



COMUNE DI CANEGRATE

PROVINCIA DI MILANO

PIANO REGOLATORE GENERALE

L. n. 1150/42 e successive modificazioni - L. n. 10/77

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

con le modificazioni apportate a seguito delle osservazioni

DICEMBRE 1979

delibera di adozione del C.C. n. 164 del 21/12/1979
n. 1 del 30/ 1/1980

approvazione regionale n. 49720 del 19/ 3/1985

I PROGETTISTI

A. Fugazza - A. Milella

per le modificazioni :

E. Almasio - A. Fugazza

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

I N D I C E

TITOLO I	<u>DISPOSIZIONI GENERALI</u>	pag.	I
CAPITOLO I	GENERALITA'	"	I
Art. 1	Elementi costitutivi del P.R.G.	"	I
Art. 2	Applicazione del P.R.G.	"	2
Art. 3	Edificabilità	"	2
CAPITOLO II	DEFINIZIONI GENERALI DEGLI INDICI URBANISTICI	"	3
Art. 4	Indici urbanistici	"	3
Art. 5	Aree di pertinenza	"	5
TITOLO II	<u>ATTUAZIONE DEL P.R.G.</u>	"	7
CAPITOLO I	STRUMENTI DI ATTUAZIONE	"	7
Art. 6	Modalità di attuazione	"	7
Art. 7	Programma Pluriennale di Attuazione	"	7
Art. 8	Intervento urbanistico preventivo o piano esecutivo (P.E.)	"	8
Art. 9	Intervento edilizio diretto	"	8
CAPITOLO II	LOTTIZZAZIONE	"	10
Art. 10	Lottizzazione	"	10
Art. 11	Domanda ed elaborati del Piano di lottizzazione	"	10
Art. 12	Convenzione nei Piani di lottizzazione	"	13
CAPITOLO III	RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E URBANISTICO ESISTENTE	"	15
Art. 13	Individuazione delle Zone di Recupero	"	15
Art. 14	Individuazione delle aree assoggettate al Piano di Recupero	"	15
Art. 15	Contenuti del Piano di Recupero (PdR)	"	15
Art. 16	Rapporto PPA e PdR	"	16
Art. 17	Interventi su edifici compresi in zona di recupero ma non inclusi nel PdR	"	16

Art. 18	Materiali di finiture	pag.	17
Art. 19	Interventi su edifici inclusi nel PdR in assenza di questo	"	17
Art. 20	* Piani di recupero di iniziativa privata	"	17
Art. 21	✓ Convenzione nei PdR di iniziativa dei privati	"	18
CAPITOLO IV	L'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	"	19
Art. 22	Concessione ad edificare	"	19
Art. 23	Termini di decadenza della concessione	"	20
Art. 24	Edilizia convenzionata	"	21
Art. 25	Contributo concessione edilizia convenzionata	"	21
Art. 26	Abitabilità e agibilità	"	22
Art. 27	Definizione degli interventi di recupero	"	22
CAPITOLO V	URBANIZZAZIONI	"	24
Art. 28	Urbanizzazione primaria	"	24
Art. 29	Urbanizzazione secondaria	"	26
TITOLO III	<u>NORME GENERALI</u>	"	27
CAPITOLO I	NORME GENERALI	"	27
Art. 30	Destinazione d'uso	"	27
Art. 31	Decoro dell'ambiente urbano	"	27
Art. 32	Distanze e altezze	"	28
Art. 33	Norme per il computo della cubatura	"	31
Art. 34	Tutela e sviluppo del verde	"	32
Art. 35	Cave	"	33
Art. 36	Aree di parcheggio	"	34
Art. 37	Recinzioni	"	34
Art. 38	Poteri di deroga	"	36
Art. 39	Inquinamenti	"	36

TITOLO IV	<u>AZZONAMENTO DEL P.R.G.</u>	pag.	37
CAPITOLO I	SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO	"	37
Art. 40	Azzonamento	"	37
CAPITOLO II	ZONE PER LA MOBILITA' E I RISPETTI	"	39
Art. 41	Zone per la viabilità e regol.accessi	"	39
Art. 42	Zone di rispetto stradale	"	39
Art. 43	Fasce di arretramento stradale e ferroviario	"	40
Art. 44	Zona di rispetto cimiteriale	"	40
Art. 45	Zona ferroviaria	"	41
Art. 46	Fascia di attenzione archeologica	"	41
Art. 47	Zona di rispetto delle attrezzature tecnologiche	"	41
Art. 48	Inedificabilità	"	42
CAPITOLO III	ZONE PUBBLICHE E DI USC PUBBLICO	"	43
Art. 49	Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali	"	43
Art. 50	Prescrizioni particolari per le aree destinate ad attrezzature religiose	"	44
Art. 51	Attrezzature pubbliche di interesse generale (F)	"	45
Art. 52	Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi	"	46
Art. 53	Natura dell'intervento sulle zone pubbliche	"	46
Art. 54	Zone per i servizi civili e attrezzature tecnologiche	"	47
CAPITOLO IV	ZONE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E PER ATTIVITA' TERZIARIE	"	48
Art. 55	Nucleo residenziale urbano di origine agricola (B _I di recupero)	"	48

Art. 56	Indirizzi per la stesura dei Piani particolareggiati e dei Pdr della zona B _I	pag.	49
Art. 57	Caratteristiche degli interventi nella zona B _I	"	50
Art. 58	Centro amministrativo, direzionale e di interscambio (B ₂)	"	50
Art. 59	Zone residenziali esistenti e di completamento (B ₃)	"	52
Art. 60	Zone residenziali estensive (B ₄)	"	53
Art. 61	Zone a verde privato (B ₅)	"	54
Art. 62	Piano di zona per l'Edilizia Econo- mica e Popolare (C _I)	"	54
Art. 63	Zone residenziali con caratteristiche tipologiche di edilizia economica e popolare (C ₂)	"	55
Art. 64	Zone per insediamenti direzionali commerciali e terziari (C ₃)	"	55
Art. 65	Volumetria minima edificabile	"	57
CAPITOLO V	ZONE PRODUTTIVE E AGRICOLE	"	58
Art. 66	Zone produttive esistenti (D _I)	"	58
Art. 67	Zone produttive di completamento (D ₂)	"	59
Art. 68	Zone produttive di espansione (D ₃)	"	60
Art. 69	Zone produttive di espansione con piano esecutivo approvato alla data di adozione del P.R.G. (D ₄)	"	61
Art. 70	Nuovi insediamenti produttivi (D ₅)	"	61
Art. 71	Minima superficie utilizzabile	"	61
Art. 72	Adeguamenti igienici e sociali	"	61
Art. 73	Superfici di stoccaggio	"	62
Art. 74	Zone agricole (E _I)	"	62

Art. 75	Concessioni in zona agricola	pag.	63
Art. 76	Norme contro l'inquinamento idrico	"	63
Art. 77	Strade agricole e salvaguardia del territorio agricolo	"	64
Art. 78	rogge e fontanili	"	64
Art. 79	Zona agricola di salvaguardia ambientale (E ₂)	"	64
TITOLO V		"	65
CAPITOLO I		"	65
Art. 80	Costruzioni esistenti in contrasto con le destinazioni del P.R.G.	"	65

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I GENERALITA'

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

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

tav. 1	Corografia	scala 1:25.000
tav. 2	Cartografia storica	1721
tav. 3	Cartografia storica	1858/68 1:2000
tav. 4	Cartografia storica- centro abitato	1858/68 1:1000
tav. 5	Cartografia storica- centro abitato	1902 1:1000
tav. 6	Cartografia storica	1932 1:2000
tav. 7(1/9)	Stato di fatto	1:2000
tav. 8	Schema della viabilita'	1:5000
tav. 9(1/7)	Azzonamento	1:2000
tav. 10(1/8)	Verifica degli standards	1:2000
Relazione tecnica illustrativa generale		
Norme Tecniche di Attuazione.		

Art. 2 Applicazione del P.R.G.

Il P.R.G. interessa tutto il territorio comunale (L.U. 17/7/1942 n. 1150 e Legge 6/8/1967 n. 765) secondo le prescrizioni delle presenti norme tecniche attuative e delle planimetrie di azionamento.

Art. 3 Edificabilita'

La sola previsione del P.R.G. non e' sufficiente a conferire la possibilita' di edificare nuove costruzioni, ma e' necessario che le stesse siano inserite nel P.P.A. di cui all'art. 7 delle presenti norme.

CAPITOLO II DEFINIZIONI GENERALI DEGLI INDICI URBANISTICI

Art. 4 Indici urbanistici

I seguenti indici, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planivolumetrica 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 e' pertanto comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione vera e propria e delle rimanenti, comprese quelle per l'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 gia' di proprieta' o di uso pubblico, le aree stradali non ancora acquisite dalla proprieta' pubblica, ma aperte al pubblico transito da oltre 3 anni. Sono altresì da escludere le aree destinate alla rete della viabilita' primaria e secondaria intercomunale prevista dal P.R.G. con le relative aree per snodi e svincoli. Sono comprese ai fini del suo computo, solo in presenza di interventi attuativi (Piani particolareggiati o Piani di Lottizzazione): le strade, le aree per servizi cedute per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria all'interno del comparto di lottizzazione.

It = Indice di fabbricabilita' territoriale (mc/mq)
Definisce il volume massimo o minimo, costruibile per ogni unita' di superficie territoriale.

St = Superficie fondiaria (mq)

E' definita dalla parte di superficie di necessaria pertinenza degli edifici. Essa e' misurata pertanto dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

If = Indice di fabbricabilita' fondiaria (mc/mq)
Definisce il volume massimo o minimo, costruibile per ogni unita' di superficie fondiaria.

Su = Superficie utile (mq)
 Indica la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

Snr = Superficie non residenziale per servizi e accessori (mq)
 Indica la superficie di:
 a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
 b) autorimesse singole o collettive;
 c) androni di ingresso e porticati liberi;
 d) logge e balconi.

Sl = Superficie lorda (mq)
 Indica la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vani ascensore, scale ecc....). Dal computo della superficie lorda, nel caso di edifici residenziali è esclusa la Snr. Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono pure esclusi dal computo della superficie lorda da calcolare per la ricostruzione: le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura dei cortili, le tettoie e le logge murate, le costruzioni in precario e le costruzioni abusive.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)
 Esprime la massima superficie lorda per ogni metro quadro di superficie territoriale St.

