d AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE ED AREE EDIFICABILI	1:2000
e AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE ED AREE EDIFICABILI	1:2000
f AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE ED AREE EDIFICABILI	1:2000
g AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE ED AREE EDIFICABILI	1:2000
1 AZZONAMENTO	1:2000
2 AZZONAMENTO	1:2000
3 AZZONAMENTO	1:2000
4 AZZONAMENTO	1:2000
5 AZZONAMENTO	1:2000
6 AZZONAMENTO	1:2000
7 AZZONAMENTO	1:2000
8 AZZONAMENTO	1:2000

RELAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

in casi di contrasto tra le previsioni contenute negli elaborati grafici e le previsioni contenute nelle presenti norme si debbono considerare prevalenti le seconde.

Art. 3

- Deroghe

Sono ammesse deroghe a tutte le prescrizioni del presente piano soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico con l'osservanza delle procedure di cui all'art.3 della legge 21.12.1955, n.1357

Art. 4

- Rapporti tra le funzioni Controllo delle stesse

La verifica dei rapporti tra le funzioni insediabili prescritti per le varie zone delle presenti norme deve essere effettuata in caso di rilascio di concessione edilizia o autorizzazione edilizia singola, con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato anche parzialmente dall'intervento, e, in caso di piani urbanistici esecutivi, con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento degli immobili cui gli stessi sono relativi. I mutamenti delle destinazioni d'uso o di parti di esse

costituenti unità funzionali sono soggetti a concessioni in tutti i casi previsti dalla vigente legislazione statale e regionale. Essi potranno essere assentiti solo nel rispetto delle Prescrizioni del piano relative alle funzioni insediabili e ai rapporti tra le stesse.

ART.5

- Indici urbanistici ed edilizi

ST = Superficie territoriale (mq.) Trattasi della superficie complessiva degli ambiti perimetrati per i quali il presente piano prevede la formazione di piani urbanistici esecutivi. In sede di calcolo della superficie in considerazione Vanno solo detratte le aree destinate dal piano alla Grande viabilità ed ai relativi nodi e svincoli.

IT = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

Definisce il volume, massimo costruibile per Ogni unità di superficie territoriale.

UT = Indice di utilizzazione territoriale

esprime la massima superficie lorda di pavimento costruibile per ogni mq. di St

SF = Superficie fondiaria (mq)

Trattasi delle aree destinate alla realizzazione degli edifici ed a costruire pertinenze degli stessi. Nel caso delle zone per le quali viene prescritta la Formazione di piani urbanistici esecutivi la superficie fondiaria viene calcolata detraendo dalla superficie territoriale tutte le aree già destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel caso delle altre zone per area fondiaria deve intendersi l'intera area che ha in base alle tavole del piano destinazione insediativa.

IF= Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

definisce il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria Sf.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Esprime la massima superficie lorda di pavimento costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

Sc =Superficie coperta (mq)

Misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda.

Qc = Rapporto di copertura (%)

Esprime il rapporto misurato in percentuale tra superficie coperta Sc e superficie fondiaria Sf.

Qo = Rapporto massimo di occupazione

Esprime il rapporto massimo tra la superficie occupata e la superficie fondiaria. La superficie occupata è l'area risultante

dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori ed entro terra, nonché delle superfici non disperdenti.

Rs = Rapporto tra larghezza stradale e altezza del fabbricato

E' il rapporto tra la larghezza stradale sommata all'eventuale arretramento e all'altezza dell'edificio.

Rf = Rapporto tra distanza e altezza dei fabbricati prospicienti (in proprietà privata)

Si ottiene dal rapporto fra la distanza minima tra Fronte ed edificio prospiciente, al vivo delle parti chiuse anche a sbalzo, e l'altezza H dell'edificio più alto.

Rc = Rapporto tra distanza dal confine di proprietà ed Altezza dei fabbricati

E' il rapporto fra la distanza minima della fronte prospiciente il confine, al vivo delle parti chiuse anche a sbalzo ed il confine di proprietà, con la altezza H.

Dc = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà

E' la distanza minima tra l'edificio, al vivo delle parti chiuse anche a sbalzo ed il confine di proprietà.

SVP = Rapporto fra Sf e la superficie netta da mantenere a verde per almeno i 9/10 della sua estensione.

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

DS = Distanza minima del fabbricato dalle strade

Definisce la distanza minima tra l'edificio ed ogni opera fuori terra dal limite di pubblica proprietà ovvero dal ciglio stradale.

Lungo le strade destinate al traffico autoveicolare, gli edifici devono sorgere in arretramento dal ciglio stradale nelle seguenti misure:

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

La distanza dalla strada, potrà essere diminuita in casi di allineamenti in atto chiaramente definitivi, nei casi di necessità di copertura di frontespizi nudi visibili dalla strada o da spazi pubblici, nei casi espressamente previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

S.l.p. Superficie lorda di pavimento

E' la somma

- della superficie dei singoli piani fuori terra e dei piani emergenti dalla quota di marciapiede per un'altezza superiore a mt. 1,50
- della superficie dei piani interrati e seminterrati emergenti dalla quota di marciapiede per un'altezza inferiore a mt. 1,50 eccezione fatta per le parti destinate a volumi tecnici, cantine, parti comuni ed a spazi per il ricovero di autovetture non eccedenti il limite prescritto dalla vigente disciplina legislative o quello superiore eventualmente prescritto dal piano purchè aventi altezza inferiore ai limiti previsti per l'abitabilità e/o agibilità dei locali
- delle superfici delle mansarde, dei soppalchi e dei bow-windows.

Ai fini del calcolo della S.l.p. non vengono computati i volumi tecnici emergenti dall'intradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile adibite a vani scala, vani ascensore ed i sottotetti aventi le seguenti caratteristiche:

- altezza al colmo massima mt. 2,50
- altezza all'imposta massima mt. 0,80
- il rapporto aeroilluminante non potrà essere superiore ad un dodicesimo dalla superficie lorda pavimento.

Vengono considerati come piani ordinari fuori terra a computati ai fini del calcolo della S.l.p. i sottotetti non aventi le caratteristiche indicate.

Volume

Si considera volume di un edificio la superficie lorda Di pavimento moltiplicata per un'altezza virtuale di mt.3,30

Su = Superficie per l'urbanizzazione primaria e secondaria

Trattasi della superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Pp = Superficie minima destinata a parcheggio pubblico (posto macchina/mq di superficie lorda di pavimento)

Indica la superficie minima da destinare a parcheggi pubblici.

- per posto macchina si intende una superficie minima di mq 13,75 (2,50 x 5,50)

Altezza

L'altezza viene definita a partire dalla quota del marciapiede (con lo 0>00 che, nel caso di marciapiedi in pendenza sarà la media delle quote) fino alla quota dell'intradosso della gronda o, se superiore, fino alla quota dell'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile; nel caso di solai inclinati di locali abitabili l'altezza dovrà essere calcolata dalla 0,00 alla quota media del solaio di copertura.

Art. 6

- Aree di pertinenza

Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano assentiti e realizzati edifici per una superficie lorda o per un volume pari a quelli massimi consentiti dal piano.

Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici già esistenti a realizzati in attuazione del piano, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici pertanto tra gli elaborati richiesti per gli strumenti esecutivi dovrà figurare l'individuazione planivolumetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiaria con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quella non sature.

Ai fini del rilascio delle concessioni edilizie singole è richiesta l'individuazione planivolumetrica delle aree di pertinenza fondiaria.

Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che i proprietari delle aree calcolate sono consenzienti e disposti a rinunciare all'edificabilità loro spettante.

