

**COMUNE DI GIUSSANO**

**PROVINCIA DI MILANO**

# PIANO REGOLATORE GENERALE

**VARIANTE GENERALE**

**ADOZIONE** : n° 133 23/7/1984

**ADOZ. 1<sup>a</sup> VARIANTE  
ITINERE** : n° 187 19/12/1986

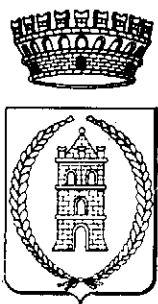
**ADOZ. 2<sup>a</sup> VARIANTE  
ITINERE** : n° 328 23/11/1988

**APPROVAZIONE  
G.R.L.** : n° 45965 1/8/1989

**SINDACO** : rag. **ERMINIO BARZAGHI**

**SEGRETARIO** : dr. **FRANCO SCIFO**

**PROGETTISTA** : dr. arch. **CARLO M. INVERNIZZI**



**NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE**

**OTTOBRE 1989**

**VOLUME**

**VI**

# **COMUNE DI GIUSSANO**

## **PROVINCIA DI MILANO**

# **PIANO REGOLATORE GENERALE**

Adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 133 del 23 luglio 1984, successivamente modificata con deliberazione della Giunta Municipale n. 593 del 25 settembre 1984, ratificata con deliberazione consiliare n. 157 del 12 ottobre 1984, ulteriormente modificata con deliberazione consiliare n. 199 del 2 novembre 1984; deliberazione consiliare n. 187 del 19 dicembre 1986; deliberazione consiliare n. 328 del 23 novembre 1988. Approvato dalla Giunta Regionale della Lombardia con deliberazione n. 4/45965 dell'1 agosto 1989, resa esecutiva dalla Commissione di Controllo sull'Amministrazione Regionale.

## **ELENCO DELLE ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO**

A.C.	= Amministrazione Comunale
C.C.	= Consiglio Comunale
C.E.	= Commissione Edilizia
D.L.	= Decreto Legge
D.M.	= Decreto Ministeriale
ISTAT	= Istituto di Statistica
L.R.	= Legge Regionale
L.U.N.	= Legge Urbanistica Nazionale
L.U.R.	= Legge Urbanistica Regionale
N.T.A.	= Norme Tecniche di Attuazione
P.A.	= Piano Attuativo
P.E.E.P.	= Piano per l'Edilizia Economica Popolare
P.I.P.	= Piano di Insempiamenti produttivi
P. di L. (PL)	= Piano di Lottizzazione
P.P.	= Piano Particolareggiato
P.P.A.	= Programma Pluriennale di Attuazione
P.R.	= Piano di Recupero
P.R.G.	= Piano Regolatore Generale
P.Z.	= Piano di Zona (per il P.E.E.P.)
R.E.	= Regolamento Edilizio
T.U.	= Testo Unico

# INDICE

<b>PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI</b>		
Art. 1 - Elaborati del P.R.G.	pag.	7
Art. 2 - Finalità delle Norme di Attuazione del P.R.G.	pag.	8
Art. 3 - Applicazione del Piano	pag.	8
Art. 4 - Destinazione d'uso	pag.	8
Art. 5 - Indici urbanistici e definizioni generali	pag.	8
- Uf: indice di utilizzazione fondiaria	pag.	8
- Ut: indice di utilizzazione territoriale	pag.	8
- If: indice di fabbricabilità fondiaria	pag.	8
- It: indice di fabbricabilità territoriale	pag.	8
- Rc: rapporto di copertura	pag.	8
- Sc: superficie coperta	pag.	8
- Sf: superficie fondiaria	pag.	8
- St: superficie territoriale	pag.	8
- S1: superficie per l'urbanizzazione primaria	pag.	9
- S2: superficie per l'urbanizzazione secondaria	pag.	9
- Va: verde alberato	pag.	9
- Df: distanza tra fabbricati	pag.	9
- Dc: distanza dal confine	pag.	9
- Ds: distanza dal ciglio della strada	pag.	9
- H: altezza degli edifici	pag.	9
- V: volume degli edifici	pag.	9
- Slp: superficie lorda complessiva di pavimento	pag.	10
- Ppr: superficie per il parcheggio privato degli autoveicoli	pag.	10
Art. 6 - Urbanizzazione primaria	pag.	10
- a) strade residenziali	pag.	10
- b) spazi di sosta o di parcheggio	pag.	10
- c) fognature	pag.	10
- d) rete idrica	pag.	11
- e) rete di distribuzione energia elettrica e gas	pag.	11
- f) pubblica illuminazione	pag.	11
- g) spazi di verde attrezzato	pag.	11
Art. 7 - Urbanizzazione secondaria	pag.	11
Art. 8 - Distanze minime tra fabbricati, dei fabbricati dai confini di proprietà e dal ciglio delle strade	pag.	12
- a) distanze minime tra fabbricati	pag.	12
- b) distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà	pag.	12
- c) distanze minime dei fabbricati dalle strade	pag.	12
- d) distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade	pag.	12
- e) distanze tra fabbricati inclusi in piani attuativi	pag.	13
- f) distanze minime tra recinzioni e recinzione fronte strada	pag.	13
Art. 9 - Aree di pertinenza	pag.	13
<b>PARTE SECONDA - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.</b>		
Art. 10 - Strumenti di attuazione del P.R.G.	pag.	15
Art. 11 - Piani Urbanistici attuativi	pag.	16
Art. 12 - Piano Quadro	pag.	16
Art. 13 - Piani di Lottizzazione	pag.	16
Art. 14 - Obblighi dei Lottizzanti	pag.	17
Art. 15 - Concessioni edilizie	pag.	18

<b>PARTE TERZA - PREVISIONI DEL P.R.G.</b> .....	pag. 19
Art. 16 - Zone destinate alla viabilità .....	pag. 20
Art. 17 - Zona di rispetto stradale .....	pag. 21
Art. 18 - Zone di rispetto cimiteriale .....	pag. 21
Art. 19 - Zone di rispetto delle linee ferroviarie .....	pag. 21
Art. 20 - Norme particolari concernenti le reti di metanodotto .....	pag. 21
Art. 21 - Norme particolari concernenti linee ed impianti elettrici .....	pag. 21
Art. 22 - Norme particolari per le stazioni di servizio e rifornimento carburante .....	pag. 22
Art. 23 - Cave e torbiere .....	pag. 22
Art. 24 - Boschi .....	pag. 22
Art. 25 - Aree per impianti tecnologici .....	pag. 22
Art. 26 - Norme generali relative all'uso dell'acqua per le zone edificate .....	pag. 23
Art. 27 - Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico a livello comunale .....	pag. 23
Art. 28 - Zone per attrezzature pubbliche o di uso pubblico a livello comunale o sovracomunale .....	pag. 23
Art. 29 - Indici urbanistici per le zone pubbliche o di uso pubblico .....	pag. 24
Art. 30 - Parcheggi al servizio delle attrezzature pubbliche .....	pag. 24
Art. 31 - Norme particolari per la zona ospedaliera di Via Milano .....	pag. 25
Art. 32 - Zona vincolata alla realizzazione del "Parco della Valle del Lambro" .....	pag. 25
Art. 33 - Aree soggette a vincolo idrogeologico .....	pag. 25
Art. 34 - Zona per attrezzature al servizio delle attività produttive .....	pag. 25
Art. 35 - Beni soggetti a vincoli di tutela .....	pag. 25
Art. 35 bis - Ambiti di interesse ambientale .....	pag. 26
Art. 36 - Zone residenziali .....	pag. 26
Art. 37 - Zone "A" nuclei antichi .....	pag. 26
Art. 38 - Zona residenziale esistente e di completamento: B1 .....	pag. 27
Art. 39 - Zone di recupero .....	pag. 28
Art. 40 - Zone B1 di rinnovo urbano .....	pag. 28
Art. 41 - Zone residenziali esistenti di completamento: B2 - B3 - B4 - B5 .....	pag. 28
Art. 42 - Zone di espansione residenziali: C1 - C2 - C3 - C4 .....	pag. 29
Art. 43 - Zona dei P.L. residenziali e del P.E.E.P. vigenti: C5 .....	pag. 29
Art. 44 - Aree residenziali a verde privato .....	pag. 30
Art. 45 - Zona RA: mista prevalentemente artigianale .....	pag. 30
Art. 46 - Zona RT: mista prevalentemente terziaria .....	pag. 31
Art. 47 - Zona D2: artigianale .....	pag. 31
Art. 48 - Zona D1: industriale .....	pag. 31
Art. 49 - Zona dei P.L. industriali vigenti: D3 .....	pag. 32
Art. 50 - Zona CT: commerciale - terziaria .....	pag. 32
Art. 51 - Zona TR: ricettiva - turistico/ricreativa .....	pag. 33
Art. 52 - Disposizioni particolari per le attività produttive esistenti e per quelle realizzabili su lotti di completamento in zona industriale o artigianale .....	pag. 33
Art. 53 - Disposizioni particolari per gli edifici con destinazioni d'uso in atto non conformi alle destinazioni della zona di P.R.G. ....	pag. 34
Art. 54 - Zone E: Agricole .....	pag. 35
Art. 55 - Zone E1: Agricola generica .....	pag. 35
Art. 56 - Zone E2: Agricola semirurale di rispetto dell'abitato .....	pag. 36
<b>PARTE QUARTA - NORME FINALI E TRANSITORIE</b> .....	pag. 37
Art. 57 - Norme transitorie .....	pag. 38
Art. 58 - Poteri di deroga .....	pag. 38
Art. 59 - Validità delle tavole grafiche .....	pag. 38
Allegato "A" - Elenco delle aree con destinazione prevalentemente residenziale o produttiva in zona funzionale differente .....	pag. 38
Allegato "B" - Elenco degli elaborati del P.R.G. ....	pag. 38
Allegato "C" - Schede numerate relative ai Piani Attuativi sulle quali sono definite le quantità massime edificabili per ciascuna destinazione di zona, e l'entità degli standards residenziali .....	pag. 40