Uf = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)
 Esprime la massima superficie lorda Sl per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf.

Ds = Distanza (ml)
 Le distanze vanno misurate a partire dal filo piu' esterno della struttura edilizia (lineare o puntiforme) verticale del fabbricato. Per sporgenze aperte a sbalzo (gronde o balconi) maggiori di ml 1,50 la distanza va misurata a partire da una linea virtuale parallela a quella di cui

sopra, avanzata di una misura pari all'eccedenza. Le scale esterne, purché aperte sui lati ed al loro intradosso, nonché gli aggetti di carattere estetico, non debbono essere considerati ai fini delle distanze.

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 muraure perimetrali.

Rc = Rapporto di copertura (mq/mq)

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

5 Aree di pertinenza

Le aree e le relative superfici individuate dagli elaborati urbanistici di attuazione del P.R.G. che sono servite al calcolo degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria dell'intervento e degli edifici realizzati. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici. Le aree di pertinenza territoriali e fondiarie relative agli esistenti o realizzati dall'attuazione del P.R.G. non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre e obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate.

Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento di attuazione del Piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di edificabilità. Di tale vincolo sarà stipulata apposita convenzione a cura e spese dei privati, che sarà registrata e resa pubblica da parte dell'Amministrazione Comunale (Impegnativa volumetrica).

Gli edifici rurali esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderaamento in atto all'entrata in vigore delle presenti Norme.

Agli edifici esistenti viene attribuita all'atto di richiesta di concessione edificatoria o di intervento attuativo, nel caso ove questa non sia già stata registrata, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di zona previsti dal Piano regolatore.

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree di diversa destinazione di zona nonché fra aree contermini in assenza di piano urbanistico preventivo.

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

CAPITOLO I STRUMENTI DI ATTUAZIONEArt. 6 Modalità di attuazione

Il P.R.G. si attua per mezzo di Programmi Pluriennali di Attuazione secondo quanto previsto dalla L.R. n. 60/61 del 5.12.1977.

L'attuazione avviene per interventi urbanistici preventivi (piani esecutivi di iniziativa pubblica e privata) ed interventi edilizi diretti (concessione edilizia).

Art. 7 Programma Pluriennale di Attuazione

E' lo strumento principale per l'attuazione e la gestione del P.R.G..

Esso tende a coordinare gli interventi pubblici e privati sul territorio in coerenza con la programmazione economica e il bilancio della Amministrazione comunale.

Il Programma di Attuazione, deve avere durata non inferiore a 3 anni e non superiore a 5 e deve essere redatto a norma di quanto stabilito dalla L.R. 60/61 del 1977 e sue modifiche.

Gli interventi previsti nei piani di recupero approvati di cui alla L.457 sono inclusi nei P.P.A..

Nel formulare il P.P.A. il Comune è tenuto a stimare la quota presumibile degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e a valutarne la incidenza ai fini della determinazione delle nuove costruzioni previste nei programmi stessi.

Il Programma di Attuazione dovrà prevedere, nelle zone in cui norme tecniche lo consentano, qual è la quota destinata ad attività commerciali da realizzarsi nel periodo considerato, in accordo con il piano commerciale e indicarne la localizzazione.

Art. 8 Intervento urbanistico preventivo o piano esecutivo (P.E.)

Si applica obbligatoriamente nelle zone di territorio comunale indicate sulle tavole dell'azzonamento, dalle norme tecniche del P.R.G. ovvero dal Programma Pluriennale di Attuazione.

Tale intervento potrà essere attuato dal Comune o dai privati secondo quanto stabilito dalla Legge e/o indicato in azzonamento.

I piani di intervento urbanistico preventivo o Piano Esecutivo di iniziativa comunale sono:

- Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare L. 167/62;
- Piani Particolareggiati art. 13 L. 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni;
- Piani di Lottizzazione d'Ufficio art. 28 L. 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni
- Piani di Insediamenti Produttivi art. 27 L. 865/71
- Piani di Recupero art. 28 L. 457/78.

I Piani di intervento urbanistico preventivo o Piano Esecutivo di iniziativa privata sono:

- Piani di Lottizzazione convenzionata art. 28 L. 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni
- Piani di Recupero art. 30 L. 457/78.

Art. 9 Intervento edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto si attua in tutte le zone dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo.

Nelle zone soggette ad 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 degli edifici quali: opere di urbanizzazione, nuove costruzioni, anche parziali, ristrutturazioni, modificazioni della destinazione d'uso, arredo urbano, demolizioni, recinzioni a carattere permanente, scavi e rilevati consistenti, muri di sostegno, cave, apertura e modifica di accessi stradali.

L'intervento edilizio diretto e' soggetto a concessione edificatoria di cui alla L. 10/77.

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

Le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono soggette a semplice autorizzazione del Sindaco (Legge n. 94 del 23 marzo 1982).

CAPITOLO II LOTTIZZAZIONEArt. 10 Lottizzazione

Deve essere sottoposto a Piano di Lottizzazione qualsiasi intervento edilizio-urbanistico, indipendentemente dal numero degli edifici previsti, che interessi un'area edificabile o comparto, o un'unità di azionamento o di lottizzazione predefinita planimetricamente con apposito simbolo grafico dal Piano Regolatore in relazione alla dimensione dell'intervento ed ai seguenti elementi:

- a) la necessita' di predisposizione organizzata di aree ed opere per l'urbanizzazione primaria e secondaria all'interno dell'area in oggetto o in relazione o connessione con le aree edificate o edificabili adiacenti;
- b) la creazione di un fabbisogno aggiuntivo di aree e di opere di urbanizzazione secondaria sia relative alla dimensione e alla qualita' dell'insediamento stesso, sia in relazione al resto del territorio comunale urbanizzato o da urbanizzare;
- c) la necessita' di creazione di nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle aree di espansione.

Art. 11 Domanda ed elaborati del Piano di Lottizzazione

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio dovra' presentare 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 notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata della seguente documentazione:

- a) programma pluriennale di attuazione per la parte interessata dal piano di lottizzazione
- b) stralcio del P.R.G. con la perimetrazione del territorio soggetto a lottizzazione, in modo che risultino chiare le connessioni tra il piano di lottizzazione, la zona o le zone entro cui esso è inserito e il P.R.G.:
- c) stralcio delle norme che disciplinano il piano di lottizzazione:
- d) estratto catastale, corredato dagli elenchi catastali delle proprietà interessate dal progetto di lottizzazione e titolo di proprietà o altro titolo idoneo a dimostrare la natura del diritto esercitato sulle aree interessate al progetto;
- e) planimetria orientata dell'area soggetta al piano di lottizzazione con l'indicazione di tutti i fabbricati già esistenti e, per ognuno di essi, della superficie coperta, dell'altezza, della cubatura e della destinazione:
- f) planimetria dello stato di fatto almeno in scala I:500 della zona interessata al piano di lottizzazione con l'individuazione, se significative, delle curve di livello e dei caposaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche e ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;
- g) progetto planivolumetrico, almeno in scala I:500 contenente le seguenti indicazioni:
 - 1) planimetrie di progetto in scala I:500 indicanti le piante e le altezze dei fabbricati
 - 2) planimetrie in scala I:500 indicanti le aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà

- e lo schema delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di pubblica illuminazione, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, con predisposizione delle canalizzazioni sotterranee, spazi di verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti e delle opere di urbanizzazione secondaria con sistemazione delle aree libere:
- 3) tavola in scala non inferiore a 1:500 nella quale, se del caso, siano individuate le aree sulle quali va realizzata la volumetria inserita nel Programma Pluriennale di Attuazione a norma dell'art. 18 L.R. 63/78;
 - 4) tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicate le funzioni insediabili e le relative quantità, la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, la superficie utile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, le aree di pertinenza sature e non sature degli edifici preesistenti non direttamente interessati dall'intervento se non ai fini del computo volumetrico distanza dai confini, dalle strade e dagli altri spazi pubblici esistenti o in progetto;
 - 5) norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi ecc.;
 - 6) progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
 - 7) relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
 - 8) relazione illustrativa del progetto circa i caratteri e l'entità dell'intervento da cui risulti altresì la compatibilità del medesimo con le previsioni del Programma Pluriennale di Attuazione;
 - 9) relazione illustrativa di ottemperanza a quanto prescritto dagli articoli 25 (accessi a strade

- statali e provinciali), 36 (contenuti dei Piani di Lottizzazione), 39 (sponde dei laghi e dei fiumi), 40 (zone a vincolo idrogeologico) della L.U.R. 15/4/75 n.51
- 10) documentazione ai sensi dell'art 12 della L.R. 19/8/74 n.48 e della Legge 319/76 in materia di inquinamento;
- 11) documentazione uso risorse idriche nel caso di attivita' industriali;
- 12) ogni altro dato necessario alla compilazione della scheda di controllo approvata dalla Giunta Regionale il 27/3/1979 n.22592;
- 13) schema di convenzione di cui al successivo art. 12 delle presenti norme.

12 Convenzione nei Piani di Lottizzazione

Qualora si intenda procedere all'edificazione, l'autorizzazione dei Piani di Lottizzazione e' subordinata, oltre che al rispetto delle destinazioni di zona previste dal P.R.G. e degli indici prescritti dalle presenti norme, alla stipula tra il Comune e la proprieta', di una convenzione riguardante i modi e i tempi di attuazione del Piano di Lottizzazione. La convenzione dovra' essere registrata nei modi e forme di Legge a cura e spese del Lottizzante.