Tale vincolo dovrà essere previsto da un'apposita convenzione che dovrà essere registrata e consegnata in copia all'Amministrazione comunale.

Ai fini del calcolo volumetrico e di tutti gli indici prescritti dal presente piano deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area che ha determinato il volume edificato come da Concessione Edilizia, e nel caso di aree edificate prima dell'entrata in vigore della Legge 1150/42, l'area di proprietà alla data di adozione del progetto del presente Piano Regolatore Generale.

Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione del P.R.G. lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti ai sensi del precedente comma o in base ai nuovi indici di Piano, all'edificio o agli edifici esistenti sull'originaria unitaria proprietà.

Art. 7

- 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 legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e sue successive modifiche, un'area.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria aventi caratteristiche lineari (strade con parcheggi, fognature, illuminazione ed altri impianti a rete), la cui esecuzione è di spettanza dell'Amministrazione Comunale, debbono essere di norma redatti in base a progetti di massima relativi all'intero sviluppo lineare di tali opere.

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle indicate dall'art. 4 della legge 29.9.1964, n. 847.

Ai fini dell'attuazione del presente piano vengono date le seguenti definizioni di opere di urbanizzazione primaria cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche.

a) Strade

Trattasi di tutte le strade occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili.

Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruita a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

- la larghezza minima delle nuove sedi stradali è fissata in mt 11,00 con sede di mt 7,50
- nel caso di nuova viabilità a fondo cieco all'interno di una zona residenziale è consentita una larghezza minima di mt. 5,00 qualora la strada dia accesso a non più di quattro abitazioni e di mt.7,00 qualora essa dia accesso a più abitazioni.

b) Spazi di sosta o di parcheggio

Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione alla entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono.

Per le zone residenziali le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo di 4 mq/ab.

Nei casi di nuove costruzioni e di interventi di sostituzione o ricostruzione oltre alle aree di cui sopra debbono essere previsti, in conformità dell'Art. 41 sexies della legge urbanistica 17.8.42, n.1150 e sue successive modificazioni, altri spazi necessari per parcheggi, sosta, manovra ed accesso nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc.

Tali spazi, che debbono essere strettamente inerenti ai singoli edifici oppure a singoli complessi unitari, possono essere realizzati sia in sotterraneo, sia su aree esterne di pertinenza dell'edificio del complesso.

c)Piste ciclabili

Trattasi degli spazi attrezzati per la circolazione delle biciclette e riservati alla stessa.

Debbono essere realizzati a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a mt. 1,80, con protezioni laterali di altezza non inferiore a cm.25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

d)Fognature

Sono fognature tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, formate da condotti che offrano opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza all'aggressione e all'abrasione da parte dei liquami scaricati.

Costituiscono opere di urbanizzazione primaria solo i condotti di fognatura secondari occorrenti per l'allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete urbana.

Detti condotti devono essere idonei a smaltire gli scarichi in opportuni recapiti atti a garantire la protezione delle acque superficiali dall'inquinamento.

Le proprietà lottizzanti o, in assenza di lottizzazione convenzionata, i titolari di concessione edilizia, provvederanno al pagamento della quota di competenza di tali opere a titolo di contributo per urbanizzazione.

Nelle zone residenziali, già dotate di una rete di tombinatura gli scarichi delle acque nere domestiche possono eccezionalmente trovare recapito nella rete di tombinatura medesima purchè questa risulti costruita in calcestruzzo di cemento, opportunamente rivestita, sia facilmente ispezionabile, e consenta una facile manutenzione, e purchè le acque risultino depurate secondo le prescrizioni vigenti.

e)Rete idrica

E' formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e dalle opere per la captazione, il sollevamento dell'acqua stessa e da altre opere accessorie.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano solo i condotti secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana ed una quota di competenza per le opere di cui sopra.

f) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

E' formata dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico e industriale.

g) Pubblica illuminazione

E' formata dalle reti e dagli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano sia le reti che gli impianti necessari per una sufficiente e razionale illuminazione delle strade ed aree pubbliche.

Sono inoltre considerate urbanizzazioni primarie le cabine di trasformazione elettrica.

Art. 8

- Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche occorrenti alla vita civile, della città e dei quartieri.

La opere di urbanizzazione secondarie sono quelle indicate dall'art.4 della legge statale 29.9.1964, n.847 ed in particolare:

a) asili nido e scuole materne;

b) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;

c) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;

d) edifici ad attrezzature per il culto;

e) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche culturali, sanitarie, annonarie, sportive;

f) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago;

g) grandi parcheggi pubblici e parcheggi pubblici al servizio di vaste zone urbane.

Art. 9

- Definizione degli interventi

a) manutenzione, ordinaria:

Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture ed all'organismo edilizio;

b) manutenzione straordinaria:

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare o integrare i servizi igienico sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) restauro e risanamento conservativo:

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante, un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) ristrutturazione edilizia ovvero la demolizione e successiva fedele ricostruzione dello stesso:

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

e) ristrutturazione urbanistica:

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi.

Anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

f) completamento:

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificato, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici;

g) nuovo impianto:

Gli interventi rivolti all'utilizzazione di aree inedificate.

Art. 10

- Verifica di compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela ambientale

Troveranno applicazione tutte le vigenti disposizioni di legge in materia di tutela dei beni ambientali ed in materia di ecologia e le disposizioni Legislative che verranno emanate in esecuzione delle direttive comunitarie relative all'impatto ambientale.

TITOLO II[^]

- MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. -

Art. 11

- Attuazione in via principale mediante programmi poliennali

Il Piano Regolatore Generale verrà attuato in via principale mediante programma poliennale d'attuazione.

Tutti gli interventi previsti dal piano regolatore, eccezion fatta per quelli non subordinati ai sensi della vigente legislazione statale e regionale, ai programmi poliennali d'attuazione. potranno essere assentiti dall'Amministrazione comunale solo se, previsti da detti programmi.

Funzioni e contenuti dei programmi poliennali di attuazione del presente piano saranno quelli previsti dalla vigente legislazione statale e regionale, che detta anche prescrizioni relative agli elaborati minimi.

I programmi poliennali d'attuazione potranno essere modificati ed integrati prima della loro scadenza per motivate esigenze ed in particolare in relazione alle scelte promosse dal Comune in sede di programmazione generale.

Secondo le prescrizioni di cui alla L.R. n. 15 del 1984, annualmente, in occasione dell'approvazione del bilancio, verrà promossa una verifica delle scelte del programma poliennale che, ove necessario, darà luogo ad una variante del P.P.A.

Art. 12

- Piani esecutivi

Gli strumenti esecutivi del Piano Regolatore Generale sono i seguenti:

- a) Piano particolareggiato;
- b) Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare;
- c) Piano per gli insediamenti produttivi;
- d) Piano di recupero;
- e) Piano di lottizzazione.

Le funzioni, i contenuti gli elaborati dei piani esecutivi sono quelli prescritti dalla vigente legislazione.

Qualora dovesse essere approvato dal Consiglio Comunale uno schema-tipo di convenzione per l'attuazione dei piani di lottizzazione, lo stesso dovrà essere rispettato, per quanto possibile, in sede di redazione delle diverse convenzioni.

Art. 13

-Rapporti tra programmi poliennali e piani esecutivi

I piani esecutivi di iniziativa pubblica potranno essere approvati ed attuati anche se i comprensori Ma essi interessati non risulteranno inseriti nell'ambito delle zone contemplate dai programmi poliennali di attuazione.