# **PARTE PRIMA**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

## **ART. 1 ELABORATI DEL P.R.G.**

Il Piano Regolatore Generale è redatto ai sensi della Legge n° 1150/1942 e successive modificazioni, della Legge Nazionale n° 10/1977, della Legge Regionale n° 51/1975 e tiene conto delle disposizioni delle leggi n° 457/1978 e n° 94/1982.

Oltre alle presenti norme, il P.R.G. è costituito dagli elaborati di cui all'allegato "B" - pag. 38.

## **ART. 2 FINALITÀ DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Le presenti Norme di Attuazione integrano e specificano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole del Piano, ne posseggono la medesima efficacia anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3/11/1952 n° 1902 e successive modificazioni ed integrazioni.

## **ART. 3 APPLICAZIONE DEL PIANO**

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme, alle disposizioni dei regolamenti comunali vigenti per quanto non in contrasto con le presenti Norme.

Le disposizioni contenute nelle presenti N.T.A. derivano direttamente dalla attuale normativa statale e regionale in materia.

Pertanto l'introduzione di nuove norme o la modificazione ed integrazioni delle norme attuali, sia statale che regionale, comporta automaticamente il rispetto della normativa vigente al momento dell'attuazione.

## **ART. 4 DESTINAZIONE D'USO**

I cambi di destinazione d'uso di edifici esistenti sono disciplinati dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

Le nuove eventuali destinazioni dovranno comunque risultare conformi alle presenti norme tecniche di attuazione e alle indicazioni delle tavole di azionamento.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto sia in quelli per l'intervento ur-

banistico preventivo.

Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso dei fabbricati esistenti o di parte di esse, anche se non comporta l'esecuzione di opere edilizie, è subordinato alla concessione edilizia.

Ad ogni variazione di destinazione compete l'adeguamento degli oneri previsti dalle disposizioni vigenti.

## **ART. 5 INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI GENERALI**

Gli indici di cui alle presenti norme, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planivolumetrica ed urbanistica delle varie zone di attuazione del Piano Regolatore Generale.

**Uf: Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)**  
Esprime la massima superficie lorda di pavimento costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf.).

**Ut: Indice di utilizzazione territoriale**  
Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (St.).

**If: Indice di fabbricabilità fondiaria (mc./mq.)**  
Definisce il volume ricavato come dalle presenti norme, costruibile per ogni unità di superficie fondiaria (Sf.).

**It: Indice di fabbricabilità territoriale (mc./mq.)**  
Definisce il volume ricavato come dalle presenti norme, costruibile per ogni unità di superficie territoriale (St.).

**Rc: Rapporto di copertura (%)**  
Esprime il rapporto misurato in % tra superficie coperta (Sc.) e superficie fondiaria (Sf.).

**Sc: Superficie coperta (mq.)**  
È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili, purchè non eccedenti una profondità media di oggetto di ml. 1,50.

**Sf: Superficie fondiaria (mq. o ha.)**  
È l'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di concessione edilizia singola successiva al piano urbanistico esecutivo preventivo, escluso le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, facenti parte

dell'area oggetto dell'intervento previsto dal P.R.G.

Può essere suddivisa in lotti di intervento minimi stabiliti in sede di pianificazione esecutiva.

**St: Superficie territoriale (mq. o ha.)**

È definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.R.G. ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiari destinate alla edificazione vera e propria e dalle rimanenti, comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria la cui quantità, in ragione di 26,5 mq/ab., va ritrovata all'interno del P.L. - non può essere monetizzata - e si aggiunge a quelle che fossero già individuate nelle tavole di azionamento.

Sono da escludere le aree destinate alla rete della viabilità (classificate col tipo A, B, C, D, dal D.M. 1 aprile 1968) e dei trasporti prevista dal Piano Regolatore con le relative aree per nodi e svincoli.

Sono comprese ai fini del suo computo, solo in presenza di interventi attuativi le aree di rispetto o distacco lungo le strade e le ferrovie.

**S1: Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq)**

È la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione primaria di cui al successivo art. 6.

**S2: Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq.)**

È la quota parte di superficie delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria, da reperire all'interno della area interessata dagli strumenti di pianificazione particolareggiata, o, nei casi previsti, all'esterno ed è espressa o in rapporto alla superficie territoriale (St.) ovvero alla superficie lorda di pavimento (Slp.), così come al successivo art. 7.

**V.a.: Verde alberato (%)**

Si intende quella superficie, definita in percentuale (%) rispetto alla Sf. o alla St. o come diversamente stabilito dalle norme di zona, le cui caratteristiche peculiari sono: la permeabilità assoluta, la dotazione di alberi d'alto fusto nella proporzione minima di 1 albero ogni 80 mq. con possibilità di diradamenti successivi all'accrescimento degli alberi sopra i 10 mt.

I percorsi ciclo pedonali, i soli ammessi all'interno di queste superfici, dovranno essere realizzati in ghiaia, pietrame a secco o altro tipo di pavimentazione, e non dovranno comunque superare 1/10 della superficie a verde alberato, così come sopra definita.

**Df: Distanza tra fabbricati**

È la distanza che intercorre tra le pareti o parti

di pareti fronteggianti di edifici diversi, disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto.

In questo caso la verifica sarà fatta mediante arco di cerchio il cui raggio è pari alla distanza minima.

Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a m. 1,50, con esclusione dei box fino ad un'altezza massima di m. 2,80 da terra.

Nel caso in cui le pareti o parti di pareti si fronteggino in parallelo, la distanza è misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali delle pareti stesse.

Nel caso in cui invece le pareti o parti di pareti si fronteggino tra di loro con un angolo inferiore a quello retto, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le pareti.

**Dc: Distanza dal confine**

È la distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio e il confine del lotto;

Tale distanza si misura, a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a m. 1,50, sulla retta orizzontale più breve compresa tra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

I confini delle zone pubbliche e/o di uso pubblico che delimitano le diverse destinazioni, individuate dallo strumento urbanistico generale, ai fini della distanza degli edifici dai confini, sono equiparate ai confini del lotto o di proprietà (con l'esclusione delle aree destinate a zone di rispetto).

**Ds: Distanza dal ciglio della strada**

È la distanza che intercorre tra le pareti di fabbricati che fronteggiano strade e il ciglio delle strade stesse, misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità esistenti o previsti dal P.R.G.

**H: Altezza degli edifici (non utilizzabile ai fini del computo del volume delle costruzioni)**

Si misura a partire dallo spiccatto più alto del marciapiede stradale, o dal punto fisso più alto assegnato dall'ufficio tecnico comunale, all'intradosso di copertura dell'ultimo piano abitabile, alla linea di colmo più alta, per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 50%; al punto di altezza media del solaio dell'ultimo piano abitabile, per gli edifici con copertura piana o con inclinazione inferiore al 50%; per gli edifici industriali l'altezza si misura fino alla quota di imposta della struttura portante della copertura, ossia è corrispondente all'altezza libera interna.



A maggior chiarimento si aggiunge che, in tutte le zone, le altezze dei fabbricati, costruiti su terreni in pendio, devono essere misurate sulla mezzzeria della facciata a valle.

L'altezza è determinata su ciascuna fronte come al punto precedente, aumentata della eventuale maggior altezza del parapetto pieno di coronamento delle fronti o della media dei timpani.

#### **V: Volumi degli edifici**

Il computo del volume degli edifici è da ricavarsi convenzionalmente, moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (Slp.) dei singoli piani per la altezza virtuale dell'interpiano di m. 3,00 indipendentemente dalla sua altezza effettiva. Il volume così calcolato è quello che vige ai sensi del computo degli oneri di urbanizzazione ed al fine della edificazione massima costruibile, sulla Sf. e St.

Fanno eccezione i casi normati dall'art. 21, concernenti le linee e gli impianti elettrici.

