

Allegato al Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio
del Comune di Giussano in data 19.4.1968 ed adeguato
con delibera del Consiglio Comunale n°44 in data 9.7.1971.
Approvato con deliberazione della Giunta Regionale della
Lombardia in data 3.4.1973 n°3545.
Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n°180 del 16.7.1973.

COMUNE DI GIUSSANO

Provincia di Milano

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Allegato al Piano Regolatore Generale adottato con delibera
del Consiglio Comunale n°43 in data 19.4.1968 ed adeguato
con delibera del Consiglio Comunale n°44 in data 9.7.1971.

Approvato con deliberazione della Giunta Regionale della
Lombardia in data 3.4.1973 n°3545.

Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n°180 del 16.7.1973.

ART. 18

CAMPO DI AZIONE DEL PIANO REGOLATORE

====

Tutto il territorio comunale si intende interessato o per allineamento o per azzonamento, dal Piano Regolatore Generale, nei modi indicati nelle corrispondenti planimetrie in scala 1:5000 e 1:2000.

ART. 19

ESECUZIONE DEL PIANO REGOLATORE

===

L'esecuzione del Piano Regolatore avverrà:

- a) mediante piani particolareggiati, il cui ordine di successione verrà stabilito dal Comune tenendo anche conto delle eventuali richieste avanzate dai privati e fatta sempre salva l'applicazione dell'art. 23 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, per le zone e le sistemazioni previste nella planimetria in scala 1:5000 precitata;
- b) mediante lottizzazioni convenzionate secondo i disposti dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- c) attuando nelle costruzioni e ricostruzioni gli allineamenti stradali e le prescrizioni di zona indicati nella planimetria in scala 1:5000 o stabiliti dai piani particolareggiati di cui al precedente punto a).

In tutto il territorio comunale la fabbricazione sarà consentita se i relativi progetti saranno conformi alle prescrizioni di zona (comprese quelle indicate nei Piani particolareggiati eventualmente in vigore al momento della presentazione della domanda di licenza di costruzione) e alle disposizioni del regolamento edilizio e delle altre leggi e regolamenti vigenti in materia.

Il Comune potrà però negare la licenza di costruzione qualora entro 60 giorni dalla data di presentazione della relativa domanda, dichiarerà di voler adottare, ove non esistesse, l'inerente Piano Particolareggiato di esecuzione e ne delibererà l'adozione entro 180 giorni dalla data suddetta.

ART. 20

EDIFICI D'INTERESSE STORICO-ARTISTICO ED EDIFICI PROSPETTANTI SU VIE O PIAZZE DI INTERESSE AMBIENTALE, ARTISTICO O PANORAMICO.

===

Negli edifici di interesse storico-artistico sono ammessi solo lavori di restauro, di manutenzione e di risanamento conservativo; la concessione della licenza è in ogni caso subordinata al nulla osta preventivo della Soprintendenza ai Monumenti.

Per gli edifici prospettanti su vie o piazze di interesse artistico, ambientale o panoramico, l'Amministrazione comunale si riserva caso per caso, di formulare, con apposita delibera e previo parere della Soprintendenza ai Monumenti, prescrizioni particolari, operanti in senso restrittivo ad integrazione delle norme regolamentari vigenti.

Art. 21

ARRETRAMENTI O RETTIFICHE DI ALLINEAMENTO STRADALE

===

In caso di nuova costruzione o di ricostruzione di edifici il Comune potrà, senza ricorrere alla adozione di un piano particolareggiato, imporre arretramenti o rettifiche di allineamenti dove necessario per una profondità non superiore ai ml.2 dal ciglio stradale, in aggiunta e ferme restando le norme che regolano i tipi fabbricativi delle varie zone e i relativi arretramenti dal ciglio stradale.

Art. 22

DETURPAMENTI DELL'AMBIENTE URBANO

===

Quando, per effetto dell'esecuzione del Piano Regolatore, anche una sola parte di edificio venga definitivamente ad essere esposta alla pubblica vista e ne derivi, a giudizio del Comune (espresso con motivato provvedimento del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia) un deturpamento dell'ambiente urbano, sarà facoltà del Comune di imporre al proprietario del medesimo edificio di variare le parti esposte alla pubblica vista.

Il Comune potrà, ingiungendo l'esecuzione del rifacimento, fissare i termini per l'ultimazione dei lavori.