Potranno anche essere approvati piani esecutivi di iniziativa privata (piani di lottizzazione e piani di recupero) non previsti dai programmi poliennali di attuazione, a condizione, però, che gli interventi oggetto degli stessi appaiono all'Amministrazione correttamente prospettabili, in relazione agli indirizzi della programmazione urbanistica comunale.

Nei casi di cui al comma precedente potranno essere rilasciate concessioni edilizie in conformità di eventuali previsioni delle convenzioni relative all'attuazione programmata nel tempo degli interventi oggetti dei piani esecutivi stessi.

Le previsioni relative all'attuazione programmata dei piani esecutivi di iniziativa privata verranno poi recepite nei nuovi P.P.A. o in sede di aggiornamento di quelli vigenti. L'attuazione degli interventi non programmati in sede di pianificazione esecutiva potrà essere prevista dai nuovi P.P.A. o dagli aggiornamenti di quelli vigenti.

Art. 14

-Standard dei piani urbanistici esecutivi

Nell'ambito dei comprensori per i quali viene prescritta la formazione di piani urbanistici esecutivi, che sono tutti perimetrati sulle tavole di piano, risultano individuate le aree da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria.

Le convenzioni relative all'attuazione di detti piani dovranno prevedere la cessione di tutte le suddette aree.

In sede di pianificazione, esecutiva potrà essere concordata con il Comune una diversa localizzazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, la cui superficie non potrà risultare inferiore a quella delle aree all'uopo individuate dal piano regolatore.

In tale ipotesi gli edifici potranno essere spostati, in tutto o in parte, sulle aree originariamente destinate a standard.

Qualora le aree individuate dal P.R.G. per la localizzazione degli Standard non dovessero risultare sufficienti a garantire il rispetto dei minimi prescritti dalla vigente legislazione, all'uopo dovranno essere, inserite in sede di pianificazione esecutiva ulteriori aree nell'ambito delle parti del comprensorio destinate agli insediamenti.

Qualora però in sede di programmazione urbanistica venga, altrimenti garantito in modo organico il rispetto degli standard minimi prescritti dalla vigente legislazione i singoli piani esecutivi potranno prevedere standard inferiori.

In tal caso le convenzioni dovranno prevedere, oltre alle cessione delle aree vincolate dal P.R.G. per standard e ricadenti all'interno dei comprensori perimetrati dal P.R.G. stesso, e di altre aree per attrezzature reperite negli ambiti stessi, la monetizzazione di quelle occorrenti per il rispetto dei minimi prescritti ed il versamento dell'importo relativo fatta comunque salva la facoltà per il Comune di avvalersi in ogni caso parzialmente o totalmente dei disposti di cui al primo comma dell'art. 12 della Legge Regionale n.60/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

La monetizzazione è sempre ammessa nei casi espressamente previsti nei successivi articoli (vedi art. 18, 19 e 25)

Art. 15

-Piani esecutivi Soluzioni planivolumetriche

In tutti gli ambiti per i quali il P.R.G. determina l'attuazione delle previsioni mediante la studio di un preventivo piano attuativo con previsioni planivolumetriche, oltre a quanto previsto dal terzo e quarto comma dell'art.14 delle presenti norme, nel rispetto dei limiti assoluti di edificabilità sono consentite soluzioni compositivo - planivolumetriche modificative del rapporto di copertura nonchè dei rapporti distanza - altezza tra fabbricati ricompresi nell'ambito oggetto dell'intervento attuativo, che interessino non più del 30% della volumetria edificabile da attuarsi comunque nel rispetto delle distanze da strade e confini di zona circostanti.

TITOLO III[^]

- CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE VARIE ZONE -

Art. 16

-Definizione delle zone

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

- 1) zone residenziali di recupero edilizio B1
- 2) zone residenziali di recupero urbanistico B2
- 3) zone residenziali di completamento B3, B4, B5
- 4) zone residenziali di espansione C
- 5) zone industriali di completamento D1
- 6) zone industriali di espansione D2
- 7) zone produttiva miste di trasformazione D3
- 8) zone miste artigianali-terziarie D4
- 9) zone terziarie D5
- 10)zone verde privato
- 11)zone agricole E
- 12)zone destinate ad attrezzature sportive private VSP
- 13)zone destinate ad attrezzature pubbliche di livello comunale F1
- 14)zone destinate ad attrezzature pubbliche di livello sovracomunale F2
- 15)zone destinate ad attrezzature religiose AR
- 16)zone di rispetto ZR

Art. 17

-Norme sulle funzini ammesse nelle zone residenziali

In tutte le zone residenziali di cui ai successivi articoli si applicano in materia di destinazioni d'uso le seguenti disposizioni:

A - interventi di nuova edificazione

- a) Almeno il 75% della S.l.p. (o dei volumi) deve essere destinato alla residenza.
- b) La rimanente parte della S.l.p. o dei volumi può essere destinata ad insediamenti commerciali, uffici, ad artigianto di servizio (non molesto e non inquinante) ad attrezzature private di interesse pubblico (culturali ricreative sportive etc.) a sedi di

associazioni e ad altre funzioni non industriali o artigianali, compatibilmente con la residenza.

B - Interventi sugli edifici esistenti

- a) E' ammesso il mantenimento delle funzioni già insediate.
- b) Mutamenti delle funzioni già in essere sono ammessi per aumentare le parti della Slp (o di volume) destinate alla residenza e per promuovere gli insediamenti di nuove funzioni non residenziali di cui sopra sub A-b fino al massimo del 25% della S.l.p. dell'edificio interessato dal progetto di intervento.
- c) E' sempre ammessa la trasformazione funzionale, di interi edifici al fine all'insediamento di attrezzature private di interesse pubblico (ricreative, culturali, sportive, commerciali etc.).

C - Verifica dei rapporti

La verifica del rispetto dei prescritti rapporti tra le funzioni sarà effettuata in base alle disposizioni di cui al precedente art.4 primo comma.

Art.18

- Zone residenziali di recupero edilizio B1

Definizione - Finalità della destinazione - Interventi ammessi

Trattasi di parte delle zone individuate, ai sensi dell'art. 27 della legge 5 Agosto 1978 n. 457, nell'ambito delle quali anche per ragioni di tutela ambientale viene previsto il mantenimento del tessuto urbanistico edilizio esistente.

Conseguentemente vengono esclusi interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia.

Sono invece ammessi tutti gli interventi sugli edifici esistenti e sulle aree di pertinenza finalizzati all'adeguamento funzionale ed alla valorizzazione della zona.

Modalità di attuazione

Le finalità di adeguamento a valorizzazione di cui al precedente comma dovranno essere perseguiti mediante organici piani esecutivi estesi agli ambiti all'uopo perimetrati sulle tavole di piano.

I piani di cui al precedente comma potranno prevedere il recupero di fienili, portici chiusi da tra lati e rustici in genere a fini abitativi, oppure ai fini dell'insediamento delle altre funzioni ammesse di cui al precedente articolo 17.

All'approvazione dei piani di recupero di cui ai precedenti commi è subordinato il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie.

Nelle more di formazione ed approvazione di detti piani sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria ed interventi finalizzati all'adeguamento igienico e tecnologico delle varie unità abitative e funzionali.

L'Amministrazione comunale si riserva di individuare alcuni degli ambiti di pianificazione esecutiva perimetrati sulle tavole come ambiti da assoggettare a piani di recupero di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 28 della legge 5.8.78 n. 457.

Standard urbanistici

E' sempre ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per rispettare gli standard minimi prescritti dalla vigente legislazione.

Gli ambiti interessati dal piano di recupero sono contraddistinti dai numeri 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 9 - 14 - 15 - 16 - 17.