#### **Slp: Superficie lorda complessiva di pavimento.**

È la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi, nonché delle altre superfici coperte, quali tettoie staccate dal corpo principale e boxes in superficie, a condizione che abbiano altezza netta superiore a ml. 2,80 (elevata a 4,50 ml. nelle zone produttive industriali e artigianali D1 e D2) misurata dalla quota di marciapiede o da quella convenzionale (in mancanza di marciapiede) al punto più alto dell'estradosso della soletta di copertura.

Costituiscono comunque superficie coperta e rientrano nel calcolo del Rc salvo quanto transitoriamente consentito nel successivo art. 36.

Nel caso di piani interrati vanno computati nella superficie lorda di pavimento gli spazi adibiti a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali agibili con permanenza, anche discontinua, di persone.

Nel caso di sottotetti la superficie degli stessi, qualora abbiano i requisiti di altezza interna prescritti per l'abitabilità e un rapporto di illuminazione superiore a 1/15 e siano effettivamente destinati a permanenza di persone, dovrà ugualmente essere computata.

Non vanno invece computati, nel caso di piani interrati, gli spazi adibiti a cantine, ai servizi tecnici del fabbricato; non vanno altresì computati gli spazi adibiti al ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra ed accesso, in misura non eccedente del 20% la quantità minima prevista dalle presenti Norme e dalle altre disposizioni vigenti.

Non sono inoltre computati gli aggetti aperti, ter-

razze, balconi, logge e portici, i sottotetti non abitabili e i volumi tecnici emergenti dall'intradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile adibiti a vani scala, vani ascensore.

#### **Ppr: Superficie per il parcheggio privato degli autoveicoli**

È una parte di superficie fondiaria di uso privato da destinarsi al parcheggio privato degli autoveicoli, da ricavarsi all'interno del lotto di pertinenza ed anche nella costruzione stessa di cui all'art. 18 L. 765/67.

Il Ppr si determina in rapporto al volume edificato o alla superficie lorda di pavimento, in base alle prescrizioni di zona.

## **ART. 6 URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile, ai sensi dell'art. 31 della Legge urbanistica 17/8/1942 n. 1150 e sue successive modificazioni, un'area.

Essi sono, ai sensi dell'art. 4 della legge 29/9/1964 n. 847:

#### **a) Strade residenziali**

Si intendono con queste tutte le strade al servizio e per l'allacciamento alla viabilità principale, dei lotti edificabili, previste dalle tavole di P.R.G.

Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte. L'atto di concessione sarà rilasciato su progetto esecutivo dettagliato.

#### **b) Spazi di sosta o di 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.

Per le zone residenziali le aree di parcheggio a servizio delle residenze dovranno essere dimensionate in base allo standard minimo di 3 mq./ab.

Nelle aree di pertinenza delle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni, salvo diverso disposto delle presenti norme, oltre alle aree di cui sopra, dovranno essere previsti altri spazi necessari al parcheggio, sosta e manovra e accesso nella misura minima di 1 mq. ogni 20 mc. come previsto dall'art. 41 sexies della Legge Urbanistica 17/8/1942 n. 1150 e sue successive modificazioni.

Queste aree potranno essere ricavate nella stessa costruzione, in sotterraneo, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio, oppure

promiscuamente, per i fabbricati esistenti anche su aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto pubblico da registrarsi a cura e spese del proprietario, rendere pubblico e trascriversi anche a favore dell'Amministrazione comunale; suddette aree dovranno essere reperite a distanza non superiore a m. 100 di viabilità pedonale e/o carrabile dall'edificio delle quali sono pertinenza.

Per gli edifici plurifamiliari soggetti a concessione edilizia sono altresì richieste ove possibile aree di posteggio privato ad uso pubblico esternamente alla recinzione ma sul lotto di proprietà in ragione di un posto macchina/ogni appartamento.

#### **c) Fognature**

Sono fognature tutti i condotti adibiti 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 alla aggressione ed all'abrasione da parte dei liquidi scaricati.

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

Detti condotti devono essere idonei a smaltire i liquami in opportuni recapiti che consentono la protezione delle acque superficiali dall'inquinamento.

Gli impianti di depurazione attinenti le singole attività esistenti, o conseguenti alle necessità connesse agli interventi soggetti a singola concessione edilizia o a piano attuativo, rientrano nelle opere di urbanizzazione primaria.

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

In caso di insediamenti produttivi le spese saranno determinate ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 19/8/1974 n. 48.

#### **d) Rete idrica**

È formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie.

#### **e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas**

È formata dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso do-

mestico.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano solo i condotti secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana.

#### **f) Pubblica illuminazione**

È formata dalle reti ed impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e delle aree delle strade private.

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

#### **g) Spazi di verde attrezzato**

Si intendono quelle aree a verde in prossimità e al servizio diretto delle abitazioni, mantenute a verde o ad alberature e aiuole con un minimo di attrezzature di gioco per l'infanzia.

Dette aree devono essere individuate e dimensionate dai piani di attuazione, nelle zone di espansione residenziale C, in base al rapporto minimo di 3 mq./ab.

Verde alberato = min. 60% dello spazio e verde attrezzato.

Anche nelle zone omogenee A e B, per gli interventi subordinati a piani attuativi, dovranno essere individuati spazi di verde attrezzato di proprietà privata, dimensionati in base al rapporto minimo di 3 mq./ab.: - tali spazi sono compresi nelle aree di pertinenza fondiaria degli edifici.

### **ART. 7**

#### **URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

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

Sono, oltre alle opere di livello comunale e intercomunale di cui all'art. 44 della legge 22.10.1971 n. 865, le aree di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444.

Esse sono:

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole d'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) delegazioni comunali
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- f) impianti sportivi di quartiere
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- h) aree verdi di quartiere.

Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria le opere accessorie alla viabilità, al trasporto urbano, ed a quant'altro disposto dalle leggi vigenti in materia.

**ART. 8**  
**DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI, DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DAL CIGLIO DELLE STRADE**

**a) Distanze minime tra fabbricati (Df)**

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, in tutte le zone che non siano soggette a piano urbanistico attuativo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a ml. 10,00; per le zone B la suddetta distanza minima è di ml. 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, mentre non si applica per pareti (o parti di pareti) non finestrate.

**b) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc)**

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti è ammessa la conservazione di una distanza dai confini di proprietà del lotto pari a quella preesistente.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona o delle tavole di azionamento in tutte le zone che non siano soggette a piano urbanistico attuativo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà dell'altezza della fronte prospiciente i confini stessi e comunque mai inferiore a mt. 5,00. Tale minimo può essere ridotto al ml. 0,00 qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari per realizzare gli edifici in reciproca aderenza, oppure se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre; in tal caso è consentito costruire a confine per una profondità massima di mt. 12.

Il minimo può inoltre essere ridotto, rimanendo comunque salvo l'obbligo di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati, qualora sia intercorso accordo tra i proprietari confinanti.

L'accordo dovrà essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti a compravendita. È comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante, elevare sul confi-

ne pareti non finestrate di locali accessori (box) a condizione che abbiano un'altezza lorda non superiore a ml. 2,50 e distinto dal ciglio stradale non meno di ml. 12.

I locali accessori di cui al precedente comma possono essere costruiti a distanza inferiore di ml. 12, qualora si dimostri l'impossibilità di mantenere detta distanza e siano state previste opportune forme che garantiscano la protezione visiva nei confronti della strada e da spazi pubblici; la distanza in esame non potrà comunque essere inferiore a ml. 5,00.

**c) Distanze minime dei fabbricati dalle strade (Ds)**

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti è ammessa la conservazione della distanza dalle strade pari a quella esistente.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona o dalle tavole di azionamento, nelle zone che non siano soggette a piano urbanistico attuativo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione è prescritta, per l'ampliamento, una distanza minima pari a ml. 5,00, salvo il caso di costruzione in aderenza con l'edificio esistente, nel qual caso è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente, e i casi di allineamento già in atto nei quali la distanza minima dal ciglio può essere determinata da tale allineamento.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona o dalle tavole di azionamento, nelle zone di espansione che non siano soggette a piano urbanistico attuativo, per gli interventi di nuova edificazione sono prescritte le distanze di cui all'art. 9 del D.M. 2/4/68.

**d) Distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade**

Nelle parti di territorio comunale classificate come zone territoriali omogenee C e D le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade pubbliche di uso pubblico destinate al traffico dei veicoli, indicate nelle planimetrie del P.R.G., debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.

ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra i ml. 7 e ml. 15.

ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Tali distanze devono essere rispettate per i nuovi edifici e ove possibile per l'ampliamento di edifici esistenti.

Può fare eccezione anche il caso del sopralzo

che può essere allineato con la parte dell'edificio sottostante preesistente.

Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa, sia per le nuove costruzioni che per gli ampliamenti e sopralti di quelli esistenti.

Sono ammesse distanze inferiori tra edifici rientranti in un piano di intervento urbanistico attuativo e nelle zone di cui agli art. 39 e art. 40 - secondo le specifiche disposizioni ivi contenute.