Le convenzioni dovranno precisare quanto segue:

- 1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (art. 28 NTA), nonche' la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura minima di 26,5 mq per abitante, ovvero, in alternativa totale o parziale, la corresponsione all'atto della stipula della convenzione di una somma commisurata all'utilita' economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione d'altre aree;
- 2) la realizzazione e cessione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di

- una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che sono necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- 3) i progetti esecutivi di tali opere secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;
 - 4) anzichè le opere o a compensazione del maggior valore dovuto al Comune potrà richiedere la corrispondenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria commisurati al costo effettivo delle opere inerenti la lottizzazione nonchè all'entità e alle caratteristiche dell'insediamento;
 - 5) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;
 - 6) i termini fissati per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o per la realizzazione eventuale delle opere a scomputo dei medesimi oneri, anche suddivisi temporalmente in modo proporzionale alla realizzazione dell'insediamento che non potrà comunque eccedere i 10 anni;
 - 7) garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
 - 8) assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso per tutti gli edifici o parte di essi se non a seguito di concessione edilizia;
 - 9) l'impegno a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di un lotto, o frazione immobiliare, gli obblighi nei confronti del Comune, in quota parte alla porzione ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune.

CAPITOLO III RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO
E URBANISTICO ESISTENTE

Art. 13 Individuazione delle Zone di Recupero

Sono individuate ai sensi dell'art. 27 L. 457/78 le zone ove si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente. Tale individuazione è riportata sulle tavole dell'assetto namento del P.R.G..

Art. 14 Individuazione delle aree assoggettate al Piano di Recupero

Entro la zona di recupero saranno individuate le aree per le quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di Piani di Recupero estesi a tutto il comparto individuato.

Tale individuazione decade ad ogni effetto se entro 3 anni il Consiglio Comunale non approva il relativo Piano.

Art. 15 Contenuti del Piano di Recupero (PdR)

Il progetto di PdR dovrà contenere i seguenti elaborati:

- estratto di mappa e certificato catastale
- stralcio dello strumento urbanistico vigente
- rilievo planimetrico dello stato di fatto (aree ed edifici)
- rilievo ove occorre, di piante e facciate degli edifici esistenti in scala adeguata
- serie fotografica atta ad individuare tutti gli edifici e gli spazi liberi esistenti
- rilievo delle urbanizzazioni esistenti
- progetto atto alla completa individuazione degli interventi proposti
- schema delle urbanizzazioni primarie e secondarie previste
- individuazione delle unità minime di intervento

- relazione

- norme di attuazione

Il Sindaco dovrà inoltre richiedere per Pdr di iniziativa privata:

- vedute assonometriche o prospettiche dell'intervento

- dimostrazione che i proponenti rappresentano, in base all'imponibile catastale, almeno i 2/3 del valore degli immobili interessati.

16 Rapporto PPA e Pdr

Si rimanda al 4° e 5° comma art. 7 NTA.

17 Interventi su edifici compresi in zona di recupero ma non inclusi nel Pdr

Il rilascio di concessione per interventi su aree ed edifici compresi nelle zone di recupero ma non inclusi nel Pdr è subordinato alla osservanza delle prescrizioni dello strumento urbanistico generale.

Qualora il P.R.G. subordini il rilascio della concessione alla formazione del Piano particolareggiato sono consentiti, in assenza di questo, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.

Gli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia sono consentiti anche se riguardano globalmente edifici costituiti da più alloggi purchè siano disciplinati da convenzione o atto d'obbligo unilaterale ai sensi della lettera b) art. 9 L. 10/77.

In sede di rilascio di concessione per intervento di restauro e di ristrutturazione edilizia il Sinda-

17

co potra', sentita la C.E., richiedere la rimozione di superfetazioni ed il ripristino dei caratteri originari dell'edificio.

In occasione di interventi per la realizzazione e la integrazione di servizi igienico-sanitari non potranno essere realizzate aperture sulle facciate principali che ne modifichino le partiture originali.

Art. 18 Materiali di finiture

Per tutti i tipi di intervento e' fatta obbligo l'utilizzazione di materiali di finiture delle facciate e delle coperture di tipo tradizionale - quali le tegole a canale o coppi - nel pieno rispetto dei valori storico ambientali.

Art. 19 Interventi su edifici inclusi nel PdR
in assenza di questo

Sugli edifici inseriti in comparti soggetti a PdR potranno essere consentiti, in assenza di questi, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 20 ARTICOLO CASSATO

21 Convenzione nei Pdr di iniziativa dei privati

La proposta di Pdr è adottata dal Consiglio Comunale unitamente alla convenzione contenente le previsioni stabilite dall'art. 28 L.1150/42 e succ. modificazioni ed integrazioni e riportate all'art. 12 delle presenti NTA.

CAPITOLO IV L'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTOArt. 22 Concessione ad edificare

Nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi della L. 10/77.

Presupposti per il rilascio della concessione ad edificare sono:

- 1) che esso sia consentito dal Programma di Attuazione, salvochè si tratti dei casi di cui all'art. 9 L. 10/77;
- 2) l'esecutività del piano di intervento preventivo di cui all'art. 8 delle Norme tecniche nelle zone in cui l'intervento diretto è subordinato dal P.R.G., dalle Norme Tecniche o dal P.P.A. alla preventiva approvazione di esso;
- 3) la titolarità del diritto di proprietà, di superficie e di uso dell'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la concessione. Per gli immobili appartenenti allo Stato la concessione è attribuita a coloro che siano muniti di titolo di godimento del bene rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione statale.

La concessione ad edificare è subordinata:

- a) alla corresponsione secondo le modalità stabilite dalla legge regionale 60 e 61/1977 di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale;
- b) alla corresponsione di un contributo commisurato al costo di costruzione dell'opera oggetto della concessione, da corrisondersi in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite con delibera del Consiglio Comunale e comunque non oltre 60 giorni dalla ultimazione delle opere. L'entità di tale contributo è indicata dagli artt. 6, 10 e 18 L. 10/77.
- c) a rispettare le previsioni del progetto oggetto della concessione in conformità alle norme, ai parametri, agli indici edilizi ed urbanistici prescritti dal P.R.G. e dall'eventuale piano esecutivo o programma

- di intervento preventivo obbligatorio:
- d) a risnettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari dal progetto consentito.

Art. 23 Termini di decadenza della concessione

- Nel provvedimento di concessione sono indicati:
- il termine per l'inizio dei lavori che non può essere superiore ad un anno dalla data dell'emissione del provvedimento;
 - il termine entro cui l'onera deve essere ultimata e abitabile o agibile, che non può superare tre anni dalla data della concessione.

La concessione può essere prorogata con provvedimento motivato solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Può essere concesso un termine più lungo per la ultimazione dei lavori soltanto:

- a) quando la mole dell'opera o le sue particolari caratteristiche tecnico-attuative lo rendano indispensabile;
- b) quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Nell'ipotesi di cui al precedente punto a) la dilazione concessa non può essere superiore a due anni. Ove i lavori non siano stati iniziati o ultimati entro il termine prescritto il concessionario deve richiedere una nuova concessione per l'intera opera nel primo caso e per la parte dell'opera non eseguita nel secondo.

Art. 24 Edilizia convenzionata

Nei casi di interventi di edilizia residenziale abitativa ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il concessionario può stipulare una convenzione con la quale si impegna nei confronti del Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 10/77.

Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo e a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero a eseguire direttamente le opere stesse.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.

Art. 25 Contributo concessione edilizia convenzionata

Per gli interventi di edilizia abitativa ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, nei casi in cui è stipulata convenzione o atto d'obbligo di cui al precedente art. 24 delle norme tecniche, il corrispettivo della concessione è ridotto al solo contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

Art. 26 Abitabilità e agibilità

Nessun fabbricato, nuovo o sostanzialmente modificato, può essere occupato senza autorizzazione del Sindaco, il quale la concede quando il fabbricato sia stato visitato e riconosciuto conforme e rispondente alle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti e al progetto di cui alla concessione edificatoria.

Per gli edifici e le parti di edifici sprovvisti della licenza di abitabilità o agibilità, in caso di alienazione è fatto obbligo al venditore di menzionare esplicitamente la circostanza negli atti legali di vendita.

La licenza di abitabilità o di agibilità non può essere attribuita qualora non siano stati rispettati gli impegni derivanti dalla concessione edificatoria.

Art. 27 Definizione degli interventi di recupero

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo

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

- d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli 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.

Art. 28 Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è quell'insieme di servizi, aree ed onere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile, ai sensi dell'art. 31 della L.U. 17.8.1942 n. 1150 e sue successive modificazioni, un'area.

Essi sono, ai sensi dell'art. 4 della legge 29.9.1954 n. 847:

a) Strade residenziali

si intendono con queste tutte le strade al servizio interno e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili. Tali strade devono essere idonee al transito veicolare e pedonale ed essere costruite a regola d'arte.

b) Spazi di sosta e parcheggio

si intendono con questi tutti gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche e ai tipi di insediamento in oggetto.

Queste aree nelle zone residenziali debbono essere dimensionate in base al rapporto minimo di 3 mq/100mc

c) Spazi a verde di urbanizzazione primaria (Vp)

si intendono quelle aree a verde in prossimità e al servizio diretto delle abitazioni mantenute a verde o ad alberature e con un minimo di attrezzature quali panchine, buche per la sabbia, minime attrezzature per il gioco, aiuole, ecc..

La manutenzione di queste aree è di competenza dei privati proprietari. Queste aree nelle zone residenziali debbono essere dimensionate in base al rapporto minimo di 2 mq/100 mc e cedute all'Amministrazione Comunale.

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 offrono opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza all'aggressione e all'abrasione da parte dei liquami scaricati, secondo i requisiti tecnici richiesti. Detti condotti devono essere idonei a smaltire in opportuni recipienti che consentono la protezione delle acque superficiali dall'inquinamento. Gli impianti di depurazione rientrano nelle opere di urbanizzazione primaria. Le proprietà lottizzanti, o in assenza di lottizzazione convenzionata i titolari di concessione edificatoria, provvederanno al pagamento della quota di competenza di tali opere a titolo di contributo per urbanizzazione. In casi di insediamenti produttivi le spese saranno pagate ai sensi dell'art. 7 della L.R. 19.8.1974 n. 48.

e) Rete idrica

è formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la cantazione, il sollevamento ed 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

è formata dalle cabine e dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica e del gas per usi industriali e domestici.

g) Pubblica illuminazione

è formata dalle cabine e dalle reti degli impianti per la distribuzione dell'energia elettrica per uso domestico e industriale e per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e delle aree e delle strade private.

Art. 29 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.K. d-1 2.4.1968 comprendenti le opere di cui all'art. 4 della legge 29.9.1964 n. 847, integrato dall'art.44 della legge 22.10.1977 n. 865, come modificato e integrato dall'art. 22 L.U.R. 51/75.