Art. 19

- Zone residenziali di recupero urbanistico B2

Definizione - Finalità della destinazione - Interventi ammessi

Trattasi delle aree di recupero individuata ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.78, n. 457 delle quali si ritiene necessaria un'organica riqualificazione urbanistica.

Per dette zone vengono conseguentemente previsti organici interventi di ristrutturazione urbanistica che al limite possono comportare una integrale sostituzione degli edifici esistenti.

Modalità di attuazione

Al fine di perseguire gli obiettivi indicati al precedente comma viene prevista la formazione di organici piani di recupero urbanistico estesi agli interi ambiti all'uopo perimetrati, ed alla cui approvazione viene subordinato il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie.

Nelle more di formazione ed approvazione di tali piani sono solo ammessi interventi di manutenzione ordinaria ed interventi finalizzati all'adeguamento igienico e tecnologico delle singole unità abitative.

Indici e prescrizioni tipologiche

I pesi insediativi massimi ammessi nei vari ambiti di recupero urbanistico risultano indicati nella scheda allegata alle presenti norme sub A.

Qc. 30%

Standard

E' sempre ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per rispettare gli standard minimi prescritti dalla vigente legislazione.

Art. 20

- Zone residenziali di completamento B3

Trattasi delle ordinarie zone residenziali di completamento.

Modalità di attuazione

Tutti gli interventi possono essere assentiti con concessioni ed autorizzazioni singole.

Indici e prescrizioni tipologiche

If: 1,5

Qc: 30%

Dc: 5 Mt

RC: 1/2

Rf: 1

DS: art.5

Q0 50%

Svp 50%

Rs 1

Indici e prescrizioni tipologiche

I pesi insediativi ammessi risultano indicati nella scheda allegata alle presenti norme sotto la lett. B.

Nel caso di contrasto tra i pesi insediativi delle tabelle allegate sotto le lettere A - B - C - D - E - F - G - H - I - L e le quantità derivate dall'applicazione di indici di zona, prevalgono queste ultime purchè venga prodotta adeguata documentazione tramite documentato rilievo dell'area.

Art. 21

- Zone residenziali di completamento B4

Trattasi delle ordinarie zone residenziali di completamento.

Modalità di attuazione

Tutti gli interventi possono essere assentiti con concessioni ed autorizzazioni singole.

Indici e prescrizioni tipologiche

If : 1,8
Qc : 30%
Dc : 5 mt
Rc : 1/2
Rf : 1
Ds : Art. 5
Qo : 50%
Svp: 50%
Rs : 1

Indici e prescrizioni tipologiche

I pesi insediativi ammessi risultano indicati nella scheda allegata alle presenti norme sotto la lett. C.

Nel caso di contrasto tra i pesi insediativi delle tabelle allegate sotto le lettere A - B - C - D - E - F - G - H - I - L e la quantità derivate dall'applicazione di indici di zona, prevalgono queste ultime purchè venga prodotta adeguata documentazione tramite documentato rilievo dell'area.

Art. 22

- Zone residenziali di completamento B5

Trattasi delle ordinarie zone residenziali di completamento.

Modalità di attuazione

Tutti gli interventi possono essere assentiti con concessioni ed autorizzazioni singole.

Indici e prescrizioni tipologiche

If : 2,3
Qc : 30%
Dc : 5 mt.
Rc : 1/2
Rf : 1
Ds : art.5
Qo : 50%
Svp :50%
Rs : 1

L'altezza massima consentita è di 5 piani fuori terra.

Indici e prescrizioni tipologiche

I pesi insediativi ammessi risultano indicati nella scheda allegata alle presenti norme sotto la lett. D.

Nel Caso di contrasto tra i pesi insediativi delle tabelle allegate sotto le lettere A - B - C - D - E - F - G - H - I - L e le quantità derivate dall'applicazione di indici di zona, prevalgono queste ultime purchè venga prodotta adeguata documentazione tramite documentato rilievo dell'area.

Art. 23

- Zone residenziali di espansione C

Modalità di attuazione

Tutti gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di piani urbanistici esecutivi estesi agli interi ambiti perimetrati.

Le convenzioni relative all'attuazione dei piani di Lottizzazione dovranno prevedere la cessione di tutte le aree vincolate dal P.R.G. per attrezzature pubbliche secondarie che ricadano negli ambiti perimetrati, nonché di altre aree eventualmente occorrenti ai fini del rispetto degli standard minimi prescritti dalla vigente legislazione.

In alternativa totale o parziale della cessione di tali ultima aree le convenzioni potranno prevedere la monetizzazione delle aree occorrenti ai fini del rispetto degli indicati standard minimi solo alle condizioni di cui al penultimo comma dell'art.14, fatta comunque salva la facoltà per il Comune, di avvalersi in ogni caso parzialmente o totalmente dei disposti di cui al primo comma dell'art. 12 della Legge Regionale n. 60/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Indici e prescrizioni tipologiche

I pesi insediativi ammessi nei singoli ambiti di pianificazione esecutiva risultano indicati nella scheda allegata alla presenti norme sotto la lett. "E"

Qc : 30%.

Distanze dai confini degli ambiti di pianificazione 5,00.

RC : 1/2

Rf : 1

Art. 24

- Norme sulle funzioni ammesse nelle zone industriali D1 e D2

Altre prescrizioni relative a tali zone

Nelle zone industriali di completamento e di espansione è ammesso l'insediamento di tutte le attività produttive secondarie (attività industriali e artigianali).

Sono ammessi uffici, laboratori, depositi e spazi destinati all'esposizione, strettamente funzionali all'esercizio di un'attività produttiva, industriale od artigianale, insediata in loco.

Le superfici destinate ad uffici od a locali di esposizione non possono essere superiori rispettivamente al 30% ed al 20% della S.l.p. dell'unità produttiva della quale fanno parte.

Sono ammesse due abitazioni per ogni unità produttiva industriale ed una per ogni unità produttiva artigianale.

Tali abitazioni non devono avere una superficie lorda di pavimento superiore a mq. 150 cadauna.

Ai fini del rilascio delle concessioni edilizie deve essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia di

inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro.

Art. 25

- Zone industriali di completamento D1

Trattasi delle zone industriali già parzialmente edificate, alcuna delle quali risultano già oggetto di interventi di pianificazione urbanistica esecutiva.

Sottozona D1 A

Trattasi di zona oggetto di un vigente piano per insediamenti produttivi (P.I.P.) alle cui previsioni e prescrizioni si rinvia.

Sottozona D1 B

Vengono confermate le previsioni del piano di lottizzazione oggetto della convenzione stipulata con atto registrato a Milano (atti privati il 16.6.80 n. 32322 serie 2).

Sottozona D1 C

Tutti gli interventi possono essere assentiti mediante concessioni edilizie singole.

Trovano applicazione i seguenti indici e prescrizioni tipologiche:

Uf : 0,8
QC : 50%
DC : 5 mt.
Qo : 80%
Svp: 20%
Ds : vedi art. 5
RC : 1/2
Rf : 1

Sono fatte salve eventuali diverse previsioni dei piani urbanistici esecutivi vigenti prima dell'adozione del presente piano.

I pesi insediativi ammessi nei singoli ambiti di pianificazione esecutiva risultano indicati nella scheda allegata alle presenti norme sotto la lett. "F".

Nel caso di contrasto tra i pesi insediativi delle tabelle allegate sotto le lettere A - B - C - D - E - F - G - H - I - L e le quantità derivate dall'applicazione di indici di zona prevalgono queste ultime purchè venga prodotta adeguata documentazione tramite documentato rilievo dell'area.