#### **e) Distanze tra fabbricati inclusi in piani attuativi**

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, fatta eccezione per i confini dell'area oggetto di intervento unitario, e purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi nei limiti possibili in relazione alla esposizione ed ubicazione dei fabbricati.

#### **f) Distanze minime fra recinzioni e recinzione fronte strada**

In tutti i casi le recinzioni dovranno essere parallele, sul fronte stradale, all'asse della strada stessa a meno di arretramenti particolari previsti per gli incroci, o secondo altri andamenti definiti da specifici progetti tecnici attuativi; le recinzioni dovranno garantire l'allineamento di volta in volta stabilito dagli Uffici Tecnici Comunali, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Nel caso di presentazione di richiesta di concessione edilizia per l'edificazione di un'area, non potrà essere data concessione per la recinzione dell'area se non contemporaneamente o successivamente all'approvazione di progetto in attuazione della destinazione di Piano dell'area che si intende recintare.

### **ART. 9**

#### **AREE DI PERTINENZA**

Le aree e le relative superfici individuate dagli elaborati urbanistici degli strumenti di attuazione del P.R.G. che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria dell'intervento 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 fondiari relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione

del Piano Regolatore non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale degli indici urbanistici e nel caso di sopravvenienza di nuovi indici più favorevoli. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

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

Gli atti di saturazione dovranno essere registrati e trascritti a cura e spese del proprietario e/o del richiedente la concessione, a ciò autorizzato dal proprietario, e copia dell'atto registrato e trascritto dovrà essere consegnato all'Amministrazione Comunale, che lo terrà a disposizione per la visione dei cittadini e di tutti gli interessati ad atti di compravendita o di edificazione.

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 alla saturazione totale o parziale delle aree stesse e l'atto di saturazione, registrato e trascritto, dovrà comprendere anche dette aree.

Nel caso di interventi a concessione edilizia semplice, le aree fondiari di pertinenza non comprese in un piano urbanistico attuativo vigente devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione edilizia, quale servitù di diritto pubblico, mediante atto da trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese dei proprietari o degli aventi titolo.

La Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

L'atto suddetto, da stipularsi prima del rilascio della concessione edilizia, deve indicare il volume o la s.l.p. utilizzata, nonché il relativo indice riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.

Il vincolo di asservimento rimane con il permanere degli edifici, salvo variazioni degli indici di zona.

Nei casi in cui una concessione edilizia preveda la realizzazione di una pluralità di edifici o di corpi di fabbrica, l'atto di pertinenza dovrà altresì precisare le destinazioni d'uso previste per ciascun edificio o corpo di fabbrica ed il rapporto percentuale di ciascuna funzione rispetto alla s.l.p. complessiva utilizzata.

# **PARTE SECONDA**

## **STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

## **ART. 10 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:  
- Programmi Pluriennali di Attuazione di cui alle Leggi statali n. 10 del 28 gennaio 1977 e regionali vigenti e successive modificazioni ed integrazioni;

- Piani Particolareggiati (P.P.) di cui all'art. 13 e segg. della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, e Leggi Regionali vigenti;

- Piani di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, e Leggi Regionali vigenti;

- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.Z. - P.E.E.P.) di cui alla Legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni;

- Piani delle aree destinate ad Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni;

- Piani di Recupero (P.R.) di cui all'art. 28 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni;

- Concessioni edilizie di cui all'art. 4 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni;

- La autorizzazione edilizia, per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e in tutti gli altri casi previsti dalle vigenti leggi.

## **ART. 11 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

- Devono essere subordinati a Piani Urbanistici Attuativi gli interventi edilizi-urbanistici che interessino aree definite planimetricamente con apposito simbolo grafico dal Piano Regolatore Generale.

I Piani Urbanistici Attuativi non potranno variare le previsioni del P.R.G.

- Il Piano Regolatore Generale, per ogni area interessata a Piano Urbanistico Attuativo, dà indicazioni specifiche riportate sulle tavole di azionamento e nelle presenti N.T.A. in ordine ai seguenti elementi:

a) tipo di Piano Urbanistico Attuativo (P.P. - P. di L. - P.Z. - P.I.P. - P.R.);

b) Il numero d'ordine che rinvia ad una corrispondente scheda allegata alle presenti N.T.A. (allegato "C") sulle quali sono definite la superficie d'intervento, le quantità massime edificabi-

li per ciascuna destinazione di zona, e l'entità degli standards residenziali.

- In sede di formazione dei Piani Urbanistici Attuativi le aree di U1 e le aree standards U2 potranno venire diversamente dislocate rispetto alle indicazioni delle tavole di P.R.G. purchè vengano mantenute le caratteristiche di fruibilità e di connessione con il sistema complessivo degli standards previsto dal Piano Regolatore Generale, e siano rispettate le quantificazioni minime previste dalle tavole di Piano e definite dalle schede allegate in calce alle presenti norme (allegato "C").

In sede di approvazione del P.P.A. potranno essere individuate zone comprendenti aree la cui attuazione è da coordinarsi mediante la predisposizione di Piani Quadro (P.Q.).

Le aree subordinate alla redazione di P.L., se inserite in P.P.A., e per le quali alla scadenza dei termini non siano stati presentati gli elaborati prescritti dalle vigenti N.T.A., saranno interessate dalla predisposizione di P.L. d'ufficio.

## **ART. 12 PIANO QUADRO (P.Q.)**

Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno può predisporre in allegato al P.P.A. il Piano Quadro (P.Q.), che persegue le seguenti finalità:

a) specificare ad una scala adeguata le previsioni di zona del Piano Regolatore Generale in merito alla viabilità, aree di cessione, distribuzione sul territorio delle volumetrie, destinazioni d'uso;

b) coordinare l'attuazione del Piano Regolatore Generale costituendo quadro di riferimento per i P.L. - P.P. - P. di Z.;

c) individuare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e relative aree da prevedere nell'ambito dell'area oggetto del P.Q., e coordinarne la realizzazione, in stretta relazione con il P.P.A., attraverso il riparto tra opere da finanziarsi da parte del Comune e opere da finanziarsi da parte degli operatori.

Il P.Q. è costituito da elaborati grafici almeno in scala 1:1000, contenenti le indicazioni necessarie a perseguire gli obiettivi di cui sopra.

In caso di necessità l'Amministrazione Comunale chiede la cessione in uso pubblico perpetuo di aree da destinare a parcheggio, ferme restando le prerogative connesse alle proprietà non in contrasto con le destinazioni di cui sopra. Il P.Q. viene approvato dal Consiglio Comunale.

## ART. 13 PIANI DI LOTTIZZAZIONE

- Il Piano Regolatore Generale individua con apposita perimetrazione riportata sulle tavole di progetto le aree nelle quali gli interventi edilizi-urbanistici debbono essere subordinati obbligatoriamente all'approvazione di un Piano di Lottizzazione esteso all'intera area perimetrata definita come superficie minima d'intervento.

- Per ogni Piano di Lottizzazione la tavola di progetto in scala 1:2000 indica:

a) il relativo numero d'ordine che rinvia ad una corrispondente scheda, allegata (allegato "C") alle presenti N.T.A. sulle quali sono definite le quantità massime edificabili per ciascuna destinazione di zona e la entità degli standards residenziali.

b) la localizzazione delle aree da destinare alle opere di organizzazione primaria e secondaria relative agli insediamenti del Piano di Lottizzazione di cui dovrà essere garantita la cessione nelle forme previste dalle Leggi vigenti; sulle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, già individuate dalle tavole di Piano, non va applicato l'indice di fabbricabilità territoriale It.

- Le Norme Tecniche di Attuazione del P.L., qualora previste, indicano:

a) l'entità della superficie di minimo intervento su cui dovranno essere applicati gli indici urbanistico-edilizi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione delle zone omogenee di Lottizzazione.

b) l'entità delle aree da destinare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative agli insediamenti del Piano di Lottizzazione di cui dovrà essere garantita la cessione gratuita o la relativa monetizzazione.

Per ogni Piano di Lottizzazione devono essere ripartiti fra tutti i lottizzanti gli oneri comportanti la lottizzazione stessa sia in termini pecuniari che di cessione gratuita e acquisizione di aree al Comune, nonché la capacità edificatoria dell'intero Piano di Lottizzazione, in proporzione "lineare" alle superficie di ogni proprietario inclusa nel P. di L.

In tal senso il Piano di Lottizzazione costituisce comparto regolato dall'art. 23 della Legge n. 1150/1942 all'interno del quale debbono essere proporzionalmente distribuiti fra i lottizzanti oneri e vantaggi conseguenti l'approvazione del Piano di Lottizzazione stesso.