Le aree di urbanizzazione secondaria devono essere previste nella misura minima di 26,5 mq ogni ICC mc; le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi nella misura minima del 20% della superficie destinata ai nuovi insediamenti industriali; aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali nella misura minima del 100% della superficie lorda degli edifici previsti.

CAPITOLO I

NORME GENERALIArt. 30 Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici nonchè di parte dei medesimi è indicata nelle tavole di azzonamento e deve essere indicata anche nei piani di intervento urbanistico preventivo, e nei progetti di intervento edilizio diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

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

Art. 31 Decoro 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 spese della proprietà. Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento intonaci, rivestimenti, coperture aggetti, porticati, infissi, insegne pubblicitarie, recinzioni, pavimentazioni di giardini ed aree verdi) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

In sede di rilascio della autorizzazione o della concessione edilizia, in quest'ultimo caso su conforme parere della CEC, il Sindaco può prescrivere il rifacimento di materiali di facciata, manto di copertura, gronde e canali, infissi, serramenti, insegne, decorazioni, spallette, davanzali, inferriate, ringhiere, balconi, ecc. nonchè dimensioni e ritmo delle aperture di facciata del fabbricato interessato alla richiesta al fine di recuperare le linee architettoniche originarie o tradizionali.

Art. 32 Distanze e altezze1) Distanze minime tra fabbricati

Nelle zone assoggettate alla predisposizione di interventi urbanistici preventivi le distanze minime tra fabbricati sono definite da tali piani.

In tutte le altre zone, in assenza di piani urbanistici preventivi, e' prescritta la distanza minima tra pareti finestrate antistanti pari all'altezza del fabbricato piu' alto con un minimo assoluto di ml 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicenza diretta fra pareti; per pareti (o parti di pareti) non finestrate deve essere rispettata una distanza minima pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato piu' alto.

Per sopralti di un piano di edifici composti di un sol piano abitabile fuori terra esistenti alla data di adozione del P.R.G. e' consentito in ogni caso mantenere una distanza pari all'altezza del fabbricato piu' alto e comunque non inferiore a quella gia' intercorrente tra le pareti esistenti.

2) Distanze minime dalle strade e altri spazi pubblici

La distanza minima dei fabbricati dalle strade e altri spazi pubblici, con l'esclusione della viabilita' a fondo cieco, e fatte salve maggiori prescrizioni disposte dagli articoli successivi, deve corrispondere alla larghezza della semisede stradale, compreso il marciapiede o la banchina, maggiorata di:

- ml 5,00 per strade con carreggiata di larghezza inferiore a ml 7,00 o nel caso il lotto fondiario abbia profondita' inferiore o pari a ml 22;
- ml 7,50 per strade di larghezza compresa fra 7,00 ml e 15,00 ml;
- ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml 15.

La distanza si calcola dalla mezzeria stradale. Nel caso di sopralti e ampliamenti e' consentito mantenere il filo piu' avanzato del fabbricato

27

già esistente sempre che sia rispettato il rapporto 1:1 tra altezza del fabbricato e larghezza della strada più eventuale arretramento. Nel caso di strade con edifici a cortina o a schiera è data facoltà al Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, di consentire l'allineamento ai fabbricati esistenti.

In caso di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. e confinanti con aree vincolate a servizi pubblici di verde pubblico o parcheggio è consentito conservare o realizzare aperture di finestre nonché mantenere passaggi pedonali di accesso preesistenti.

3) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (Ds)

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml 5,00.

Le costruzioni industriali osserveranno la distanza minima fissata agli artt. 67-68-69-70 delle Norme Tecniche di Attuazione.

È ammessa la costruzione a confine di autorimesse e locali di servizio con altezza massima all'estradosso o al colmo di ml. 2,50 dalla quota 0 convenzionale.

Sono ammesse distanze inferiori nei casi di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

Il distacco può essere ridotto, anche senza Piano Esecutivo, a ml 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti con la presentazione del progetto unitario e impegno alla realizzazione contemporanea, o se preesiste parete a confine.

Per sopralti di un piano di edifici composti di un sol piano abitabile fuori terra esistenti alla data di adozione del P.R.G. è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente.

4) Rapporto tra altezza (h) e larghezza della strada, più eventuale arretramento

L'altezza dei fabbricati deve stare in rapporto pari alla larghezza stradale più eventuali arretramenti; nel caso di fronti oblique può

essere assunta la larghezza media; nel caso di piani arretrati il rapporto, pari a 1, deve essere verificato anche per l'altezza e la larghezza corrispondente agli arretramenti.

5) Altezze

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al Titolo IV Capitolo IV e V delle Norme Tecniche di Attuazione per le diverse zone.

L'altezza (h) dei fabbricati, misurata a partire dalla quota 0 convenzionale del marciapiede esistente o in sua mancanza dalla quota della strada antistante aumentata di cm 15, si calcola:

- a) per fabbricati civili all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile (media nel caso di solai inclinati); nel caso di utilizzo del sottotetto di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. senza modifica della pendenza delle falde del tetto l'altezza del fabbricato, al fine del rispetto dei punti 1-2-3-4 dell'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione, viene misurata senza tener conto del sottotetto abitabile.
- b) per i fabbricati industriali all'intradosso della gronda o, se presente, in corrispondenza del piano di appoggio del carro-ponte.

Nel caso di strade in pendenza la quota di marciapiede convenzionale e' data dalla media aritmetica tra quella piu' alta e quella piu' bassa.

Nel caso di terreni naturali ribassati rispetto al piano stradale, la quota 0,00 convenzionale e' definita dal valor medio tra quella del marciapiede e quella piu' bassa del terreno.

L'altezza minima tra pavimento e soffitto nei vani abitabili e' stabilita in ml 2,70 mentre nei ciorridoi e disimpegni e' stabilita nella misura minima di ml 2,40.

Nel sottotetto abitabile i vani abitabili possono avere un'altezza media di ml 2,70 con un minimo di ml 1,80.

L'intradosso della soletta di copertura del primo piano abitabile deve essere posta ad una quota minima di ml 3,20 dal marciapiede.

Art. 33 Norme per il computo della cubatura

Ai fini del calcolo della densità edilizia, la volumetria delle costruzioni è da ricavarsi:

- a) moltiplicando la superficie lorda dei singoli piani anche se interrati o seminterrati o nel sottotetto, per la loro altezza di interpiano da intradosso a intradosso (media nel caso di solai inclinati);
- b) vanno escluse dal computo della densità edilizia le Snr purchè rispettino i seguenti limiti:
 - 1) altezza massima interna ml 2,40, nel caso di solai inclinati l'altezza media interna dovrà essere inferiore a ml 2,40
 - 2) Snr inferiore o uguale al 40% di Su, cui vanno aggiunti 18 mq per autorimesse e parcheggi coperti per alloggio;
- c) le volumetrie delle Snr che eccedono i limiti di cui alla precedente lettera b) sono conteggiate per la quota eccedente semprechè questa sia posta al di sopra della quota 0,0 convenzionale e sia coperta e chiusa;
- d) vanno esclusi dal calcolo nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento e sopralzo di fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G. che ne siano composti da 1 o 2 piani fuori terra, gli eventuali servizi igienici e i vani scala esterni;
- e) vanno esclusi dal calcolo della volumetria e della superficie coperta nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. che ne siano sprovvisti di spazi per autorimesse e parcheggi coperti e chiusi nel limite massimo di 45 mc per alloggio, purchè realizzati sulla stessa area di pertinenza o cortile comune previo assenso degli aventi diritto.
- f) vanno esclusi dal calcolo i vespai e i sottotetti raggiungibili solo con botola, sprovvisti di aperture e destinati alla sola manutenzione e ispezione del tetto.

Ai fini del conteggio degli oneri di urbanizzazione, con riferimento al 1° comma dell'art. 4 L. n. 50/77, si assume tutto il volume vuoto per piano effettivamente costruito sopra la quota 0,0 (compresi sottotetti o seminterrati se presentano requisiti di abitabilità). Non si considerano invece, anche se fuori terra, gli spazi destinati al ricovero delle autovetture fino ad un massimo di 43,5 mc (13x2,40) per posto macchina.

Art. 34 Tutela e sviluppo del verde

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e d'uso pubblico, deve essere prestata cura alla tutela e allo sviluppo del verde.

In tutti i progetti relativi a concessioni edificatorie, gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati e indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali.

L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato.

Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre in misura variabile da 1 a 3 secondo le varie specie, poste a dimora su una area prossima all'interno del lotto.

Ogni abbattimento abusivo comporta automaticamente la decadenza della concessione edificatoria, della quale la sistemazione a verde costituisce parte integrante. In tutti i progetti per concessioni edificatorie sarà infatti 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 (pavimentazioni, recinzioni, arredi fini, ecc.) precisando la denominazione di alberi e arbusti.

Sulle aree delle zone per insediamenti residenziali e delle zone pubbliche o di interesse generale dovranno essere posti a dimora all'atto della costruzione nuovi alberi di alto fusto nella misura di

una pianta ogni 100 mq di superficie fondiaria oltre ad essenze arbustacee nella misura di 2 gruppi ogni 100 mq di superficie fondiaria.

Le piante di alto fusto messe a dimora non devono essere di altezza inferiore a 3 m o a 15 cm di circonferenza misurata a m 1,00 dalla base del tronco (colletto).

Il taglio dei tronchi e' severamente vietato se non per comprovate ragioni di carattere ecologico; in questo caso, oltre all'autorizzazione comunale, dovranno essere ottenute le alte autorizzazioni previste dalle Leggi vigenti.

In relazione alla difesa ed allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potra' fare effettuare sopralluoghi e richiedere alla proprieta' particolari cautele nella manutenzione dei parchi e dei boschi, per la eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.

Art. 35 Cave

L'apertura di nuove cave, la riattivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle gia' attive, e' disciplinata dalla L.R. n. 18 del 30/3/1982.

La coltivazione delle sostanze minerali di cava e' soggetta quindi alle autorizzazioni della Giunta Regionale ma dovra' anche rispettare gli adempimenti previsti dalle presenti norme per ogni intervento edilizio diretto.