Art. 26

- Zone industriali di espansione D2

Modalità d'attuazione

Le previsioni del piano regolatore troveranno attuazione mediante piani urbanistici esecutivi estesi agli interi ambiti perimetrati e alla cui approvazione è subordinato il rilascio delle concessioni edilizie.

Indici e prescrizioni tipologiche

Ut :0,8 mq di Slp per ogni mq

Qc :50%

Ds :vedi art. 5

Qo :80%

Svp : 20%

Dc : 5

Rc : 1/2

Rf : 1

Distanza dai confini degli ambiti di pianificazione esecutiva mt. 5

Indici e prescrizioni tipologiche

I pesi insediativi ammessi nei singoli ambiti di pianificazione esecutiva e le prescrizioni tipologiche risultano indicati nella scheda allegata alle presenti norme sono la lett. G.

Nel caso di contrasto tra i pesi insediativi delle tabelle allegate sotto le lettere A - B - C - D - E - F - G - H - I - L e le quantità derivate dall'applicazione di indici di zona, prevalgono queste ultime purché venga prodotta adeguata documentazione tramite documento rilievo dell'area.

Art. 27

- Zona produttiva mista di trasformazione D3

Trattasi di una vecchia zona industriale nell'ambito della quale ricadono numerosi insediamenti dismessi.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi sia insediamenti industriali ed artigianali sia insediamenti commerciali.

Possono essere assentiti uffici strettamente funzionali all'esercizio di un'attività produttiva industriale artigianale o commerciale ed autorimesse nonché abitazioni nel rispetto, per ogni unità produttiva, dei limiti prescritti dall'art. 24.

Modalità d'attuazione

A seconda delle trasformazioni funzionali previste vengono prescritte le seguenti due diverse modalità di attuazione.

a)Gli interventi finalizzati al mantenimento della destinazione industriale in essere o insediamento di nuove attività industriali potranno essere assentiti mediante concessioni ed autorizzazioni edilizie singole.

b)Gli interventi finalizzati all'insediamento di attività commerciali potranno essere assentiti solo in attuazione di un piano di lottizzazione avente la finalità di risolvere in modo organico i problemi di integrazione del nuovo insediamento nel tessuto urbano esistente e di garantire il rispetto degli standard minimi prescritti dalla vigente legislazione per gli insediamenti commerciali, eccezionalmente, mediante monetizzazione, potrà essere assolta una quota parte degli standard stabiliti dalle vigenti disposizioni in materia che comunque non potrà eccedere il 50% della dotazione complessiva prescritta per l'attuazione dell'intervento.

Eventuali frazionamenti delle unità di intervento effettuati dopo l'adozione del P.R.G. non sono validi ai fini, disposto dal precedente punto B, del presente articolo.

Indici e prescrizioni tipologiche

Uf = 1,0
QC = 0,6
N.Piani = 3
Dc = 3
RC = 1/2
Rf = 1
Ds = vedi art. 5
RS = 1
Qo = 0,8

*** per gli insediamenti produttivi valgono le norme di cui all'art. 25 sottozona D1 C.**

I pesi insediativi ammessi nei singoli ambiti di pianificazione esecutiva risultano indicati nella scheda allegata alle presenti norme sotto la lett."H". Nel caso di contrasto tra i pesi insediativi delle tabelle allegate sotto le lettere A - B - C - D - E - F - G - H - I - L e la quantità derivate dall'applicazione di indici di .zona prevalgono queste ultime purchè venga prodotta adeguata documentazione tramite documentato rilievo dell'area.

Art. 28

- Zona mista artigianale terziaria D4

Destinazione d'uso

La zona è destinata a piccoli insediamenti produttivi artigianali e commerciali.

Almeno il 30% della S.l.p. prevista dovrà essere destinata ad attività artigianali ed alle annesse abitazioni.

E' ammessa la realizzazione di uffici strettamente funzionali all'esercizio delle singole attività produttive insediate in loco.

Le superfici destinate ad ufficio non possono comunque superare il 25% della superficie totale assentita con ogni singola concessione.

Modalità di attuazione

Le previsioni del piano troveranno attuazione mediante un piano urbanistico esecutivo esteso all'intera zona alla cui approvazione è subordinato il rilascio di ogni concessione edilizia.

Il piano esecutivo dovrà provvedere a reperire nell'ambito della zona, aree per attrezzature urbanistiche secondarie nella misura necessaria per rispettare gli standard minimi prescritti dalla vigente legislazione per le attività artigianali e le attività commerciali.

Nel caso di ricorso al Piano di Lottizzazione la convenzione relativa alla sua attuazione dovrà prevedere l'integrale cessione di dette aree al Comune.

Indici e prescrizioni tipologiche

U.T. 0,8 S.l.p. x mq.

Q.c. 50%

Distanze dai confini

5 mt

Rc 1/2

Distanze tra pareti finestrate

10 mt

Rf 1

Distanze dalle strade

vedi art.5

Rs = 1

H = 3 piani

Indici e prescrizioni tipologiche

I pesi insediativi ammessi nei singoli ambiti di pianificazione esecutiva risultano indicati nella scheda allegata alle presenti norme sotto la lett. "I".

Nel caso di contrasto tra i pesi insediativi delle tabelle allegate sotto le lettere A - B - C - D - E - F - G - H - I - L e le quantità derivate dall'applicazione di indici di zona, prevalgono queste ultime purchè venga prodotta adeguata documentazione tramite documentato rilievo dell'area.

Art. 29

- Zone terziarie D5

Le zone D5 sono destinate ad insediamenti terziari ed a servizi di interesse pubblico.

Destinazioni ammesse

- Insediamenti di enti e società che svolgono servizi di pubblico interesse
- Insediamenti terziari sia commerciali che direzionali.
- uffici, ristoranti bar, cinematografi, locali di divertimento, scuole, aziende bancarie, alberghi ad altri servizi privati di interesse pubblico.

Modalità di attuazione

Le previsioni del piano regolatore troveranno attuazione mediante piani urbanistici esecutivi estesi agli interi ambiti perimetrati, alla cui approvazione è subordinato il rilascio delle concessioni edilizie.

Indici urbanistici e prescrizioni tipologiche

I pesi insediativi e le prescrizioni tipologiche relative ai singoli ambiti di pianificazione risultano indicati nella scheda allegata alle presenti norme sotto la lettera L.

Art. 30

- Zone destinate ad attrezzature sportive private VSP

Trattasi sia di zone nelle quali risultano già insediati impianti sportivi privati dei quali si consente il completamento-ampliamento sia di zone destinate a nuovi impianti sportivi.

Destinazione d'uso

Sono ammessi impianti sportivi e i relativi servizi. ivi compresi i bar e i ristoranti.

E' consentita per ogni impianto la realizzazione di un'abitazione per il custode che non dovrà avere una superficie lorda di pavimento superiore a mq. 150.

Modalità di attuazione

Le previsioni del Piano Regolatore generale troveranno attuazione mediante Piani urbanistici esecutivi alla cui approvazione è subordinato il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie.

Nelle more di formazione e approvazione dei piani di cui al precedente comma sono ammesse opere di manutenzione degli impianti già esistenti.

Nel caso della zona sportiva indicata sulla tavole del. piano con il n. 13 le previsioni del piano regolatore troveranno attuazione

mediante piano esecutivo unitario esteso all'intero ambito perimetrato comprendente anche una zona residenziale ed aree destinate a standards.

Indici e prescrizioni tipologiche

Q.c. : un ventesimo

U.t. : 0,05

A fini del calcolo degli indici di cui sopra non si terrà conto di laghi, stagni ed altri specchi d'acqua ricadenti nell'ambito di pianificazione.