Chi intende procedere alla formazione di un Piano di Lottizzazione deve presentare all'Amministrazione Comunale, secondo le Leggi vigenti, un progetto corredato dai seguenti elaborati:

a) cartografia in scala 1:2000 del Piano Regolatore Generale con la perimetrazione del territo-

rio soggetto alla 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 Piano Regolatore Generale;

b) stralcio delle norme che disciplinano il Piano di Lottizzazione costituito da:

- tabella delle prescrizioni stabilite per la zona o le zone entro cui viene inserito il Piano di Lottizzazione;

- tabella dei servizi pubblici destinati dal Piano Regolatore Generale alla zona considerata, e ubicati nella zona stessa e nelle zone adiacenti;

c) mappa catastale, in scala 1:2000, corredata dagli elenchi catastali delle proprietà comprese nel progetto di lottizzazione, e titolo di proprietà o altro titolo idoneo a dimostrare la natura del diritto esercitato sulle aree interessate al progetto;

d) 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;

e) progetto di lottizzazione contenente i seguenti elementi:

1) rilievi planimetrico ed altimetrico del terreno in scala minima 1:2000, o in scala inferiore quando richiesto dall'Amministrazione Comunale, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;

2) planimetria di progetto in scala 1:500;

3) profili altimetrici, in scala 1:500, dei fabbricati;

4) schemi planimetrici, in scala 1:500, dei tipi edilizi previsti dal progetto;

5) schemi planimetrici, in scala 1:500, 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, spazi di verde attrezzato), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti e delle opere di urbanizzazione secondaria;

6) tabelle dei dati di progetto, nelle quali 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, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, le aree di pertinenza satura e non satura degli edifici preesistenti non direttamente interessati dall'intervento;

7) norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi;

8) progetto delle opere di urbanizzazione prima-

ria e relativo computo metrico estimativo;

9) relazione illustrativa del progetto, modalità e tempi di attuazione;

10) relazione illustrativa di ottemperanza a quanto prescritto dagli artt. 25-39-40 della Legge Urbanistica Regionale 15 aprile 1975 n. 51;

11) documentazione ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale 19 agosto 1974 n. 48;

12) proposta di convenzione;

13) stralcio del P.P.A.;

14) scheda urbanistica;

Il tutto in conformità a quanto disposto dalla Legge Regionale 12 marzo 1984 n. 14 e successive modificazioni ed integrazioni.

razione, restauro, risanamento di costruzioni, mutamento della destinazione d'uso assegnata nella licenza o nella concessione ad ogni unità immobiliare anche se non comporta alcuna modificazione delle strutture edilizie; opere di arredo urbano; costruzione, modificazione e demolizione di manufatti edilizi quali recinzioni, scavi; muri di sostegno; depositi di qualsiasi genere; parcheggi per roulotte e simili; campings; apertura e modifica di accessi stradali.

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici - Comune incluso - e da privati alle condizioni previste dalle presenti norme.

## **ART. 14**

### **OBBLIGHI DEI LOTTIZZANTI**

Ciascuna convenzione dovrà prevedere che i lottizzanti si impegnino a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di lotti o frazioni immobiliari, i propri obblighi nei confronti del comune per la quota parte degli oneri pertinenti all'area ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune.

Nel caso la lottizzazione comprenda diverse proprietà, si dovrà altresì prevedere il riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate.

Contestualmente alla stipula della convenzione, e comunque entro 30 giorni dalla data di ultimazione delle opere di urbanizzazione, le aree delle urbanizzazioni primarie e secondarie devono essere trasferite all'Amministrazione Comunale, fermo restando la facoltà al Comune di posticipare nel tempo le cessioni delle opere di urbanizzazione primaria il cui onere di manutenzione è connesso alla proprietà.

## **ART. 15**

### **CONCESSIONI EDILIZIE**

Concessioni edilizie semplici sono quelle il cui rilascio non è subordinato dalla legislazione vigente e dalle N.T.A. del presente Piano Regolatore Generale alla approvazione preliminare di un Piano urbanistico attuativo (P.P. - P.L. - P.Z. - P.I.P. - P.R.).

Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di specifica concessione od autorizzazione che riguardi tutte le opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo e del sottosuolo quali: opere di urbanizzazione; nuove costruzioni anche parziali; demolizione, ristrutturazione,



# **PARTE TERZA**

## **PREVISIONI DEL P.R.G.**

## ART. 16 ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

Le strade si classificano in relazione alle funzioni svolte ed agli enti proprietari, e in riferimento a quanto stabilito dal D.I. 1 Aprile 1968 n. 1404, le strade si distinguono in rapporto alle funzioni, alle zone di influenza ed alle unità amministrative competenti;

Il Piano Regolatore Generale suddivide la viabilità in:

- viabilità con funzioni sovracomunali (strade di grande comunicazione o di traffico elevato e strade di media importanza statali, provinciali, intercomunali, comunali di traffico elevato e di connessione o completamento alla viabilità sovracomunale);

- viabilità con funzioni urbane-comunali (strade locali primarie di collegamento alla viabilità sovracomunale, strade locali secondarie con funzione di distribuzione veicolare capillare);

Le aree destinate alla viabilità nelle tavole di Piano Regolatore Generale sono preordinate all'esproprio o alla cessione gratuita per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Tutte le strade comunali o anche private di nuova realizzazione non possono avere una larghezza inferiore a mt. 10,00 salvo in caso di viabilità distributiva interna di piani attuativi e dove diversamente prescritto dalle tavole grafiche di P.R.G.

La sezione minima per le strade residenziali a fondo cieco dovrà essere così dimensionata:

- per strade al servizio di insediamenti fino a 5.000 mc., larghezza minima ml. 6,00;

- per strade al servizio di insediamenti fino e oltre 10.000 mc., larghezza minima ml. 8,00;

Nella larghezza sono compresi la cunetta ed il marciapiede.

Deve essere prevista una zona destinata alla inversione di marcia degli automezzi, non inferiore a ml. 15,00 di diametro.

La realizzazione di strade private è subordinata a concessione edilizia ed alla stipula di una convenzione con la quale saranno regolamentati i rapporti tra i privati proprietari e l'Amministrazione Comunale per gli aspetti tecnico-esecutivi della strada stessa e quant'altro ritenuto necessario dal Comune.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione e la loro manutenzione è sempre a carico dei proprietari interessati.

In mancanza di specifiche indicazioni grafiche sulle tavole di Piano Regolatore Generale, le strade esistenti alla data di adozione dello stesso potranno rimanere tali.

Le indicazioni grafiche di Piano Regolatore Generale relative alle viabilità di carattere sovracomunale sono solo indicative delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occu-

pazione.

Gli enti competenti dovranno concordare con il Comune il raccordo tra la viabilità in oggetto e quella di interesse locale, nonché le soluzioni atte a garantire l'accessibilità agli insediamenti privati adiacenti, nel rispetto però delle prescrizioni di cui all'art. 25 della Legge Regionale 15 Aprile 1975, n. 51.

Le strade di carattere urbano-comunale sono individuate nelle tavole di Piano Regolatore Generale in relazione alle funzioni previste.

Le sezioni dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche tecniche:

a) corsie di scorrimento strade primarie = ml. 3,50 ciascuna o multipli fino a formare l'intera carreggiata.

b) corsie di scorrimento strade secondarie = ml. 3,00 ciascuna, o multipli fino a formare l'intera carreggiata;

c) corsie di sosta = ml. 2,00 per posizione parallela all'asse; ml. 5,00 per posizione perpendicolare all'asse; ml. 4,50 per posizione a spina di pesce;

d) piste ciclabili = minimo ml. 1,25;

e) corsie pedonali = minimo ml. 0,75.

L'area relativa ai percorsi ciclo-pedonali sarà di proprietà pubblica ed i costi per realizzare tutte le opere relative sono a carico dell'Amministrazione Comunale così come l'illuminazione e la manutenzione. Quando non previsti dal P.R.G. ma proposti dai privati in sede di richiesta di concessione edilizia, la loro superficie sarà utile ai fini del conteggio degli indici; così pure le distanze dai fabbricati e confini saranno computate a prescindere dalle aree dei percorsi ciclo-pedonali.

In sede di progettazione esecutiva della rete stradale primaria e secondaria, possono essere previsti parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

Le indicazioni grafiche del Piano Regolatore Generale relative a nodi di scambio stradali prevedono le aree di occupazione di fatto o di occupazione presumibile ai fini di un corretto dimensionamento geometrico delle opere e dei livelli di servizio.

Gli schemi di progetto viabilistico non condizionano i progetti esecutivi delle opere nelle successive fasi di attuazione.

Le aree esterne alle recinzioni od altre delimitazioni di proprietà, già acquisite dall'Amministrazione Comunale in forza di previsioni di strumenti urbanistici antecedenti a quello vigente o per le quali è stato dato inizio alla procedura di acquisizione, costituiscono parte integrante del patrimonio pubblico anche nel caso in cui le previsioni dello strumento vigente non prevedono tali cessioni.

## **ART. 17**

### **ZONA DI RISPETTO STRADALE**

Le fasce di rispetto laterali alla maglia viaria fondamentale a livello sovracomunale e comunale, definite graficamente sulle tavole del Piano Regolatore Generale, per le strade localizzate in zone agricole, e in tutti gli altri casi previsti dalle tavole grafiche, hanno larghezza stabilita dalle disposizioni del D.L. 1/4/1968 n. 1404.