Art. 36 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:

- 1) spazi di parcheggio privati inerenti gli edifici (Pi) Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a mq 1 per ogni 20 mc di costruzione (art. 41 sexties della L.U. II50/42); per gli edifici commerciali sarà obbligatorio 1 mq di parcheggio per ogni mq di superficie lorda; per le zone industriali occorreranno 10 mq ogni 120 mq di superficie lorda di calpestio;
- 2) spazi di parcheggio pubblici o di uso pubblico (Pe) si tratta di parcheggi di uso pubblico esterni alla eventuale recinzione a diretto servizio della residenza.
Tali spazi dovranno essere ceduti dal concessionario, o potranno essere monetizzati a scelta dell'Amministrazione, per essere ricavati nelle prossimità delle abitazioni concesse. La loro estensione minima dovrà essere pari a 3 mq/100mc.

Le rampe di disimpegno di autorimesse (o spazi di parcheggio) poste ad una quota diversa da quella stradale dovranno avere un tratto pianeggiante di almeno: m 5,00 di lunghezza prima di raggiungere il suolo pubblico.

Art. 37 Recinzioni

Le recinzioni tra le varie proprietà dovranno essere di caratteristiche (dimensioni, materiali da costruzione, tipo, ecc.) in armonia con il carattere dello

isolato e delle costruzioni.

L'altezza massima consentita per le recinzioni è ml 2,00.

Nella zona B₁ di recupero sono vietate tutte le nuove recinzioni fra le singole proprietà, salvo quelle previste dai piani urbanistici preventivi.

Nelle altre zone tutte le recinzioni con eccezione di quelle nominate di 'fondo lotto' (confinanti con un terreno privato e non azzonato dal presente P.R.G. nè a viabilità nè ad attrezzature pubbliche) dovranno essere 'a giorno' o 'trasparenti', con possibilità di un muricciolo di base avente un'altezza massima di 60 cm dal terreno o dalla quota del marciapiede.

Sono vietate ad eccezione del fondo lotto, le recinzioni in cemento prefabbricato.

Le recinzioni dovranno essere in ferro, legno, rete o siepe curata e possibilmente in armonia con le recinzioni limitrofe.

Nella zona agricola le recinzioni potranno essere solo in rete priva di zoccolatura.

Per le residenze agricole e allevamenti vale quanto consentito dall'ultimo comma della lettera a) dell'art. 80 delle norme tecniche di attuazione.

Il Sindaco, su conforme parere della CEC, potrà imporre ove lo riterrà opportuno per motivi estetici o funzionali, la realizzazione in manufatto intonacato o a vista (muratura, C.A., ecc.).

Nella realizzazione di recinzioni dovrà essere praticato uno smusso di ml 5x5 in corrispondenza degli incroci stradali.

Dovrà inoltre essere rispettato l'ultimo comma del precedente art. 36 delle norme tecniche di attuazione.

Nella realizzazione delle recinzioni prospicienti strade trafficate dovranno essere operati arretramenti, consentiti

La Commissione Edilizia, in corrispondenza degli ingressi carrai con profondità di ml 5,00 dal filo più esterno della carreggiata.

Per le costruzioni residenziali o produttive esistenti all'adozione del P.R.G. ricadenti in zona agricola e sprovviste di recinzione vale quanto consentito all'art. 80 lettera a) ultimo comma delle norme tecniche di attuazione.

Di norma sono recintabili le superfici fondiaria salvo diverso allineamento o maggior arretramento decisi dal Sindaco su conforme parere della CEC, per recinzioni prospicienti vie, spazi pubblici o destinati tali dal P.R.G., corsi d'acqua, altre infrastrutture e zone e fasce di rispetto.

Art. 38 Poteri di deroga

I poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente nell'ambito di quanto previsto dall'art. 41 quater della L.U. e nei modi di legge.

Art. 39 Inquinamenti

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, idrici, acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.

In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni della legge 10.5.1976 n. 319 con speciale riferimento a quelle previste al Titolo IV ed alle tabelle A, B e C della legge stessa.

TITOLO IV AZZONAMENTO DEL P.R.G.CAPITOLO I SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIOArt. 40 Azzonamento

Il territorio comunale è diviso nelle seguenti zone come risulta dalle tavole di azzonamento del P.R.G.:

- 1) zone per la mobilità e i rispetti
 - a) zone per la viabilità
 - b) zone di rispetto stradale
 - c) fasce di arretramento stradale e ferroviario
 - d) zona di rispetto cimiteriale
 - e) zona ferroviaria
 - f) fascia di attenzione archeologica
 - g) zone di rispetto delle attrezzature tecnologiche;
- 2) aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali
 - a) aree per istruzione inferiore
 - b) aree per attrezzature di interesse comune
 - c) aree per spazi pubblici a parco, il gioco e lo sport
 - d) aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico;
- 3) attrezzature pubbliche di interesse generale (F)
 - a) aree per parchi urbani, attrezzature sportive comunali e intercomunali, strutture per il gioco, il tempo libero, lo svago e lo spettacolo, istruzione superiore
 - b) zone di parco urbano e territoriale;
- 4) aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi
- 5) attrezzature private di uso comune non di standards;
- 6) zone per servizi civili e attrezzature tecnologiche;
- 7) zone per insediamenti prevalentemente residenziali
 - a) nucleo residenziale urbano di origine agricola (B₁ di recupero)
 - b) zone residenziali esistenti e di completamento (B₃)
 - c) zone residenziali estensive (B₄)
 - d) zone a verde privato (B₅) - 4 -
 - e) piano di zona per l'edilizia economica e popolare (C₁)
 - f) zone residenziali con caratteristiche tipologiche di edilizia economica e popolare (C₂)

- 8) zone per insediamenti prevalentemente commerciali
- a) centro amministrativo direzionale e di interscambio (B_2)
 - b) zone per insediamenti direzionali commerciali e terziari (C_3)
- 9) zone produttive
- a) zone produttive esistenti (D_1)
 - b) zone produttive di completamento (D_2)
 - c) zone produttive di espansione (D_3)
 - d) zone produttive di espansione con piano esecutivo approvato alla data di adozione del P.R.G.
 - e) nuovi insediamenti produttivi (D_5)
- 10) zone agricole
- a) zone agricole (E_1)
 - b) zone agricole di salvaguardia ambientale (E_2)

Art. 41 Zona per la viabilità e regolamentazione accessi

Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla creazione di nuovi spazi per il traffico.

Nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali (carrreggiate per i veicoli e marciapiede per 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.), aree di parcheggio. Le aree appartenenti alle zone per la viabilità non utilizzate dal progetto esecutivo completo sia per le sedi stradali che per le altre destinazioni sopra elencate, non saranno necessariamente acquisite e potranno avere ogni altro uso pubblico o privato che escluda tanto l'edificazione anche precaria, quanto ogni rapporto con la strada, di cui non dovrà in alcun modo disturbare la funzione.

Sulle tavole dell'azzoneamento sono individuate con apposito segno grafico percorsi pedonali ciclabili che devono essere recuperati e mantenuti liberi al pubblico passaggio.

Non possono essere autorizzati accessi veicolari diretti sulle strade provinciali e statali nei tratti esterni al perimetro del centro edificato, ai sensi dell'art. 25 L.U.R. 51/75.

Art. 42 Zone di rispetto stradale

Tali zone sono destinate all'ampliamento e alla creazione di nuovi spazi per il traffico pedonale e meccanico e a costituire fasce di protezione del nastro stradale (D.F. I.4.1968, art. 26 della L.U.R. n. 51 del 15.4.1975). Su tali aree è ammessa la sola edificazione di attrezzature per i trasporti (pensiline, chioschi, distributori di carburante ecc.) parcheggi impianti pubblici, elementi di arredo urbano, purchè

realizzati in materiale leggero e smontabili, piantumazione e sistemazione a verde imponendo nel caso di interventi privati il vincolo di precarietà e l'obbligo di rimozione a spese del proprietario ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono altresì consentite le opere di cui alle lettere a) b) c) dell'art. 27 delle presenti Norme tecniche di attuazione.

Art. 43 Fasce di arretramento stradale e ferroviario

Le fasce sono rappresentate da una linea continua parallela alla strada e alla ferrovia. All'interno delle fasce valgono gli azionamenti del P.R.G. e la linea indica il limite di arretramento per ogni nuova costruzione o ampliamento.

Per le strade in assenza di tale arretramento valgono le norme di cui all'art. 32 delle presenti Norme tecniche di attuazione.

Art. 44 Zona cimiteriale e di rispetto cimiteriale

In tale zona sono consentite solo opere inerenti la struttura cimiteriale mentre è vietato ogni altro tipo di costruzione, per ragioni di rispetto e possibilità di ampliamento. Fanno eccezione edicole per la vendita dei fiori, in strutture smontabili nonché la sistemazione del terreno al fine di realizzare parcheggi e zone a verde.

Art. 45 Zona ferroviaria

Tale zona è destinata al mantenimento, allargamento e protezione della sede ferroviaria.

Sono consentite unicamente opere inerenti a tale funzione e connesse allo scalo ferroviario di merci e passeggeri.

Art. 46 Fascia di attenzione archeologica

La fascia è rappresentata da un cerchio con il centro sul campanile della chiesa di Santa Colomba ed avente il raggio di mt 100.

Su tali aree sono state effettuate campagne di scavi che hanno portato alla scoperta di resti della civiltà neolitica canegratese.

All'interno della fascia valgono gli azionamenti del P.R.G., ma ogni opera e ogni scavo in particolare deve essere preventivamente segnalato all'Amministrazione comunale che deve valutarne l'importanza dandone comunicazione per iscritto all'interessato e presenziare agli eventuali scavi.

Art. 47 Zona di rispetto delle attrezzature tecnologiche **

Tale zona è destinata al mantenimento, allargamento e protezione dell'attrezzatura tecnologica.

Sono consentite unicamente le opere inerenti a tali funzione.

Art. 48 Inedificabilità

Tutte le zone di rispetto (ad eccezione delle aree comprese nelle fasce di arretramento e di attenzione archeologica), non possono essere in nessun caso computate nel calcolo della superficie dei lotti al fine del calcolo dell'indice di fabbricabilità o nel conteggio della superficie a standard.

Le suddette zone, con l'esclusione di cui sopra, non possono essere recintate dai privati con strutture fisse.

Le zone di rispetto non possono essere utilizzate per discarica, deposito e sosta abituale di merci e mezzi, cimiteri di automobili e simili anche se non comportano la realizzazione di alcuna opera edilizia.

Art. 49 Aree per attrezzature al servizio degli insedia-
menti residenziali

Si suddividono in aree per l'istruzione inferiore
aree per attrezzature di interesse comunale, aree
per spazi pubblici a parco, il gioco e lo sport,
aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico.

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

- a) aree per l'istruzione inferiore
sono destinate per le seguenti attrezzature:
scuole materne, scuole elementari, scuole
medie inferiori;
- b) aree per attrezzature di interesse comune
sono destinate per la realizzazione delle se-
guenti attrezzature: amministrative, cultura-
li sociali, associative, ricreative, sanitarie
e religiose;
- c) aree per spazi pubblici a parco, il gioco e lo
sport
sono riservate per giardini aree attrezzate per
il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il ri-
poso degli adulti nonchè per impianti sportivi.
Nelle zone a parco e gioco possono essere rea-
lizzate le opere e le costruzioni che ne consen-
tano la miglior fruizione;
- d) aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico
sono destinate alla soddisfazione del fabbisogno
di parcheggi, attraverso la realizzazione di par-
cheggi pubblici e di uso pubblico. Tali parcheg-
gi potranno assumere anche la funzione di carat-
tere urbano
I parcheggi pubblici saranno realizzati a livel-
lo stradale, come pure sotto il livello stradale

Il rapporto di copertura (Rc) nelle aree a)b)c) non
dovrà essere superiore a I/2.

Le destinazioni relative a tali zone ed indicate con proprio simbolo negli elaborati grafici debbono essere considerate vincolanti e possono essere mutate con l'approvazione di un progetto esecutivo di opera pubblica.

L'amministrazione comunale può acquisire, comunque, le aree di cui alle lettere a) b) e d) del presente articolo per attrezzarle a verde e metterle a tal fine a disposizione della popolazione in attesa di utilizzarle come indicato dal P.R.G..

Art. 50 Prescrizioni particolari per le aree destinate ad attrezzature religiose

Le aree destinate ad attrezzature per l'attività religiosa sono contraddistinte da apposito simbolo grafico sulle tavole di azionamento del P.R.G.

Sulle aree suddette è ammessa la realizzazione degli edifici di culto, delle residenze del personale addetto e delle attrezzature connesse a tale attività di culto (catechistica, culturale, sociale, ricreativa, ecc.) di proprietà e gestione dello ente istituzionalmente competente.

La realizzazione di opere edilizie avviene mediante concessione edilizia semplice.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature di cui all'ultimo comma art. 22 Legge Regionale 51/75, è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

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

Art. 51 Attrezzature pubbliche di interesse generale (F)

- I) Aree per parchi urbani, attrezzature sportive comunali e intercomunali, strutture per il gioco, il tempo libero, lo svago e lo spettacolo, istruzione superiore (F₁).

Tali aree sono destinate alla creazione di parchi urbani, alla costruzione di impianti sportivi comunali e intercomunali con annesso attività di ristoro, alla realizzazione di strutture per il gioco il tempo libero e lo svago e lo spettacolo e alla costruzione di centri per l'istruzione superiore.

La superficie interessata dalle strutture e dagli impianti coperti non deve superare l'indice di 0,3 mq/mq di Sf; nel caso di impianti scoperti la superficie interessata complessiva non deve superare l'indice di 0,6 mq/mq di Sf.

La superficie libera deve essere adeguatamente piantumata.

Devono essere previste superfici a parcheggio di uso pubblico per una superficie minima di 1mq ogni mq di Sl e 1 mq su ogni mq di superficie di impianto scoperto.

- 2) Zona di parco urbano e territoriale di salvaguardia del fiume Olona (F₂)

Tale zona attua la prescrizione di cui agli articoli 39 e 43 della L.R. n° 51/75 sulla salvaguardia delle sponde dei fiumi.

E' vietata ogni nuova costruzione e/o ampliamento.

Per gli edifici esistenti inclusi nelle zone a parco (F) sono consentite solo le opere di cui alle lettere a), b), c), dell'articolo 27 delle presenti norme.

In detti edifici sono ammesse solo funzioni agricole, per il ristoro, per lo svago e artigianato caratteristico e residenziali; queste ultime limitatamente alle quote esistenti alla data di adozione del P.R.G. o ad 1 alloggio di Su massima di 95 mq, per ogni attività. Sono vietate le attività produttive; per quelle esistenti è consentita solo la manutenzione ordinaria.

Negli edifici ex agricoli originari sono ammesse le opere atte a consentirne il riutilizzo per le destinazioni di cui al presente 4° comma.

Nel caso di trasformazioni d'uso che comportino l'inserimento di nuove funzioni per il ristoro, lo svago e l'artigianato caratteristico, è obbligatoria la convenzione di cui all'art. 53 delle presenti norme. Gli interventi ammessi dovranno essere effettuati in modo da recuperare le caratteristiche architettoniche originarie e tradizionali degli edifici come prescritto all'art. 57 delle Norme tecniche di attuazione. Sono comunque consentite le opere di interesse pubblico di cui all'articolo 42 della L.R. 51/75. In tale zona non è consentita l'autorizzazione di opere con l'apertura e l'esercizio di nuove cave.

Per le aziende agricole esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono consentiti ampliamenti delle strutture edilizie esistenti nella misura del 15% della superficie coperta esistente e comunque fino ad un massimo di 150 mq, una sola volta nell'arco temporale di durata del P.R.G. Tale ampliamento può essere concesso esclusivamente se ricorrono gli estremi dei successivi articoli n° 74 e n° 75.

Art. 52 Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi

Tali aree sono destinate alla realizzazione di parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, funzionali agli insediamenti produttivi.

L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) non dovrà essere superiore a 0,5 mq/mq.

Art. 53 Natura dell'intervento sulle zone pubbliche

Sulle aree di cui ai precedenti articoli 49, 50, e 51 delle Norme tecniche di attuazione sono consentite di norma unicamente le opere e gli interventi pubblici oltre che le attrezzature religiose e le opere di urbanizzazione anche se realizzate direttamente dai privati, oltre a quanto di seguito precisato.

Sulle aree di cui all'art. 50 e all'art. 51 delle Norme tecniche di attuazione è consentito l'intervento di cooperative, enti o privati che, a proprie spese, realizzino opere e impianti con destinazione ammessa ai citati articoli e su progetto approvato dal Consiglio Comunale.

Il progetto può anche prevedere la realizzazione di attività commerciali connesse con l'esercizio delle funzioni sociali consentite e un alloggio per il personale di sorveglianza di Su massima di 95 mq.

Tale possibilità è condizionata all'assunzione da parte dello operatore di una convenzione che fissi il rispetto dei fini sociali, le principali modalità di gestione, le forme di controllo pubblico, le garanzie circa l'uso pubblico, lo obbligo alle manutenzioni ordinarie e straordinarie, le sanzioni per le inosservanze e l'impegno alla cessione delle aree e degli immobili oggetto dell'intervento al Comune dopo un periodo non superiore a 50 anni.

Art. 54 Zone per servizi civili e attrezzature tecnologiche

Su tali aree esistono o sono previsti:

- a) cimitero
- b) depuratore consortile
- c) cabine dei servizi a rete
- d) altri servizi dello Stato quali FFSS, SIP, ENEL, SNAM. ecc.
- e) altri servizi comunali quali gas, acquedotto, ecc.

CAPITOLC IV ZONE PER INSEDIAMENTI PRIVALENTEMENTE
RESIDENZIALI E PER ATTIVITA' TERZIARIE

Art. 55 Nucleo residenziale urbano di origine agricola (B_I di
recupero)

Sono quelle parti del territorio comunale interessate da agglomerati, nuclei o completi isolati di prevalente origine agricola.

Di tali zone il P.R.G. prevede la salvaguardia fisico morfologica relativamente all'aspetto architettonico; la salvaguardia funzionale, relativa alle destinazioni d'uso e la salvaguardia sociale relativa alla presenza dei ceti popolari.

Nei nuclei urbani di origine agricola sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza
- b) servizi sociali
- c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative
- d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento e di spettacolo
- f) artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza
- g) attrezzature a carattere religioso
- h) commercio
- i) teatri e cinematografi
- l) uffici pubblici e privati, studi professionali
- m) alberghi o pensioni
- n) sedi bancarie e assicurative

Nelle zone sopra citate il P.R.G. si attua a mezzo di Piani particolareggiati estesi all'isolato racchiuso dalle strade esistenti o previste e dal limite della zona, o a mezzo del PdR in assenza dei quali sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione or-

dinaria e straordinaria salvo quanto previsto dall'art. 17 e 19 delle presenti Norme tecniche di attuazione.

In assenza del P.P. o del PdR sono vietate le modificazioni d'uso degli immobili.

Sono consentiti tutti gli interventi pubblici su progetto esecutivo approvato.

Art. 56

Indirizzi per la stesura dei Piani particolareggiati e dei PdR della zona B_I

I Piani particolareggiati dovranno tendere principalmente:

- a) al recupero del patrimonio edilizio esistente limitando demolizioni e trasferimenti di volume;
- b) al recupero dei valori architettonici e storico ambientali;
- c) al mantenimento del tracciato viario esistente
- d) al conseguimento di una progressiva pedonalizzazione della zona e quindi al recupero di parcheggi sui limiti esterni;
- e) al riutilizzo delle strutture dell'impianto agricolo originario delle corti;
- f) al recupero di aree e fabbricati per il verde e servizi per gli abitanti della zona così da dotare di standard anche la parte urbana che risulta più costruita e così da realizzare nuclei o aste di servizi (percorsi attrezzati);
- g) a consentire il permanere e l'incremento di strati popolari nel centro e di attività artigianali caratteristiche e commerciali di dettaglio;
- h) a rendere possibile il mercato ambulante settimanale;
- i) a riqualificare e indirizzare l'arredo urbano;
- l) a individuare percorsi e passaggi pedonali all'interno degli isolati;

m) a correlare il Piano particolareggiato con il Piano commerciale e a consentire il raggiungimento delle superfici minime di vendita.