Distanze dai confini

mt. 5

Rc = 1/2

Distanze dalle strade

Vedi art 5

Rs = 1

H = 1 piano

Art. 31

- S.V.P. Aree a verde privato

Le aree destinate a verde privato devono essere mantenute a giardino, con piante di alto fusto.

Sulle aree suddette è vietata qualsiasi costruzione, anche in sottosuolo, salvo quanto stabilito dal successivo quarto comma.

Nelle costruzioni eventualmente esistenti sulle aree destinate a verde privato sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia. Nelle zone V.P. possono inoltre essere realizzate autorimesse interrate al servizio dei fabbricati esistenti nelle zone medesime o che insistono su aree con esse confinanti, purchè:

- Le autorimesse al servizio di detti fabbricati, già esistenti od assentite dal Comune con provvedimento ancora efficace, non siano sufficienti ad assicurare la dotazione minima di legge;

- Le autorimesse da realizzare nel sottosuolo delle zone V.P. abbiano le dimensioni strettamente necessarie ad assicurare le predette dotazioni minime;

- Dette autorimesse vengono eseguite solamente nelle porzioni libere da piantumazioni di pregio o d'alto fusto nonchè da presenze architettoniche di particolare valore ambientale.

Le domande di autorizzazione o concessione edilizia per la realizzazione delle opere di cui al quarto comma, nonchè per la trasformazione o modificazione dei giardini e parchi esistenti, devono essere corredate da una relazione storico-ambientale dimostrativa della compatibilità degli interventi con il contesto considerato, da una relazione sullo stato di consistenza e di conservazione delle strutture arboree, redatte a cura di esperti del settore, nonchè da una adeguata documentazione fotografica.

Art. 32

- Zone agricole

Definizione e destinazioni d'uso

Trattasi di aree che risultano già prevalentemente destinate alla produzione agricola che si ritiene debbano mantenere oppure di aree destinate ad acquisire tale funzione.

Nell'ambito di tali aree ricadono alcune cascine che presentano rilevante valore storico-ambientale e per le quali vengono conseguentemente dettate prescrizioni particolari. Sono ammessi soltanto i seguenti insediamenti finalizzati alla produzione agricola.

- a) costruzioni residenziali per gli agricoltori coltivatori diretti, affittuari e salariati agricoli,
- b) depositi, serbatoi, ricoveri per macchine agricole, silos ad altra costruzioni destinate a servizi indispensabili all'esercizio dell'attività produttiva agricola;
- c) costruzioni, anche di tipo industriale, destinate alla prima trasformazione dei prodotti agricoli,
- d) costruzioni destinate agli allevamenti zootecnici, che, ove si tratti di allevamenti suinicoli, non possono essere industriali ma da azienda familiare.

La realizzazione di insediamenti destinati all'allevamento zootecnico ed alla prima trasformazione di tipo industriale dei prodotti agricoli può essere assentita previa presentazione di idonee garanzie relative alla realizzazione di impianti di depurazione delle acque, tali da assicurare il rispetto dei limiti di accettabilità degli scarichi prescritti dalla vigente legislazione.

Modalità di attuazione

Le previsioni del P.R.G. trovano attuazione mediante concessioni ad autorizzazioni edilizia singole.

Nel caso della cascina di particolare interesse storico ambientale alcuni interventi saranno assentibili (vedi prescrizioni particolari di cui al successivo Articolo) solo in conformità alle prescrizioni di piani di recupero estesi agli interi, ambiti individuati sulle tavole del piano.

Indici e prescrizioni tipologiche

E'prescritta una superficie minima di intervento di mq 10.000

Per le costruzioni residenziali si applicano i seguenti indici:

- 1) If max 0,03 mc/mq
- 2) Qc 0,10 mq/mc
- 3) H max 9,00 mt

Per le altre costruzioni al servizio dell'attività produttiva si applicano i seguenti indici:

- 1) Uf max 0,01 mq/mq
- 2) Qc max 0,01 mq/mq
- 3) H max volumi tecnici è libera

Norma finale

Per quanto non disposto dal presente articolo trovano applicazione le prescrizioni di cui alla legge regionale n. 93/1980

Art. 33

- Prescrizioni particolari relative alle cascine di particolare interesse storico-ambientale

Per la salvaguardia delle cascina in considerazione dovranno essere predisposti piani di recupero aventi anche la finalità di promuovere un'adeguata integrazione con le vecchie costruzioni di eventuali nuovi edifici necessari per l'esercizio dell'attività produttiva agricola.

In assenza dei suddetti piani di recupero sono solo ammessi interventi di manutenzione straordinaria.

Ai fini della realizzazione di nuove costruzioni eventualmente necessarie per l'esercizio dell'attività produttiva agricola e che, compatibilmente con gli obiettivi di salvaguardia dei valori storicoambientali⁵, risultano realizzabili in prossimità delle vecchie costruzioni, è ammesso il computo di aree agricole di proprietà anche ricadenti al di fuori dei perimetri che individuano gli ambiti delle vecchie cascine da tutelare.

Prescrizioni relative alle altre cascine ed alle altre costruzioni rurali

È ammesso l'ampliamento delle costruzioni residenziali e delle costruzioni al servizio dell'attività agricola, di cui al secondo comma, lett. b) del presente articolo, fino al raggiungimento del limite massimo del 20% della superficie utile esistente alla data di adozione del presente piano.

Art.34

- Aree destinate attrezzature pubbliche di livello comunale F1

Destinazioni

Tali aree sono destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche al servizio degli insediamenti residenziali e produttivi. La localizzazione delle singole attrezzature risultante dalle tavole del piano ha valore indicativo.

L'Amministrazione Comunale potrà prevedere l'utilizzazione delle aree vincolate per la realizzazione di attrezzature pubbliche diverse rispetto a quelle indicate con appositi simboli sulle tavole del piano regolatore generale.

Una utilizzazione per attrezzature diverse rispetto a quelle indicate sulle tavole di piano potrà comunque essere promossa in base al II comma dell'art.51 della L.R. n. 70 del 12.9.1983.

È ammessa la costruzione di abitazioni esclusivamente al servizio dei custodi delle attrezzature.

Fino a quando il Comune non delibererà l'attuazione delle attrezzature o non prevederà tale attuazione in sede di programmazione pluriennale sono consentiti lavori di straordinaria manutenzione degli edifici esistenti.

Indici

Parchi urbani e di quartiere ed attrezzature per il tempo libero

- Qc 20%
- H 8 metri

Attrezzature sportive

- Qc 20%
- H massima 8 metri
- .Pp 1 posto macchina per 40 mq. di superficie lorda di pavimento per gli impianti coperti
- 1 posto macchina per 250 mq. per gli impianti aperti

Attrezzature scolastiche

- Qc 40%
- Pp 1 posto macchina per mq. 25 di superficie lorda

Attrezzature di interesse comunale

- Rc 60%
- H 4 piani
- Pp 1 posto macchina per ogni 40 mq. di superficie utile lorda

Disposizioni particolari

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle zone F1 acquisite al patrimonio pubblico potrà prevedere la possibilità di consentire a privati la realizzazione di attrezzature collettive ad uso pubblico mediante la concessione di un diritto di superficie per un massimo di anni 76.

L'atto di concessione dovrà prevedere l'utilizzazione degli impianti realizzati da parte della collettività, le modalità di gestione e la loro cessione gratuita al Comune alla scadenza del termine di concessione del diritto di superficie.

Art. 35

- Zone destinate ad attrezzature pubbliche di livello sovracomunale

Sono le aree destinate a parchi pubblici territoriali ed alle attrezzature scolastiche sanitarie di livello sovracomunale nonché ad altre attrezzature pubbliche sovracomunali.