Nelle fasce o zone di rispetto stradale, ai sensi dell'articolo 26 della Legge Regionale 15 Aprile 1975 n. 51, non è consentita alcuna nuova edificazione salvo che per l'installazione di impianti per la distribuzione di carburante, per la realizzazione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica ed eventuali attrezzature strettamente connesse a dette attività, nonché opere di cartellonistica pubblicitaria e di recinzione, previa autorizzazione comunale temporanea ad eccezione che per queste ultime.

In tali fasce o zone di rispetto sono di conseguenza vietati il deposito di materiale in genere e di rifiuti, cimiteri di automobili, impianti pubblicitari tridimensionali e tutto quanto non confacente con il decoro urbano, mentre sono ammessi i parcheggi e le recinzioni nei casi ammessi ed alla distanza consentita.

## **ART. 18**

### **ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE**

Nelle zone di rispetto cimiteriale, individuate nelle tavole di azionamento da perimetro o apposita campitura, restando ferme le prescrizioni di cui al T.U. delle Leggi Sanitarie n. 1265 del 27/07/'34, è consentita l'installazione di piccole costruzioni, aventi carattere di provvisorietà, per la vendita di fiori ed oggetti per il culto o la onoranza ai defunti, il tutto subordinatamente ad autorizzazione comunale e relativa convenzione, con esclusione di qualsivoglia tipo di costruzione, ancorchè destinata ad attività agricola/florivivaistica.

Nelle zone di rispetto cimiteriale è consentito il passaggio di strade, lo svolgimento delle attività agricole e florovivaistiche.

La superficie per parcheggi pubblici a servizio delle zone cimiteriali è dimensionata nella misura minima 2/10 Sf.

## **ART. 19**

### **ZONE DI RISPETTO DELLE LINEE FERROVIARIE**

Per quanto riguarda le zone di rispetto delle linee ferroviarie si fa riferimento a quanto normato nel D.P.R. 11/7/80 n. 753.

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manu-

fatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaria; fatta salva specifica deroga rilasciata dagli enti preposti.

Qualora le aree incluse nella fascia di rispetto siano classificate dalle tavole di azionamento come edificabili, la relativa edificabilità di pertinenza è utilizzabile nelle aree immediatamente adiacenti aventi la medesima destinazione di zona.

Tale utilizzo è comunque subordinato alla presentazione di un progetto che individui le aree computate ai fini volumetrici e quindi il loro asservimento alla edificazione progettata.

## **ART. 20**

### **NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LE RETI DI METANODOTTO**

Sulle aree interessate dal metanodotto, gli interventi edilizi possono essere autorizzati solo previo assenso degli enti che gestiscono tale servizio, ove incidano sulle zone asservite al metanodotto.

## **ART. 21**

### **NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LINEE ED IMPIANTI ELETTRICI**

La costruzione di opere edilizie adibite a stazioni e cabine elettriche è subordinata a concessione edilizia rilasciata ai sensi dell'art. 9 lettera f) della Legge 28 Gennaio 1977 n. 10.

Le opere edilizie relative alle cabine di trasformazione per l'alimentazione delle utenze, non vengono computate nel calcolo dell'edificazione consentita.

In tutte le zone è consentita la costruzione a confine delle cabine di trasformazione anche se la loro altezza supera i limiti prescritti per la zona stessa; le cabine possono inoltre essere costruite nelle fasce di rispetto stradale.

La costruzione di nuove linee elettriche e relative opere accessorie e la modifica di quelle esistenti sono disciplinate dalle leggi vigenti ed in particolare dal T.U. 11 Dicembre 1933 n. 1775 e successive modifiche e integrazioni e dalla legge regionale 16/6/1979 n. 33 "Norme in materia di opere concernenti linee ed impianti elettrici fino a 150.000 Volt".

Per quanto attiene agli elettrodotti ad alta tensione 380-220-130 KV., non verranno rilasciate concessioni ad edificare sulle aree sottoposte a vincolo di elettodotto, che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti.

Fatta salva diversa successiva Legge, non possono essere realizzati interventi edilizi a distanza inferiore a:

- a) linea 380-220 KV. = 20 mt. per ciascuna parte dell'asse di linea;  
 b) linea 130 KV. = 15 mt. per ciascuna parte dell'asse di linea.  
 Sotto dette linee l'edificazione può essere autorizzata solo previo assenso degli enti o aziende che gestiscono tali servizi e secondo i disposti del D.P.R. 21/5/1968.

## **ART. 22 NORME PARTICOLARI PER LE STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO CARBURANTE**

Le attrezzature di cui al presente articolo sono gli impianti per la distribuzione del carburante con i relativi depositi, le pensiline e piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori per autoveicoli e per l'assistenza agli automezzi.

Tali attrezzature sono consentite:

- nelle zone destinate alla viabilità e nelle relative aree di rispetto, solamente a titolo precario ai sensi dell'articolo 26 della Legge Urbanistica Regionale n. 51 del 1975;
- nelle zone B (e relative sottozone), C (e relative sottozone), D (e relative sottozone).

La realizzazione di tali attrezzature è consentita mediante concessione singola nelle zone in cui non vi è l'obbligo dello strumento urbanistico esecutivo; mediante strumento urbanistico esecutivo negli altri casi.

La realizzazione di tali attrezzature è comunque subordinata al rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- Superficie minima dell'area: 300 mq.
  - Rc (rispetto all'intera area utilizzata): 20% (escluse le pensiline).
  - Le attrezzature aventi accesso da strada di tipo C devono avere accessi canalizzati.
  - Ogni struttura e apparecchiatura infissa al suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a m. 5,50 dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, dal ciglio stradale.
  - I distributori di G.L.P. e di gas metano sono ammessi esclusivamente nelle zone D e nelle zone destinate alla viabilità e relative fasce di rispetto all'esterno del perimetro del centro edificato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.P.R. 12/1/1971 e all'articolo 26 della Legge Urbanistica Regionale n. 51 del 1975.
- Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del P.R.G. e che si trovino in contrasto con le presenti norme sono consentite le operazioni manutentive e quelle intese a garantire la sicurezza degli impianti, con obbligo del rinnovo dell'autorizzazione dei Vigili del Fuoco.

## **ART. 23 CAVE E TORBIERE**

L'apertura di cave e torbiere e comunque la coltivazione delle sostanze minerali di cava è disciplinata dalla vigente Legge Regionale del 30/3/1982 n. 18.

Fino all'approvazione del piano di cui all'art. 2 della citata legge che identificherà gli ambiti territoriali nei quali l'attività è consentita, è vietata l'apertura di nuove cave.

Per l'accoglimento delle indicazioni e le prescrizioni che fossero stabilite dal richiamato Piano si provvederà con Variante al P.R.G.

## **ART. 24 BOSCHI**

L'utilizzazione e il taglio dei boschi sono disciplinati dalla Legge Regionale del 5/4/1976 n. 8, integrata con l'art. 8 delle L.R. n. 82/83 istitutiva dei Parchi Regionali.

Chiunque intenda effettuare il taglio dei boschi dovrà farne preventiva denuncia all'Ispettorato dipartimentale delle foreste, ed inoltrare la relativa autorizzazione alla Amministrazione Comunale, che ne verificherà corrispondenza tra autorizzazione ed esecuzione.

Ove l'area sia inclusa in zona disciplinata dalla legge regionale 16 settembre 1983 n. 82, si applicheranno le prescrizioni di detta legge e di leggi istitutive di singoli parchi regionali.

## **ART. 25 AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI**

- Le aree per impianti tecnologici per servizi di interesse generale sono identificate sulle tavole del Piano Regolatore Generale in scala 1:2000 con apposito segno grafico.
- Tali aree non sono computate ai fini della determinazione delle quantità di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui all'art. 22 della L.U.R. n. 51/1975.
- In tutte le zone omogenee sono ammessi, a concessione edilizia semplice, od autorizzazione, secondo il tipo di intervento, gli interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento, ristrutturazione ed ampliamento degli impianti tecnologici e delle attrezzature esistenti di interesse generale.
- La realizzazione di nuovi impianti tecnologici è ammessa di norma, a concessione edilizia semplice in tutte le zone omogenee.

## **ART. 26 NORME GENERALI RELATIVE ALL'USO DELL'ACQUA PER LE ZONE EDIFICATE**

Per le industrie di nuova localizzazione è fissato uno standard limite per i consumi di acqua di falda pari a 5.000 mc./ha. al mese.

Tale standard è rapportato alla superficie complessiva fondiaria.

Per le industrie esistenti l'adeguamento agli standard di cui sopra deve avere luogo entro 4 anni.

I complessi edili di nuova costruzione che per inderogabili esigenze tecniche devono utilizzare l'acqua per impianti di condizionamento, devono dotarsi di appositi impianti di riciclo.

Quelli esistenti devono adeguarsi entro 2 anni. Le industrie possono ricorrere altresì, entro gli standard per ettaro stabiliti, a prelievi di acqua attraverso pozzi profondi solo su parere favorevole del Genio Civile e del Consorzio per l'acqua potabile.