Nella stesura dei Piani particolareggiati la volumetria non dovrà eccedere i volumi esistenti, computati comprendendo tutte le volumetrie esistenti ad eccezione delle superfetazioni e dei rustici non appartenenti all'originario impianto agricolo della corte.

I nuovi fabbricati previsti non potranno avere più di 3 piani fuori terra.

Art. 57 Caratteristiche degli interventi nella zona E₁

Negli interventi consentiti è fatto obbligo, almeno nelle parti esterne degli edifici, di utilizzare materiali tradizionali per le murature, le tinteggiature, le coperture e altri elementi di facciata.

La sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, decorazioni a stucco ecc. sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.

Per tutti i progetti si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia alla parte storico-ambientale che alla parte statica ed igienica, con allegate fotografie ed eventuali elementi bibliografici.

Art. 58 Centro amministrativo, direzionale e di interscambio (B₂)

Comprende la zona urbana più limitrofa alla stazione ferroviaria.

In tale zona il P.R.G. si attua a mezzo di un Piano particolareggiato esteso a tutto il comparto.

Il Piano particolareggiato dovrà conseguire una radicale trasformazione della situazione attuale che consenta di potenziare lo scalo e di inserirlo organicamente nel contesto della città.

Devono quindi essere previste opere ed edifici che consentano un superamento della barriera ferroviaria e sufficienti aree di parcheggi per una agevole accessibilità e scambio dai mezzi di trasporto su gomma a quello su ferro.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza
- b) servizi sociali e attrezzature religiose
- c) uffici dell'amministrazione dello Stato o di altri enti pubblici
- d) associazioni politiche e culturali
- e) uffici privati e studi professionali
- f) sedi bancarie e assicurative
- g) attività commerciali
- h) municipio e centro sociale
- i) stazione ferroviaria e opere inerenti lo scalo
- l) ristoranti, bar, locali di divertimento e spettacolo
- m) alberghi
- n) altre attività direzionali e terziarie
- o) parcheggi anche interrati a carattere commerciale

Nella stesura del Piano particolareggiato la volumetria non potrà eccedere l'indice territoriale (It) di 3 mc/mq.

La residenza non potrà eccedere il 20% della volumetria complessiva prevista.

Nel computo dell'indice non vanno compresi il volume e la superficie dell'area municipale.

L'altezza massima consentita è di mt 20.

La superficie a parcheggio non potrà essere inferiore al 150% della Sl consentita.

E' consentita la realizzazione di un volume a piastra passante sopra e/o sotto la ferrovia previa definizione dell'opera con le ferrovie dello Stato.

In assenza del Piano particolareggiato è consentita la manutenzione ordinaria dei fabbricati esistenti e per la sola residenza, anche quella straordinaria.

Art. 59 Zone residenziali esistenti e di completamento (B₃)

In tali zone l'edificazione sarà consentita con intervento edilizio diretto o solo dopo l'approvazione di un Piano di lottizzazione esteso a tutta l'area perimetrata sulla tavola di azionamento del P.R.G..

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza
- b) servizi sociali di proprietà pubblica
- c) associazioni politiche, sindacali, culturali
- d) istituzioni pubbliche statali e rappresentative
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento
- f) artigianato compatibile con la funzione residenziale e comunque escludendo gli insediamenti produttivi insalubri di 1^a classe
- g) commercio
- h) uffici pubblici, uffici privati, studi professionali, per una superficie utile non superiore al 50% di quella totale del singolo edificio.

Nella zona si applicano i seguenti parametri:

- 1) indice di fabbric. fondiaria $I_f = 1 \text{ mc/mq}$
- 2) indice di fabbric. territor. nelle aree soggette a P.L. $I_t = 0,8 \text{ mc/mq}$
- 3) n° massimo piani abitabili fuori terra 3 piani
n° massimo piani fuori terra nei P.L. 4 piani
- 4) rapporto massimo di copertura $R_c = 1/3$

In tali zone gli edifici residenziali uni e bifamiliari esistenti alla data di adozione del P.R.G. possono essere oggetto di ampliamenti da contenersi in massimo 150 mc oppure nell'utilizzo del sottotetto-mansarda a condizione che l'intervento non comporti la modifica della pendenza delle falde del tetto, e risponda ai requisiti di cui al penultimo comma dell'art. 32 delle Norme tecniche di attuazione, anche in difformità rispetto all'indice volumetrico prescritto dalla zona.

Nel caso in cui sia possibile sulla base delle Norme tecniche di attuazione ampliare edifici, di cui al comma precedente, i 150 mc concedibili si sommano alla capacità edificatoria residua.

Tale facoltà può essere usata una sola volta nel periodo di validità del P.R.G. e si intende riferita complessivamente al lotto.

Art. 60 Zone residenziali estensive (B₄)

In tale zona l'edificazione è consentita con intervento diretto.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza
- b) uffici privati e studi professionali per una superficie utile non superiore al 20% di quella totale dell'intervento.
- c) artigianato compatibile con la funzione residenziale e comunque escludendo gli insediamenti produttivi insalubri di 1^a classe
- d) commercio.

Nella zona si applicano i seguenti parametri:

- | | |
|--|----------------|
| 1) indice di fabbric. fondiario | If = 0,8 mc/mq |
| 2) n° massimo piani abitabili
fuori terra | 2 piani |
| 3) rapporto di copertura | Rc = 1/4 |

Art. 61 Zone a verde privato (B5)

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

In dette zone vigono rigorosamente le norme previste per la tutela e sviluppo del verde di cui all'art. 34 delle presenti Norme.

Sono consentite le costruzioni di volumi accessori alla residenza, quali rustici, depositi attrezzi per giardino, serre ecc... e l'ampliamento di edifici residenziali applicando i seguenti indici e senza compromettere in alcun modo le alberature esistenti:

1) indice di fabbric. fondiaria	If = 0,05mc/mq
2) altezza massima	H = 4 ml
3) rapporto di copertura	Rc = 1/20
4) distanza minima dai confini	Ds = 5 ml opp a confine con altezza fino a ml 2,50

E' consentita altresì la realizzazione di autorimesse private (boxes) con una limitazione di n. 2 per ogni alloggio cui il verde e' asservito.

Nella realizzazione delle autorimesse e dei loro accessi devono essere rispettate le alberature esistenti.

Art. 62 Piano per l'edilizia Economica e Popolare (C1)

Tali aree sono assoggettate alla normativa del vigente Piano per l'edilizia economica e popolare; alla scadenza del vigente piano si applicano le norme di cui al successivo art. 63 inerente la zona C2.

Art. 63 Zone residenziali con caratteristiche tipologiche di edilizia economica e popolare (C₂)

Le zone perimetrare recanti l'indicazione sulle tavole di azionamento del P.R.G. di E.E.P. sono soggette alla formazione di un piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica (P.d.U. oppure P.P.) per la realizzazione di interventi con caratteristiche economiche e popolari.

L'attuazione delle previsioni edificatorie e delle urbanizzazioni potrà essere effettuata da cooperative, enti o privati secondo i limiti e le modalità previste dal piano urbanistico preventivo.

Il piano urbanistico preventivo dovrà rispettare un indice di fabbricazione territoriale massimo di 1,5 mc/mq e fondiario di 4,5 mc/mq.

Oltre alla destinazione residenziale è consentita quella commerciale al dettaglio.

Art. 64 Zone per insediamenti direzionali commerciali e terziari (C₃)

In tali zone l'edificazione è consentita solo dopo l'approvazione di un Piano di lottizzazione convenzionato esteso a tutto il comparto individuato sulle tavole di azionamento del P.R.G..

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività commerciali e di rappresentanza
- b) uffici ed istituzioni pubbliche
- c) ristoranti, bar, locali di divertimento
- d) alberghi
- e) banche
- f) uffici privati e studi professionali
- g) direzioni di aziende pubbliche e private
- h) uffici commerciali
- i) residenza nei limiti sotto precisati.

Nella stesura del Piano di lottizzazione la Sl massima non potrà eccedere l'indice territoriale di 0,6 mq/mq St e l'indice fondiario di 1,2 mq/mq Sf.

La residenza è limitata alla previsione di un alloggio di Su massima di 95 mq per unità inabitabile per il custode o titolare a detrarre dalla capacità complessiva e per un totale comunque non superiore al 10% della volumetria globale del comparto.

L'altezza massima consentita è di mt 15,50.

La superficie a standards non potrà essere inferiore al 100% della Sl consentita di cui non meno del 50% destinato al parcheggio, anche realizzato su diversi livelli.

In assenza del Piano di lottizzazione è consentita la manutenzione ordinaria dei fabbricati esistenti.

Le superfici utilizzate come mostra e stoccaggio scoperti ma adeguatamente sistemati sono computate nella misura del 40% nel conteggio della superficie lorda.

Art. 65 Volumetria minima edificabile

E' vietato il rilascio di concessioni edificato-
rie per nuove costruzioni con un utilizzo della
massima volumetria edificabile o della massima
superficie lorda fondiaria inferiore all'80%.
In sede di formazione del Programma Plurienna-
le Attuativo possono essere fissati i limiti mi-
nimi di utilizzazione della capacità insediativa
superiori all'80%.

Art. 66 Zone produttive esistenti (D_z)

Sono le zone artigianali all'interno dell'abitato destinate al mantenimento della attività produttiva.

In queste zone è consentita la edificazione con intervento edilizio diretto.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) impianti artigianali
- b) servizi e uffici tecnici e amministrativi degli impianti artigianali
- c) depositi e magazzini
- d) residenza per una superficie utile massima di 160 mq per ciascuna unità locale ad uso del custode e/o del titolare dell'azienda in aggiunta all'Uf produttiva.

Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, idrici, acustici e dimmateriali solidi e liquidi di rifiuto (vedi art. 39 NTA), sono comunque vietati gli insediamenti di industrie insalubri di 1^a categoria.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- | | |
|--------------------------------|-----------------|
| 1) indice di utiliz. fondiaria | Uf = 0,70 mq/mq |
| 2) rapporto di copertura | Rc = 0,60 mq/mq |
| 3) altezza massima | H = 7 mt |
| 4) parcheggi | I mq/ 6 mq S1 |
| 5) distanza minima dai confini | Ds = 5 mt |

La residenza può essere realizzata solo in presenza di una unità produttiva già esistente o progetto unitario per la realizzazione contemporanea delle strutture produttive.