Per le aree che verranno utilizzate per attrezzature scolastiche, sanitarie ed altre attrezzature pubbliche di livello sovracomunale, comportanti la loro edificazione, le previsioni del Piano Regolatore troveranno attuazione mediante concessioni edilizie singole che potranno essere rilasciate nel rispetto dei seguenti indici:

- Qc 40%

- Pp 1 posto macchina per m. 60 di superficie utile lorda

Nelle che verranno utilizzate per la realizzazione di parchi pubblici territoriali saranno ammesse soltanto attrezzature necessarie ai fini della fruizione del verde ed attrezzature sportive e per il tempo libero scoperte e coperte, le quali ultime non potranno comportare l'occupazione di una superficie superiore ad un cinquantesimo dell'area di ogni parco.

Art. 36

- Attrezzature religiose

Trattasi delle aree destinate al culto e ad attività connesse.

Destinazione d'uso

E' consentita la realizzazione degli edifici destinati al culto ed alla residenza del personale addetto, nonché delle attrezzature necessarie per le attività connesse (catechistica, culturale, sociale - ricreativa - sportiva).

Modalità di attuazione

Tutti gli interventi potranno essere assentiti mediante concessioni ed autorizzazioni edilizie singole.

Indici e prescrizioni tipologiche

R.c. 1/2

U.F. (solo per le attrezzature connesse) 0,5 mq x 1 mq

Distanze dai confini

5 mt.

Distanze tra pareti finestrate

10 mt.

Distanze dalle strade

Vedi art.5

Prescrizione particolare

Le aree aventi destinazione specifica ad attrezzature religiose e di culto acquisite, mediante esproprio o a seguito di cessione bonaria da parte del proprietario, per la formazione di attrezzature religiose e di culto, ed attribuite in proprietà all'ente istituzionalmente competente saranno gravate da espresso e conforme vincolo, da trasciversi nei registri immobiliari a cura dell'ente stesso.

Art. 37

-ZONE DI RISPETTO

Zone di rispetto stradale

Tali zone hanno sia funzioni di protezione della viabilità esistente e da realizzare, sia la funzione di riservare le aree in esse comprese alla realizzazione di nuove strade, di corsie di servizio, di ampliamento delle carreggiate esistenti, di parcheggi pubblici e di percorsi pedonali e ciclabili.

E' anche ammesso a titolo precario la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburante, con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada.

E' ammessa la manutenzione straordinaria degli edifici esistenti.

Zone di rispetto cimiteriale

Trattasi di zone assolutamente inedificabili ai sensi delle disposizioni di cui al Testo Unico delle Leggi Sanitarie.

Le aree comprese in dette zone possono essere utilizzate per la realizzazione di parchi pubblici di parcheggi, di servizi annessi al cimitero quali esposizioni di monumenti funerari, marmi, chioschi per fioristi ecc. applicando i seguenti indici:

If max 0,03 mc/mq

Qc max 0,20 mq/mq

H max 3,50 mt.

E' consentita la manutenzione straordinaria degli edifici esistenti.

Zone di rispetto dei corsi d'acqua

Lungo tutti i corsi d'acqua è prescritta una zona di rispetto di m. 10.

Nell'ambito di tale zona non è ammessa la realizzazione nè di edifici nè di pertinenze degli stessi, ma solo, ove ciò risulta indispensabile a causa di mancanza di alternative, la realizzazione di strade private ed accessi.

TITOLO IV

- NORME FINALI TRANSITORIE -

Art. 38

- Insediamenti residenziali produttivi e sportivi esistenti anche nell'ambito di zone aventi altre destinazioni

E' ammessa la manutenzione straordinaria degli edifici destinati a residenza, ad attività industriali e artigianali e sportive esistenti all'atto di adozione del progetto preliminare del presente piano in zone aventi altre destinazioni.

Sono altresì ammessi ampliamenti degli edifici destinati a tali attività finalizzati alla creazione di servizi igienico - sanitari e di impianti tecnologici, nonché altri ampliamenti fino ad un max del 10% della superficie lorda pavimento esistente riferito a singole unità immobiliari nel caso di edifici residenziali o di servizio ad attrezzature sportive, e del 20% nel caso di insediamenti produttivi riferito a singole unità immobiliari.

Tali ampliamenti sono ammessi alla condizione che risultino assentibili in conformità alle prescrizioni in materia di distanze e di altezze dettate dalle presenti norme per la zona in cui gli edifici si trovano ubicati.

Le norme previste dai precedenti commi trovano applicazione entro un termine di cinque anni dalla data di approvazione del P.R.G.

Art. 39

- Occupazioni di suolo per deposito di materiali esposizione di merci.

Depositi di materiali ed esposizione di merci a cielo libero possono essere assentite solo sulle aree destinate ad attività industriali, artigianali e commerciali.

Art. 40

- Interventi sugli edifici esistenti

Previsione relativa alle ipotesi di verifica di difficoltà di mantenimento degli edifici stessi

Se durante la realizzazione di interventi di ristrutturazione, risanamento conservativo, restauro e manutenzione straordinaria vengono riscontrati pericoli di crolli di strutture portanti e di altri elementi costruttivi dei quali non risulta prevista la demolizione o la sostituzione e si accerta la necessità di sostituire strutture portanti che non risultano tali da garantire la resistenza necessaria, i concessionari devono sospendere i lavori e richiedere all'Ufficio Tecnico comunale un sopralluogo al fine di ottenere dallo stesso ufficio eventuali prescrizioni non comportanti varianti delle concessioni ed autorizzazioni rilasciate.

Se nel corso di detto sopralluogo viene accertata l'impossibilità di mantenere in essere l'edificio, il Sindaco, previo parere della commissione edilizia che dovrà attentamente valutare le risultanze del verbale di sopralluogo e previo parere del Consiglio comunale, potrà accogliere domande di concessione edilizia aventi ad oggetto la sostituzione dell'edificio con altro di pari volume.

La demolizione per negligenza o comunque eseguita senza autorizzazione e la sostituzione dell'edificio non assentita dall'Amministrazione comportano la denuncia all'Autorità Giudiziaria per abuso e l'applicazione delle sanzioni amministrative prescritte dalla vigente legislazione.

TABELLA "A"

ZONE RESIDENZIALI "B 2"

N	R.C.	VOLUME	STANDARD MINIMO
7	30%	16.000	580
8(1)	30%	6.590	=
10	30%	27.000(3)	3.430
12(2)	30%	40.000	=
13(4)	30%	35.000	12.250
6	30%	14.000	1.485
2	70%	4.000	=

(1) INTERVENTO L.R. 22/86

(2) INTERVENTO L.R. 22/86

(3) QUANTITA' MINIMA DESTINATA A FUNZIONI NON
RESIDENZIALI mc. 3752

(4) ATTUAZIONE SECONDO L'art. 5.13.0 DELLE N.T.A.
VIGENTI

TABELLA "B"

ZONE RESIDENZIALI "B 3"

N	R.C.	VOLUME	NUMERO PIANI
28	30%	3.450	2
29	30%	3.600	2
30	30%	900	2
28/a	30%	800	2
30/a	30%	5.000	2

TABELLA "C"

ZONE RESIDENZIALI "B 4"

N	R.C.	VOLUME	NUMERO PIANI
33	30%	5.875	3
11	30%	13.972	3

TABELLA "D"

ZONE RESIDENZIALI " B 5"

N	R.C.	VOLUME	NUMERO PIANI
31	30%	3.680	4
32	30%	3.680	4
34	30%	29.600	6
35	30%	12.500	6

TABELLA "E"

ZONE RESIDENZIALI "C"

N	R.C.	VOLUME	NUMERO PIANI	STANDARD MINIMO
18	30%	60.643	3	5.560
19	30%	59.180	3	26.420
20	30%	8.568	4	2.528
22	30%	59.000	3	18.500
22/a*	30%	43.700	2	13.652
23*	30%	45.248	7	15.555
24*	30%	23.500	7	9.610
25*	30%	6.000	3	1.590
26*	30%	242.252	7	78.178
27*	30%	5.200	3	1.700
18/a	30%	40.000	4	11.200
18/b	30%	125.000	2	44.000

* ZONE DI E.E.P.