Per pozzo profondo si intende un'opera che sia in grado di captare falde contenute in sedimenti di deposizione marina o di transizione, in genere situate al di sotto di 200 m. di profondità.

Sono comunque vincolanti le prescrizioni nascenti dalla legislazione statale e regionale in materia.

Oltre a quanto detto, della legge 10/5/1976 n. 319 e della Legge Regionale 19/8/1974 n. 48 i progetti da presentarsi per ottenere la preventiva autorizzazione a lottizzare devono essere accompagnati da una documentazione tecnica nella quale sia indicato:

a) la fonte di alimentazione idrica, da sottosuolo, attraverso pozzi profondi, dall'acquedotto, da corsi d'acqua superficiali, con dichiarazione sia del Genio Civile che dal Consorzio per l'acqua potabile e dell'Acquedotto comunale, della possibilità di prelievo d'acqua come necessario per l'insediamento; tale autorizzazione deve essere condizionata agli standard di cui al precedente comma;

b) la quantità necessaria per i processi produttivi e per i servizi accessori;

c) la quantità dello scarico ed il recapito finale;

d) il progetto tecnico dettagliato dell'intero impianto con relazione illustrativa.

Nei progetti, ad esclusione di quelli in zona A e B1 in caso di edificazione su lotti liberi, deve essere prevista una quota parte pari alla metà dell'area edificabile, secondo gli strumenti urbanistici, non edificabile neppure in sottosuolo, ciò anche al fine di disporre in una superficie colante per favorire il rimpinguamento della falda.

La vigilanza ed il controllo per l'applicazione delle norme di cui sopra, sono effettuati in con-

formità alla legge 10/5/1976 n. 319 e alla Legge Regionale 19/8/1974 n. 48.

Il Sindaco controlla i prelievi in materia di acqua emettendo i provvedimenti di competenza.

## **ART. 27 ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO A LIVELLO COMUNALE**

A corredo degli insediamenti esistenti e previsti, le tavole del Piano Regolatore Generale individuano le aree già utilizzate o da utilizzare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico a livello comunale come stabilito dall'art. 22, Legge Regionale 15 Aprile 1975 n. 51.

Le aree suddette sono contrassegnate nelle tavole di Piano Regolatore Generale da apposita simbologia grafica in relazione alla individuazione dello standard come esistente o di progetto, ed in relazione alla ripartizione indicata dal sopraccitato art. 22, Legge Regionale 15 Aprile 1975 n. 51.

## **ART. 28 ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO A LIVELLO COMUNALE E SOVRACOMUNALE**

- Le aree individuate dal Piano Regolatore Generale per attrezzature pubbliche o di uso pubblico sono destinate ai sensi dell'art. 22 Legge Regionale 15 Aprile 1975 n. 51 e in ordine alla classificazione stabilita delle tavole del Piano Regolatore Generale.

- La destinazione d'uso prevista dal Piano Regolatore Generale può essere modificata mediante apposita delibera consiliare, purché la nuova destinazione rientri fra quelle di cui all'art. 22 L.R. 15 Aprile 1975 n. 51 e secondo i disposti della L.R. n. 70/83.

Nelle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico a livello comunale è consentita la realizzazione delle attrezzature necessarie all'esercizio delle attività pubbliche previste: è altresì possibile realizzare la eventuale residenza del personale addetto al funzionamento ed alla custodia delle attrezzature medesime con limite massimo di mq. 150 di S.I.p.

- La realizzazione delle attrezzature e degli edifici sulle aree in oggetto è consentita mediante il rilascio di concessione edilizia semplice, fatto salva la redazione di piano urbanistico attuativo ove stabilito dalle tavole grafiche di P.R.G.

- Sulle aree, indicate nelle tavole di progetto del Piano Regolatore Generale con l'apposita indicazione grafica (simbolo ⊕) è ammessa esclusivamente la realizzazione di edifici ed attrezzature da destinare ad attività di culto e attività complementari connesse (religiosa, culturale, sociale, assistenziale, sanitaria, sportiva, ricreativa, ecc...) nonché la residenza dei ministri addetti, del personale addetto alla custodia e al funzionamento delle attrezzature di proprietà e gestione dell'ente istituzionalmente competente, mediante concessione edilizia semplice.

- La localizzazione di nuove aree da destinare ad edifici ed attrezzature per il culto ed attività complementari connesse, oltre a quelle già individuate nelle tavole di Piano Regolatore Generale, avverrà tramite la procedura di Variante al P.R.G. previo accordo con la autorità religiosa.

- Per le aree di proprietà degli enti di religione e di culto, individuate nelle tavole grafiche e non ancora utilizzate ai fini di istituto, si intende assegnata la destinazione ad attività religiose e di culto.

- Le aree acquisite dal Comune mediante esproprio o a seguito di cessione volontaria da parte dei proprietari per la formazione di attrezzature religiose di culto verranno attribuite all'ente religioso di culto istituzionalmente competente, con espresso e conforme vincolo da trascriversi nei registri immobiliari.

- Per le aree di proprietà degli Enti religiosi e di culto, la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse pubblico che questi forniscono alla comunità, in adempimento dei propri fini di istituto.

- In tutte le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, a livello comunale e sovracomunale di cui all'articolo 22 della L.U.R. n. 51/1975, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere, ai fini della attuazione delle funzioni ammesse su tali aree, la realizzazione di attrezzature da parte di privati, purché nel rispetto delle presenti norme e su aree assegnate in diritto di superficie o asservite all'uso pubblico se già di proprietà del privato che realizza l'opera a termini dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 22 L.U.R. n. 51/75.

Nel caso di concessione del diritto di superficie, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di una convenzione nella quale venga prevista la durata del diritto di superficie mediante atto di convenzione da trascriversi nei pubblici registri.

In tutte le ipotesi deve altresì essere convenuta col Comune la disciplina delle modalità di gestione delle attrezzature da realizzare.

## **ART. 29 INDICI URBANISTICI PER LE ZONE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**

Dette aree sono riservate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico per opere di urbanizzazione secondaria.

L'edificazione su dette aree deve essere conforme alle leggi ed ai regolamenti speciali vigenti riguardanti le singole destinazioni specifiche. Comprendono le seguenti destinazioni:

- a) Attrezzature per l'istruzione
- b) Attrezzature di interesse comune
- c) Attrezzature sportive a corredo dei campi da gioco
- d) Attrezzature a corredo del verde attrezzato
- f) Per le aree per il parcheggio sono ammesse realizzazioni su più piani, in accordo con le direttive fissate di volta in volta dalla A.C. a termini del paragrafo d) art. 3 del D.M. 2/4/68.

L'esatta definizione delle aree di pertinenza di ogni singola attrezzatura, ove risultante dallo strumento urbanistico, è demandata al piano attuativo o ad apposita delibera di Consiglio Comunale che approvi il progetto dell'opera o che conceda l'area a terzi in diritto di superficie per la realizzazione dell'opera.

Nelle zone a standards ricadenti all'interno del perimetro del Parco Naturale della Valle del Lambro - sino all'approvazione del Piano Territoriale del Parco - è inibita ogni edificazione con la esclusione delle opere realizzabili a termini della Legge Regionale n. 82 del 16/09/1983, istitutiva del Parco, e successive norme vigenti in materia.

## **ART. 30 PARCHEGGI AL SERVIZIO DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE**

Ogni concessione per attrezzature pubbliche in attuazione del Piano Regolatore Generale, autorizzata mediante concessione edilizia singola, o autorizzata previa pianificazione attuativa, dovrà rispettare per i parcheggi e le relative aree di servizio i seguenti standards che si aggiungono a quelli propri dell'edificio, di cui all'art. 18 della L. 765/67:

- a) edifici scolastici: come definito al punto 2.1.4. del D.M. 18/12/1975 (Gazzetta Ufficiale n. 29 del 2/2/1976) e successive modificazioni ed integrazioni.
- b) edifici per il culto, impianti sportivi, per lo spettacolo, coperti = min. 80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
- c) ospedali, ambulatori e simili, edifici culturali e sociali = min. 50 mq. ogni 100 mq. di superficie

lorda di pavimento;

d) edifici anonari, attrezzature tecnologiche: min. 100 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

e) edifici per uffici amministrativi = min. 100 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

A termini dell'art. 1 L.R. 76/85 n. 73 possono essere realizzati su diversi livelli.