Art. 67 Zone produttive di completamento (D₂)

Sono le zone industriali o artigianali destinate all'ampliamento delle industrie esistenti e all'insediamento di nuove unità in zone già utilizzate prevalentemente da attività produttive.

In questa zona è consentita la edificazione con intervento edilizio diretto dopo l'approvazione di un Piano urbanistico esecutivo (P.L. o P.T.P.) esteso a tutta l'area perimetrata sulla tavola di aggiornamento del P.R.G..

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) impianti industriali e artigianali
- b) servizi e uffici tecnici e amministrativi degli impianti industriali e artigianali
- c) depositi e magazzini
- d) residenza per una superficie utile massima di 160 mq Su per ciascuna unità locale ad uso del custode e/o del titolare dell'azienda a detrazione dell'Uf produttiva

Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, idrici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto (vedi art. 39 NTA).

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- | | |
|----------------------------------|-----------------|
| 1) indice di utiliz. territ. | Ut = 0,45 mq/mq |
| 2) indice di utiliz. fondiaria | Uf = 0,60 mq/mq |
| 3) rapporto massimo di copertura | Rc = 0,50 mq/mq |
| 4) altezza massima | H = 15 mt |
| 5) distanza minima dai confini | Ds = 7 mt |
| 6) parcheggi | I mq/10 mq Sl |

La residenza può essere realizzata solo in presenza di una unità produttiva già esistente o progetto unitario

per la realizzazione contemporanea delle strutture produttive.

Zone produttive di espansione (D₃)

Sono le zone industriali o artigianali di nuova formazione.

In tali zone l'edificazione è consentita solo dopo l'approvazione di un piano urbanistico esecutivo (P.L. o P.I.P.) esteso a tutto il comparto individuato sulle tavole di azionamento del P.R.G..

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) impianti industriali e artigianali
- b) servizi e uffici tecnici e amministrativi degli impianti industriali e artigianali
- c) depositi e magazzini
- d) residenza per una superficie utile massima di 160 mq Su per ciascuna unità locale ad uso del custode e/o del titolare dell'azienda a detrazione dell'Uf produttiva.

Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, idrici, acustici, e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto (vedi art. 39 NTA).

Nella formazione dei piani esecutivi si dovranno osservare i seguenti parametri:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| 1) indice di utiliz. territoriale | Ut = 0,40 mq/mq |
| 2) indice di utiliz. fondiaria | Uf = 0,50 mq/mq |
| 3) rapporto massimo di copertura | Rc = 0,50 mq/mq |
| 4) altezza massima | H = 15 mt |
| 5) distanza minima dai confini | Ds = 7. mt |
| 6) parcheggi | = Imq/10mq Sl |

La residenza può essere realizzata solo in presenza di una unità produttiva già esistente o progetto unitario per una realizzazione contemporanea delle strutture produttive.

Art. 69 Zone produttive di espansione con piano esecutivo approvato alla data di adozione del P.R.G. (D₄)

Sono le zone industriali e artigianali comprese in un Piano di lottizzazione già approvato e in vigore.

Valgono le Norme di attuazione del Piano di lottizzazione approvato e cioè:

- | | |
|--------------------------------|-----------|
| 1) rapporto di copertura | Rc = 1/2 |
| 2) altezza massima | H = 12 mt |
| 3) distanza minima dai confini | Ds = 6 mt |
| 4) distanza tra edifici | = 10 mt |

Art. 70 Nuovi insediamenti produttivi (D₅)

Le zone perimetrate e recanti le indicazioni sulle tavole di azionamento del P.R.G. di I.P. sono [soggette alla formazione di un Piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica] volto a consentire nuovi insediamenti produttivi secondo gli indici e i parametri di cui rispettivamente ai precedenti articoli 67 e 68.

Art. 71 Minima superficie utilizzabile

E' vietato il rilascio di concessioni edificatorie per nuove unità che presentino un indice di utilizzazione fondiaria inferiore a 0,3 mq/mq.

In sede di formazione di P.P.A. possono essere fissati limiti minimi di utilizzazione superiori allo 0,3.

Art. 72 Adeguamenti igienici e sociali

Nelle zone D₁ e D₂ è consentita la realizzazione di opere di carattere igienico, assistenziale, associativo per le maestranze anche in difformità agli indici di utilizzazione prescritti.

Art. 73 Superfici di stoccaggio

Nelle zone D₂ e D₃ le superfici utilizzate come stoc-
caggio e impianti fissi scoperti adeguatamente siste-
mati e attrezzati sono computate nella misura del 40%
nel conteggio della SI.

Art. 74 Zone agricole (E₁)

Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'at-
tività agricola e delle attività connesse con l'uso
agricolo del territorio.

In queste zone si possono pertanto insediare esclusiva-
mente attrezzature necessarie per l'attività agricola, non-
chè edifici per la residenza degli agricoltori e dei loro
dipendenti secondo i criteri ed entro i limiti stabiliti
dall'art. 2 L.R. 93/80.

Solamente per le nuove aziende agricole da insediarsi dopo
l'entrata in vigore del P.R.G. ed al fine di salvaguardare
l'uso agricolo del suolo, la superficie minima d'intervento
è fissata in 5 ha riducibile a 3 ha per le aziende floro-
vivaistiche ed a 1 ha per allevamenti di animali da picco-
lo taglio o di animali a scopo non alimentare, detti limiti
non si applicano in caso di trasferimenti di attività
agricole preesistenti.

Limitatamente alle nuove aziende agricole con attività
zootecnica è prescritta la dimostrazione di una base ali-
mentare autonoma del 40% calcolata su tutti i terreni as-
serviti all'azienda come indicato dal 4° comma dell'art.2
L.R.93/80.

Gli edifici per allevamento, asserviti a nuovi insediamenti
agricoli, devono rispettare le seguenti distanze:

- | | | |
|---|----|-----|
| a) dalle residenze interne all'azienda | mt | 20 |
| b) dalle residenze esterne all'azienda
classificate in zona agricola | " | 200 |
| c) dalle zone residenziali previste dal P.R.G. | " | 400 |
| d) dalla viabilità intercomunale
secondaria di P.R.G. | " | 100 |

Nel caso di allevamenti inagègre, compresi quelli di anima-
li di piccolo taglio o di animali a scopo non alimentare,
dovrà essere effettuata e mantenuta una piantumazione ai sensi
dell'art. 34 NTA nella misura minima di 1 albero ogni 100 mq
della superficie dell'intervento.

Art. 75 Concessioni in zona agricola

Le concessioni nella zona agricola possono essere rilasciate esclusivamente ai soggetti aventi titolo indicati dall'art. 3 della L.R. 93/30 e secondo le modalita' stabilite nel medesimo articolo.

Art. 76 Norme contro l'inquinamento idrico

La costruzione di edifici per allevamenti e' sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o alla adozione di particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilita' per le acque di scarico determinati dalla L.R. 19/8/74 n.48 e dalla L. 319/76 e comunque secondo quanto stabilito dall'Ufficiale sanitario e dal Regolamento Comunale d'Igiene.

Art. 77 Strade agricole e salvaguardia del territorio agricolo

La razionalità dei collegamenti è affidata alle esigenze dei conduttori dei fondi.

Comunque le strade di accesso ai fondi, al di fuori di quelle previste dal P.R.G. e classificate come strade comunali, non possono essere asfaltate o comunque pavimentate in modo da compromettere una rapida modificazione del loro tracciato sulla base di esigenze emergenti dalla conduzione dei fondi.

Le aree classificate come agricole (E₁) non possono essere utilizzate per discarica, deposito e sosta abituale di merci e mezzi non agricoli, cimiteri di automobili e simili, anche se non comportano la realizzazione di alcuna opera edilizia.

Art. 78 Rogge e fontanili

E' vietato modificare o coprire il corso delle rogge e dei fontanili se non con ponticelli ad uso agricolo.

Art. 79 Zona agricola di salvaguardia ambientale (E₂)

Questa zona comprende i boschi e le aree limitrofe, chiamati della Cà Litta.

In questa zona non è consentita alcuna edificazione nè modificazione morfologica del terreno.

E' tassativamente vietato il taglio delle piante esistenti ad eccezione di quelle consentite dalle tecniche agricole con conseguente ripiantumazione.

E' vietata la coltivazione di cave e la posa in opera di recinzioni di alcun genere.

CAPITOLO I

Art. 80 Costruzioni esistenti in contrasto con le destinazioni del P.R.G.a) Costruzioni esistenti in contrasto con la zona agricola

Per le costruzioni che con l'approvazione del P.R.G. vengono a trovarsi in contrasto con la destinazione agricola, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione che non comportano mutamento di destinazione d'uso se non in adeguamento alle previsioni del P.R.G..

Alle stesse costruzioni sono consentiti i seguenti ampliamenti da effettuarsi una sola volta nel periodo di validità del P.R.G. e riferiti al lotto.

- 100 mc per i fabbricati residenziali uni e bifamiliari

- 100 mq per i fabbricati artigianali

Sarà inoltre consentito di recingere le stesse costruzioni, se sprovviste, anche con manufatti in cancellata e muratura atti a richiudere una superficie non superiore a 800 mq o tale da non determinare un rapporto di copertura superiore ad 1/4, a scelta dell'interessato; se trattasi di fabbricati isolati nessun lato può essere considerato di fondo lotto per il rispetto del 3° comma dell'art. 37.

b) Costruzioni esistenti in contrasto con i vincoli a zona pubblica di cui al Titolo IV Capitolo III.
Per tali costruzioni sono consentite solo le opere di manutenzione ordinaria. *ZONE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO*c) Costruzioni esistenti in contrasto con i vincoli di cui al Titolo IV Capitolo II. *ZONE PER LA MOBILITA' E IRISPETTI*
Per i fabbricati ricaduti nelle zone di cui agli artt. 41-44-47 delle Norme tecniche di attuazione sono consentite solo le opere di manutenzione ordinaria.

Per i fabbricati ricadenti nella zona di cui allo art. 42 vale l'ultimo comma dello stesso articolo.