TABELLA "F"

ZONE INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO "D 1C"

N	R.C.	SUP. FONDIARIA	S.L.P. mq.	ALTEZZA mt.
9	50%	6.160	4.928	12

TABELLA "G"

ZONE INDUSTRIALI DI ESPANSIONE "D 2"

N	R.C.	S.L.P. mq.	SUP. TERRITOR	STANDARD MINIMO	ALTEZZA mt.
1	50%	82.816	103.520	32.715	12
2	50%	100.762	157.440	56.440	12
5	50%	12.992	16.240	3.248	12

TABELLA "H"

ZONE INDUSTRIALI DI TRASFORMAZIONE "D 3"

N	R.C.	S.L.P. mq.	Sup. FONDIARTA	AL.TEZZA mt.
8	60%	2.080	2-080	1.2

TABELLA "I"

ZONE MISTE ARTIGIANALI TERZIARIE "D 4"

N	R.C.	S.L.P. mq.	SUP. TERRITOR.	STANDARD MINIMO	ALTEZZA Mt.
3	50%	42.784	53.480	16.044	12
4	50%	4.928	6.160	1.848	12
6	50%	13.248	16.560	3.312	12
6/a	50%	3.175	3.969	1.017	12

TABELLA "L"

ZONE TERZIARIE "D 5"

N	R.C.	S.L.P. mq.	STANDARD MINIMO	NUMERO PIANI
1	esistente	2.400	=	5
2	esistente	4.650	1.400	5
3	esistente	3.600	320	5
4	30%	5.384	19.920	5
5	30%	3.700	3.700	3
6	20%	33.720	46.000	5
7	20%	3.900	3.900	5
8	30%	19.000	19.000	5
12*	30%	1.516		

INTERVENTO DI CUI ALLA L.R. 22/86 FACENTE PARTE DEL COMPARTO n. 12
 ZONE RESIDENZIALI "B 2" (tabella A)

ORIGINALE

ALLEGATO alla Dl/CC

n.36 del 15/11/94

Art. 5

- Indici urbanistici ed edilizi

St = Superficie territoriale (mq.)

Trattasi della superficie complessiva degli ambiti perimetrati per i quali il presente piano prevede la formazione di piani urbanistici esecutivi. In sede di calcolo della superficie in considerazione vanno solo detratte le aree e gli spazi già di proprietà o di uso pubblico, le strade aperte al pubblico transito e le aree destinate dal piano alla grande viabilità ed ai relativi nodi e svincoli.

It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc./mq.)

Definisce il volume, massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

Ut = Indice di Utilizzazione territoriale

esprime la massima superficie lorda di pavimento costruibile per ogni mq. di St

Sf = Superficie fondiaria (mq.)

Trattasi delle aree destinate alla realizzazione degli edifici ed a costituire pertinenze degli stessi. Nel caso delle zone per le quali viene prescritta la formazione di piani urbanistici esecutivi la superficie fondiaria viene calcolata detraendo dalla superficie territoriale tutte le aree già destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso delle altre zone per area fondiaria deve intendersi l'intera area che ha in base alle tavole del piano destinazione insediativa.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Definisce il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria Sf.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Esprime la massima superficie lorda di pavimento costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

Sc = Superficie coperta (mq)

Misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda.

Qc = Rapporto di copertura (%)

Esprime il rapporto misurato in percentuale tra superficie coperta Sc e superficie fondiaria Sf.

Qo = Rapporto massimo di occupazione

Esprime il rapporto massimo tra la superficie occupata e la superficie fondiaria. La superficie occupata è l'area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori ed entro terra, nonché delle superfici non disperdenti.

Rs = Rapporto tra larghezza stradale e altezza del fabbricato

E' il rapporto tra la larghezza stradale sommata all'eventuale arretramento e all'altezza dell'edificio.

Rf = Rapporto tra distanza e altezza dei fabbricati prospicienti (in proprietà privata')

Si ottiene dal rapporto fra la distanza minima tra fronte ed edificio prospiciente, al vivo delle parti chiuse anche a sbalzo, e l'altezza H dell'edificio più alto.

Rc = Rapporto tra distanza dal confine di proprietà ed altezza dei fabbricati

E' il rapporto fra la distanza minima della fronte prospiciente il confine, al vivo delle parti chiuse anche a sbalzo ed a confine di proprietà, con la altezza H.

Dc = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà

E' la distanza minima fra l'edificio, al vivo delle parti chiuse anche a sbalzo, ed il confine di proprietà.

I fabbricati devono sorgere, di norma, alla distanza minima dal confine di mt 5, tenuto altresì conto del parametro Rc (rapporto tra distanza dal confine ed altezza dell'edificio).

I fabbricati possono essere realizzati sul confine di proprietà soltanto quando preesista altra costruzione sul confine, in aderenza, in appoggio sottoscrivendo apposito atto da trasmettere all'amministrazione Comunale unitamente alla richiesta di concessione edilizia. Qualora, per particolari caratteristiche geometriche del lotto, sia provato graficamente che il rispetto delle distanze dei nuovi edifici dal confine ne determina la totale o parziale inedificabilità, può essere consentita la riduzione della distanza fino a quella, diversa e minore, che consenta l'edificazione, purchè sia comunque rispettata la distanza prevista tra edifici antistanti. Nel caso in cui i lotti confinanti siano inediti, il richiedente la concessione dovrà depositare, unitamente alla domanda, la convenzione stipulata con i proprietari dei lotti adiacenti dalla quale risulti che detti proprietari sono a conoscenza dei limiti di edificazione che graveranno sui propri lotti a seguito dell'edificazione altrui a distanza dal confine inferiore a quella minima prevista dalla norma.

Le autorimesse che abbiano altezza uguale o minore di mt 2.50 possono essere realizzate sul confine di proprietà e non sono equiparate ai "fabbricati" ai fini della verifica degli ulteriori parametri edilizi di cui al presente articolo, in condizione che esse siano realizzate secondo le quantità previste dall'art. 41 sexies della L.1150/1942, come modificato dall'art. 2 della L. 122/1989 o quelle maggiori eventualmente previste da disposizioni sopravvenute.

SVP = Rapporto fra Sf e la superficie netta da mantenere a verde per almeno i 9/10 della sua estensione

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

DS = Distanza minima del fabbricato dalle strade

Definisce la distanza minima tra l'edificio ed ogni opera fuori terra dal limite di pubblica proprietà ovvero dal ciglio stradale. Lungo le strade destinate al traffico autoveicolare, gli edifici devono sorgere in arretramento dal ciglio stradale nelle seguenti misure:

- 5,00 m. per lato, per strade di larghezza inferiore a 7 m.
- 7,50 m. per strade di larghezza compresa tra 7 m. e 15 m.

- 10 m. per lato, per strade di larghezza superiore a 15 m.

La distanza dalla strada, potrà essere diminuita nei casi eli allineamenti in atto chiaramente definiti, nel casi di necessità di copertura di frontespizi nudi visibili dalla strada pubblici, nei casi espressamente previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche.