



COMUNE DI CANEGRATE

PROVINCIA DI MILANO

Sede: Via Manzoni, 1 - Tel. (0331) 403433 - Telefax (0331) 401535 - Cod. fisc. e part. IVA 00835500158

P.R.G.

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE

ZONA B1 DI RECUPERO

Delibera consigliare	n° 37	del 18/6/1993
Delibera consigliare	n° 64	del 21/12/1993
Delibera consigliare	n° 42	del 29/7/1997
Decreto di approvazione G.R.	n° 33225	del 12/12/1997

RETTIFICA

Delibera consigliare	n° 30	del 3/6/1999
----------------------	-------	--------------

Oggetto:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

rettificate ai sensi dell'art. 4, L.R. 23/6/1997 n°23

RETTIFICATE

Il Sindaco
Alberto RAIMONDI

Il Segretario Generale
avv. Gaspare MERENDINO

Il Progettista
Ufficio Tecnico Comunale

CAPITOLO VI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

art. 52 Nucleo residenziale urbano di origine agricola (B1 di recupero)

Sono quelle parti del territorio comunale interessate da agglomerati, nuclei o 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 di ceti popolari.

Gli interventi della zona B1 sono identificati nelle tavole 3.1 - 3.2 e 4.1 - 4.2 e sono regolati dalle presenti N.T.A..

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 spettacolo;
- f) artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- g) attrezzature di carattere religioso;
- h) commercio;
- i) teatri e cinematografi;
- l) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- m) alberghi e pensioni;
- n) sedi bancarie ed assicurative.

Le zone B1 sono individuate con apposito retino e perimetro sulle tavole di Azzonamento del P.R.G. vigente .

Nelle tavole 3.1 - 3.2 e 4.1 - 4.2 , costituenti parte integrante della presente variante, sono individuate, con apposito simbolo grafico le zone escluse dalla zona B1 ; per esse valgono le norme previste nelle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Le modalità d'intervento nella zona B1 sono individuate nelle tavole 3 e 4 e sono regolate dalle presenti N.T.A..

Fino all'esecutività delle presenti norme, nelle zone B1 si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale.

In assenza del Piano Urbanistico preventivo sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso.

Sono consentiti tutti gli interventi delle pubbliche amministrazioni su progetto esecutivo di opera pubblica approvato ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia.

art. 52/1 Perimetrazioni

Sulle tavole 3.1 - 3.2 sono individuati:

- il perimetro della zona B1;
- il perimetro dei comparti e le loro numerazioni;
- lo standard residenziale;
- le aree di frangia definite B3 nel vigente P.R.G.;
- l'individuazione dei comparti soggetti a P.P.;
- i comparti avulsi dal contesto del Vecchio Nucleo Urbano;
- i comparti con edifici da mantenere;
- i comparti con possibilità di intervento mediante concessione edilizia;
- gli allineamenti obbligatori ;
- i percorsi pedonali;

I comparti soggetti o assoggettabili a piano di recupero portano un numero progressivo da 1 a 67.

Sulle tavole 3.1 e 3.2 detti comparti sono suddivisi mediante simboli grafici che differenziano le sottozone nelle quali , per i piani esecutivi, devono essere rispettati i seguenti indici di densità fondiaria:

- B1.1 Comparti con $I_f \leq mc. 2,5/mq.$
- B1.2 Comparti con $I_f \leq mc. 3,5/mq.$
- B1.3 Comparti con $I_f \leq mc. 4,5/mq.$

I suddetti indici di densità fondiaria sono utilizzabili solo in caso di ristrutturazione urbanistica o edilizia così come definite rispettivamente dalla lettera e) e d) dell'art. 31 della L.457/78.

Le densità volumetriche suddette devono essere calcolate in base alle norme vigenti.

In caso di recupero urbanistico non si potrà superare l'altezza massima di mt. 11,00 misurata dall'intradosso della gronda.

art. 52/2 Allineamenti stradali dei fabbricati

Tutti gli interventi edificatori, anche se in attuazione dei piani urbanistici preventivi di iniziativa privata, dovranno mantenere gli allineamenti stradali esistenti o quelli indicati con apposito simbolo sulle tavole 3.1 e 3.2 .

Nel caso di interventi che comportino l'apertura di nuove strade, l'allineamento dovrà essere definito sulla base delle indicazioni delle tavole 3.1 e 3.2 dall'Ufficio Tecnico Comunale.

art. 52/3 Tracciati stradali e pedonali

Sulle tavole 3.1 e 3.2 sono indicate le modificazioni ai tracciati stradali e esistenti, le strade di nuova realizzazione e i nuovi percorsi pedonali.

Tutti gli interventi edificatori inclusi quelli in attuazioni dei piani urbanistici preventivi, dovranno osservare le prescrizioni inerenti ai nuovi o modificati tracciati stradali, con esclusione degli interventi di iniziativa pubblica.

I percorsi pedonali previsti entro gli ambiti soggetti a pianificazione urbanistica preventiva, potranno essere collocati in posizione planimetrica diversa purché entro il perimetro dello stesso piano e purché lo spostamento non crei pregiudizio o difficoltà ad un agevole collegamento tra gli spazi pubblici.

Tutti i percorsi pedonali entro i cortili non dovranno avere alcun ostacolo o limitazione.

I percorsi pedonali dovranno rispettare le norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

art. 52/4 Modalità d'intervento sugli edifici esistenti

Sulle tavole 4.1 e 4.2 sono riportate:

- perimetro della zona B1 di recupero;
- perimetro dei comparti e loro numerazione;
- modalità di intervento sui fabbricati esistenti così suddivisi:

- 1a) fabbricati da demolire obbligatoriamente con ricostruzione prevista solo a seguito di pianificazione esecutiva;
- 1b) fabbricati da demolire obbligatoriamente e senza ricostruzione;
- 2) fabbricati avulsi dal contesto architettonico del centro storico;
- 3) fabbricati da ristrutturare con possibile demolizione e ricostruzione con P. di R.;
- 4) fabbricati da ristrutturare con recupero degli elementi architettonici caratteristici;
- 5) fabbricati con obbligo di restauro o risanamento conservativo;
- 6) elementi architettonici isolati di pregio da conservare.

Per i fabbricati di tipo 1-a) si dovrà procedere alla demolizione con successiva ricostruzione solo dopo l'approvazione di piani urbanistici preventivi.

Per i fabbricati di tipo 1-b), aventi inequivocabili caratteristiche di provvisorietà, si dovrà procedere alla totale demolizione degli stessi in occasione di interventi in attuazione di piani urbanistici preventivi o con concessione edilizia. In assenza di piani urbanistici preventivi o di concessione edilizia, sarà consentita la manutenzione ordinaria degli stessi.

Per i fabbricati di tipo 2) sono consentiti interventi definiti al successivo art. 52/9.

Per i fabbricati di tipo 3) è ammessa la ristrutturazione edilizia o, in alternativa, la demolizione e ricostruzione, previa approvazione di preventivo Piano di Recupero fermo restando l'obbligo del rispetto degli allineamenti su strada di cui al precedente art. 52/2.

Per i fabbricati di tipo 4) si potrà procedere ad interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria o di ristrutturazione edilizia, anche attraverso consolidamento strutturale, restando in ogni caso preclusa la possibilità di demolizione.

Per i fabbricati di tipo 5) si dovrà procedere al recupero mediante un insieme sistematico di interventi volti al restauro scientifico o al risanamento conservativo dell'edificio: dovranno quindi essere rimosse le superfetazioni e tutti quegli interventi che sono avulsi dalla composizione architettonica originaria del fabbricato.

I progetti edilizi di ogni tipo, sia per autorizzazioni sia per concessioni, riguardanti fabbricati nei quali siano inseriti gli elementi architettonici isolati indicati sulle tavole 4.1 e 4.2 dovranno obbligatoriamente contenere l'insieme sistematico di interventi più idonei volti alla loro conservazione e valorizzazione.

Le modalità di intervento indicate sulle tavole 4.1 e 4.2 e sopra definite sono obbligatorie per tutti i tipi di intervento edilizio, ancorché conseguenti a piani urbanistici preventivi.

art. 52/5 Caratteristiche architettoniche dei progetti.
Facciate esterne.

Nel progetto delle facciate esterne si dovrà avere particolare cura nella conservazione o nella progettazione di ordinate partiture verticali; in particolare si dovranno evitare aperture di finestre con lati verticali minori o uguali a circa 1,3 volte quelle orizzontali.

I progetti contenenti modificazioni della destinazione d'uso dei fabbricati ex - agricoli (stalle, fienili, rustici) dovranno contenere lo studio delle facciate improntato a criteri di omogeneità estetica, anche se realizzati per singole porzioni ed in tempi successivi.

In caso di ristrutturazioni o di manutenzioni straordinarie delle facciate, potranno essere riaperte eventuali aperture tamponate o essere spostate aperture disarmoniche rispetto alla partitura verticale; in caso di impossibilità di aperture che rispettino l'ordinata partitura si potrà procedere alla realizzazione di "false finestre" o di "trompe-l'oeil", che riportino il necessario ordine compositivo.

art. 52/6 Comparti soggetti a piano particolareggiato.

Nei comparti così perimetrati tutti gli interventi sono subordinati all'approvazione di piani particolareggiati.

In assenza di detti piani sui fabbricati esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di ordinaria manutenzione senza mutamento di destinazione d'uso.

I piani urbanistici potranno prevedere una volumetria massima di mc 5/mq, calcolata secondo le vigenti norme.

Nella stesura dei P.P. i nuovi edifici potranno avere un'altezza massima pari a quattro piani fuori terra, essendo tale altezza già presente nel nucleo antico di recupero.

I P.P. potranno prevedere tutti gli interventi di cui all'art. 31, L.457/78.

Nella stesura dei P.P. i soli nuovi edifici previsti dovranno rispettare le disposizioni del D.I. n 1444 del 02.04.68 e della L. 122/89..

Nella stesura dei P.P. se gli stessi prevedono interventi definibili in base alla lettera: "e" dell'art. 31 L. 457/78 , dovranno essere verificate le aree a standard e in ogni caso reperiti 3 mq/100mc per parcheggi di uso pubblico.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel reperimento di aree a standard nel caso di destinazioni d'uso diverse dalla residenza.

Per le destinazioni d'uso di cui alle lettere e - h - i - n dell'art. 52 dovranno essere reperiti gli standard minimi di legge a parcheggio.

art. 52/7 *articolo soppresso*

art. 52/8 Comparti con possibilità di intervento specifico (sottozone B1.1 - B1.2 - B1.3)

Nei comparti n 1 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 9 - 10 - 12 - 14 - 16 - 17 - 18 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 27 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 64 - 65 - 66 - 67, sono ammessi gli interventi definiti dalle lettere "a", "b", "c", dell'art. 31 L. 457/78.

Sono consentiti anche gli interventi della lettera "d" del citato articolo purché :

- I - l'intervento sia limitato ad un singolo edificio esistente;
- II - non vengano ampliati i volumi o le superfici esistenti;
- III - venga dimostrato tramite un progetto planovolumetrico esteso all'intero comparto che non si ledano in alcun modo i diritti delle altre proprietà presenti nel comparto medesimo.

art. 52/9 Comparti con fabbricati avulsi dal contesto architettonico del vecchio nucleo urbano

Per i fabbricati inclusi in questi comparti, definiti al punto 2) delle tavole 4.1 e 4.2 sono ammessi tutti gli interventi di cui ai sub. a - b - c - d dell' art. 31 - Legge 457/78 comportanti anche mutamenti di destinazione d'uso purché volti ad un miglioramento ambientale.

Gli interventi di cui al comma precedente, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria, sono subordinati alla presentazione di un progetto organico e unitario, da eseguirsi anche in fasi successive, per il corretto e migliore inserimento del fabbricato nel contesto del vecchio nucleo urbano.

art. 52/10 Contenuti dei piani di recupero edilizio (art. 31/d - L. 457/78) o di ristrutturazione urbanistica (art. 31/e - L. 457/78).

I piani di recupero oltre che rispettare le prescrizioni delle presenti norme dovranno essere corredati di tutti gli elaborati prescritti dalle vigenti normative; ad essi potranno essere aggiunte tutte le documentazioni atte a meglio illustrare e giustificare le scelte progettuali.

Le aree a standard individuate sulle tav. 4.1 e 4.2 dovranno essere obbligatoriamente cedute al Comune secondo le modalità prescritte dalla convenzione; ulteriori aree a standard potranno essere individuate entro i piani di recupero, ferma restando la possibilità di monetizzazione delle stesse nelle forme indicate dalla vigente legislazione.

art. 52/11 Spazi liberi privati

Non è ammessa l'occupazione, anche temporanea, di spazi liberi quali cortili, orti o giardini con fabbricati di qualunque natura destinati a boxes, rustici, depositi, magazzini, residenza temporanea, attività di qualsiasi natura.

Gli interventi di pianificazione urbanistica preventiva , di iniziativa pubblica o privata, potranno proporre l'utilizzazione dei cortili per la realizzazione in sotterraneo di autorimesse private (boxes o posti auto).