In caso di rifiuto o di mancata esecuzione nei termini stabiliti, il Comune avrà facoltà di procedere all'esecuzione di ufficio a spese del proprietario, ovvero all'espropriazione dell'intero edificio, corrispondendo l'indennità determinata secondo le norme di legge.

NORME URBANISTICO-EDILIZIE

Art. 23

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

===

Ai fini di un ordinato impianto delle nuove costruzioni e del riordino di quelle esistenti, il territorio del Comune é stato suddiviso in zone. I limiti di ciascuna zona sono indicati con distinte rappresentazioni grafiche nella planimetria 1:5000 che forma parte integrante e sostanziale del Piano Regolatore.

Il piano contempla le seguenti zone:

- a) zone residenziali intensive;
- b) zone residenziali semintensive;
- c) zone residenziali estensive;
- d) zone industriali esistenti;
- e) zone industriali di espansione;
- f) zone miste;
- g) zone destinate a verde pubblico;
- h) zone verdi private e vincolate;
- i) zone esterne;
- l) zone di particolare valore ambientale e panoramico;
- m) zone speciali di servizi pubblici;
- n) zone di risanamento;
- o) zone di servizi pubblici con obbligo di piano particolareggiato
- p) zone di rispetto lungo le strade, attorno ai cimiteri e attorno alle industrie.

ART. 24

NORME GENERALI

===

La densità edilizia espressa in metri cubi di fabbricato fuori terra, viene calcolata moltiplicando la superficie occupata dallo edificio ad ogni piano per l'altezza effettiva dello stesso piano. Per il piano terreno l'altezza viene misurata partendo dalla quota del marciapiede stradale; per l'ultimo piano l'altezza viene misurata fino alla quota maggiore tra l'intradosso dell'ultima soletta e quella di gronda.

Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzabile fuori terra, nonché la parte di volume interrato eventualmente destinata a residenza, ad uffici o ad attività produttive, con esclusione dei volumi tecnici.

Sono da includere nel calcolo planivolumetrico anche i palloni pressostatici fissati, sia in modo provvisorio, al suolo, per l'installazione dei quali è prescritta la licenza edilizia. Sono esclusi da tale computo i palloni di installazione stagionale o comunque installati per fini sportivi.

Per il rapporto del volume di fabbricato consentito dovrà considerarsi area utile quella dell'intero lotto o comparto edilizio. Nel computo delle cubature ammissibili non verranno conteggiate quelle relative ad autorimesse private al servizio degli abitanti, purché abbiano l'altezza non superiore a m. 2,50. L'altezza minima netta dei vani ad uso abitazione è fissata in metri 2,80 per ogni piano.

Quando esiste continuità di fondi è ammesso il vincolo planivolumetrico a favore del fondo confinante, a condizione che venga stipulato, con l'intervento del Comune, un atto pubblico, da registrare e trascrivere, nel quale deve essere precisamente indicata la superficie da asservire.

Nei fabbricati ad uso abitazione si possono escludere dal computo della volumetria, mentre restano incluse nel calcolo della superficie coperta : i porticati, anche chiusi da tre lati, i balconi coperti e delimitati da elementi verticali portanti, la struttura a 'pilotis' al piano terra, a condizione che venga stipulata una convenzione da trascrivere e registrare, con l'intervento del Comune per mantenere in perpetuo tale destinazione. Le pensiline sono escluse dal calcolo planivolumetrico, mentre debbono essere incluse le tettoie, anche se eseguite in ferro o in leg

Art. 25

NORME EDILIZIE PER LE ZONE RESIDENZIALI INTENSIVE

===

Le zone residenziali intensive devono essere destinate prevalentemente ad abitazione,

In esse potranno essere consentiti: negozi, botteghe, piccoli magazzini, depositi, studi professionali e commerciali, succursali di banche e similari.

Potranno essere consentiti in edifici a sé stanti: magazzini depositi, autorimesse pubbliche e private, grandi magazzini di vendita, sedi bancarie, sedi di tipografie e di giornali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e svago ed impianti analoghi, e tutte quelle attività che a giudizio del Comune siano tollerabili con la vita residenziale del quartiere. La superficie costruita non potrà superare la metà della superficie a disposizione.

Sono esclusi: i macelli, gli ospedali, i sanatori, le stalle e le scuderie, e tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale sarebbero in contrasto con il carattere residenziale della zona.

In queste zone sono inoltre vietati nuovi insediamenti produttivi di carattere artigianale o industriale, restano ammessi gli insediamenti di carattere commerciale. Per gli insediamenti produttivi esistenti saranno concessi ampliamenti alle seguenti condizioni:

- 1) la loro cubatura complessiva non deve essere superiore a 1/3 del cubatura totale ammissibile sull'area.
- 2) la superficie massima consentita per l'ampliamento non deve superare i 200 mq. e quella complessiva, cioè compresa anche quella esistente, i 400 mq.
- 3) I magazzini sono assimilati al tipo di attività produttiva annesse.
- 4) La possibilità di ampliamento è ammessa una sola volta ed è subordinata alla tollerabilità igienico-sanitaria dell'insediamento esistente.

La densità massima di fabbricazione è di 2,5 mc/mq., e l'altezza dei fabbricati non può superare i ml. 15,50.

Nella zona intensiva, lungo i fronti stradali, sono permesse le costruzioni in confine ossia in serie chiusa. I fabbricati da eseguire non in confine stradale devono distare dai confini privati e dagli edifici vicini come stabilito dagli artt. 26 e 39 delle presenti norme tecniche.

Art. 26

NORME EDILIZIE PER LE ZONE RESIDENZIALI SEMINTENSIVE

===

Queste zone dovranno essere destinate in prevalenza ad edilizia residenziale. La densità non potrà superare i mc. 1,5 per metro quadrato (15.000 mc. per ettaro). Le costruzioni dovranno essere del tipo isolato. La superficie costruita non potrà superare un terzo dell'area totale netta a disposizione. I restanti due terzi dovranno essere sistemati a verde ed alberati. L'altezza degli edifici non potrà superare i metri 11,50.

Vale, per quanto riguarda gli insediamenti industriali o artigianali, quanto stabilito dall'art.25.

In ogni caso gli edifici di tipo industriale dovranno avere tono decoroso, senza formazione di frontespizi nudi ed essere attorniti da striscie di verde con alberi, (larghezza delle striscie non minori di metri 5) che funzionino come opportune separazioni dagli edifici di abitazione.

I fabbricati debbono essere arretrati dal filo stradale non meno di metri 5, salva l'applicazione di maggiori arretramenti rispetto alle strade principali di traffico; debbono essere arretrati dai confini privati non meno di metà della loro altezza, con un minimo di metri 3. La distanza tra fabbricati deve essere non minore della semisomma delle altezze di essi, con un minimo di m.6. Le recinzioni verso strada saranno a cancellata su muretto alto non più di un metro; di norma corrisponderanno al ciglio stradale salvo che non sia diversamente disposto. L'altezza massima delle recinzioni é di metri due. Sui lati interni sarà tollerato, a giudizio dell'Amministrazione comunale, il tipo in elementi prefabbricati, a condizione che il metro superiore non sia di tipo chiuso. I cancelli carrai dovranno essere arretrati non meno di metri 1,50 dalla linea della recinzione, con smussi a 45°.

Le autorimesse potranno essere costruite lungo i confini di proprietà, purché distanti dalla strada non meno di m.12 e la loro altezza non superi i m. 2,50.

Art. 27

NORME EDILIZIE PER LE ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE

===

In queste zone destinate all'abitazione, la densità edilizia non potrà superare i mc.1 per metro quadrato (10.000 mc. per ettaro). La superficie costruita non potrà superare un quinto della superficie totale netta a disposizione. I restanti 4/5 saranno sistemati a verde e alberati. L'altezza degli edifici non potrà superare i metri 9. Gli edifici saranno del tipo isolato, distanti dai confini non meno di metà della loro altezza con un minimo di metri 3. La distanza fra i vari fabbricati non sarà minore della semisomma delle altezze di essi, con un minimo di metri 6.

Vale per quanto riguarda gli insediamenti industriali o artigianali, quanto stabilito dall'art.25.

I fabbricati debbono essere arretrati dal filo stradale non meno di 5 metri, salva l'applicazione di maggiori arretramenti rispetto alle strade principali di traffico.

Vale. per le recinzioni verso strada e per le autorimesse, quanto