### **ART. 31 NORME PARTICOLARI PER LA ZONA OSPEDALIERA DI VIA MILANO**

Per le attrezzature ospedaliere esistenti su aree destinate ad attrezzature pubbliche di uso pubblico di interesse generale (zona F), è ammessa l'esecuzione di opera di ordinaria e straordinaria manutenzione, di adeguamento e ristrutturazione dei volumi esistenti; sono inoltre ammessi ampliamenti nella misura massima complessiva di 10.000 mc. a concessione edilizia semlice. Gli altri interventi sono subordinati a piano attuativo con i seguenti indici urbanistici:

- It = 3,00 mc./mq. - Df = ml 10,00 min

- Rc = 50% - Ds = ml 10,00

- H. max = ml 20,00

- Parcheggi pubblici = 1 parcheggi pubblici a servizio della struttura ospedaliera dovranno essere ritrovati all'interno dell'area stessa, o nelle aree finitime. 50% SIp

- Dc = ml 5,00

- V.A. = 25% area territoriale

Gli indici Ds - Df - Dc devono essere verificati nei confronti delle proprietà finitime: tali indici non sono vincolanti nei confronti di strade interne, tra fabbricati; all'interno dell'area ospedaliera potranno essere modificati in rapporto alle esigenze funzionali al servizio.

### **ART. 32 ZONA VINCOLATA ALLA REALIZZAZIONE DEL "PARCO DELLA VALLE DEL LAMBRO"**

Per le aree comprese nella perimetrazione del piano intercomunale della Valle del fiume Lambro, valgono le disposizioni di salvaguardia fissate dall'art. 8 della Legge Regionale n. 82 del 16/09/1983 di istituzione del Parco.

All'interno di queste aree, il P.R.G. individua delle zone omogenee, riferite alle destinazioni d'uso prevalenti in atto censite nell'aprile del 1982.

L'attuazione di queste aree, in attesa del piano intercomunale, è subordinata alla verifica delle

congruenze tra le N.T.A. del P.R.G. e le prescrizioni della L.R. n. 82/1983 istitutiva del Parco del Lambro.

### **ART. 33 AREE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Nelle zone vincolate per scopi idrogeologici, ai sensi della legge 30 dicembre 1923, n. 3267, ed indicata nelle tavole grafiche del Piano Regolatore Generale (tav. n. 11 "STATO DI FATTO"), si dovranno osservare le norme stabilite dall'art. 40 della legge regionale 15 aprile 1975, n. 51 e successive modificazioni ed integrazioni di cui all'art. 25 della legge regionale forestale 5 aprile 1976, n. 8.

### **ART. 34 ZONA PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

Ai sensi dell'art. 22 della L.U.R. n. 51/1975, sono individuate aree e standars attinenti alle attività produttive.

Sono destinate ad attività di interesse comune, così come previsto dall'art. 22 comma 2 L.U.R. n. 51/75.

In queste zone il piano si attua mediante concessione semplice.

L'area per attrezzature al servizio delle attività produttive, se già individuata dalle tavole dell'azonamento all'interno del singolo lotto, può venire diversamente collocata purchè ne vengano conservate l'ampiezza e le caratteristiche di fruibilità e di connessione con il sistema complessivo degli standards previsti dal P.R.G.

### **ART. 35 BENI SOGGETTI A VINCOLI DI TUTELA**

In base all'art. 21 della L. 1/6/1939 n. 1089, sulle tavole di azzonamento del Piano sono individuati gli edifici e le aree soggetti a tutela.

Qualunque intervento su questi edifici dovrà essere preceduto dal parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

Elenco dei beni storici e monumentali:

- AVANZI DEL BROLETTO (Casone) - Decreto Ministero Beni Culturali ed Ambientali 14/04/1914, rinnovo 28/11/1977

- CASA MAZENTA in Piazza S. Giacomo - Decreto Ministero Beni Culturali ed Ambientali 28/11/1977

- Residui di TORRIONE, presso la Cascina TORRE - Decreto Ministero Beni Culturali ed Ambientali 22/09/1912  
- Edificio in CASCINA DOSSO Via U. Foscolo - Decreto Ministero Beni Culturali ed Ambientali 22/06/1981.

### **ART. 35 BIS AMBITI DI INTERESSE AMBIENTALE**

Le presenti norme sono integrative delle specifiche singole norme delle zone omogenee interressate da predetti ambiti.

Ai sensi dell'art. 17 L.U.R. n. 51/75 paragrafo 1) sulle tavole grafiche del rilievo aerofotogrammetrico alla scala 1:2000 sono stati individuati gli ambiti di "interesse ambientale".

In tali ambiti la A.C. potrà predisporre studi urbanistici atti ad identificare prescrizioni e criteri operativi anche di composizione urbanistica/planivolumetrica ai quali i progetti dovranno uniformarsi. A tali prescrizioni e criteri operativi potranno essere apportate modifiche che dovranno essere richiamate e motivate nell'atto di rilascio della autorizzazione o concessione.

Gli interventi su edifici censiti dal cessato catasto urbano, così come sinteticamente evidenziato in scala 1:10.000 dalla tavola grafica "stato di fatto - trasformazione urbana del comune dal 1722 ad oggi" allegata al P.R.G. e GLI INTERVENTI RICADENTI NELLE "zone di recupero" di cui al successivo art. 39 e riguardanti interventi di cui all'art. 31 L. 457/78 comma c), d), e) - e/o interventi di nuova edificazione conseguenti la sostituzione di edifici esistenti - potranno essere assentiti se autorizzati dal Sindaco, sentita la C.E., che esprimerà un giudizio sulla base sia delle risultanze degli studi urbanistici e conseguenti prescrizioni e criteri operativi - di cui più sopra - che dei rilievi della stratificazione storica degli interventi "ristrutturativi" di tutte le epoche, ivi comprese le più recenti.

A tal fine al progetto dovrà essere allegato un rilievo grafico e fotografico degli edifici e relative pertinenze, inteso a documentare lo stato di fatto in essere alla data della presentazione del progetto.

I rilievi grafici dovranno essere predisposti in scala 1:100 - con dettagli in scala 1:50 e 1:20. Tali rilievi dovranno essere "certificati" dal professionista abilitato dalla legge alla richiesta di concessione edilizia.

Ai rilievi grafici e fotografici dovranno essere allegati indagini catastali, la fotocopia dell'estratto fotostatico del cessato catasto urbano, e gli atti autorizzati delle modifiche apportate agli immobili nel corso degli anni al fine di documentare la "storia" dell'edificio.

### **ART. 36 ZONE RESIDENZIALI**

Sono destinate alla residenza e a tutte quelle attività che vi siano connesse.

In generale, e salvo specifici divieti e prescrizioni stabiliti dai successivi articoli, nelle zone residenziali sono ammesse altresì le seguenti destinazioni complementari:

- sedi per istituzioni ed enti pubblici e privati;
- sedi per attività politiche, sindacali, culturali, religiose e assistenziali;
- bar, ristoranti, attrezzature alberghiere, locali ricreativi e di spettacolo;
- attività commerciali e pubblici esercizi, ivi comprese le banche;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- laboratori artigianali con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose, moleste e comunque incompatibili con la residenza, purchè la superficie utile contigua destinata a tale uso non superi i 200 mq.

Sono esclusi tassativamente: nuovi insediamenti riguardanti le industrie e le attività produttive ed artigianali incompatibili con la residenza, i macelli, le stalle, le scuderie, l'apertura di cave e tutte quelle attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Per un periodo di 3 anni dalla data di approvazione della Variante Generale al P.R.G. è consentita la costruzione di box auto nella superficie di pertinenza di edifici residenziali esistenti purchè detta superficie risulti maggiore di 200 mq.

L'intervento di cui al comma precedente può essere realizzato una sola volta e per un'estensione massima pari ad un decimo della superficie libera di pertinenza dell'edificio residenziale. La quantità massima della superficie destinata a parcheggio al servizio dell'edificio residenziale non potrà in ogni caso essere superiore a 1 mq. per 20 mc. di costruzione.

### **ART. 37 ZONE "A" - NUCLEI ANTICHI**

In questa zona è perseguita la conservazione e la valorizzazione dell'ambiente esistente; la tutela del centro storico e degli altri nuclei antichi si attua mediante Piani urbanistici Attuativi (P.A.).

Per gli edifici campiti in nero nelle tavole grafiche del P.R.G. (tavv. 5P 1-9) che definiscono gli ambiti di interesse ambientale, è prescritto l'intervento del restauro conservativo. Il Piano Attuativo, deve essere un Piano Particolareggiato o un Piano di Recupero redatto nel rispetto delle destinazioni previste dalle presenti Norme Tec-



niche di Attuazione e delle tavole di azzonamento e degli indici urbanistici determinati in ossequio ai disposti di cui ai paragrafi 1 degli art. 7 - 8 - 9 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

In questa zona gli interventi ammissibili sono quelli definiti dall'art. 31 della legge 5/8/78 n. 457 che, in assenza degli strumenti attuativi di cui precedente 2° comma, potranno essere assentiti limitatamente a quanto disposto dall'art. 17 della L.U.R. 51/75 punto 3).

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al paragrafo d) dell'art. 31 L. 457/78, senza aumento delle volumetrie e senza alterazioni delle caratteristiche architettoniche, ma comportanti modifiche alla destinazione d'uso, anche se in coerenza con le norme del P.R.G., dovranno essere predisposti P.P. o P.d.R., da assoggettare alla disciplina di cui all'art. 1 della L.R. 14/84 e successive modifiche o integrazioni.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al paragrafo e) dell'art. 31 L. 457/78, che comportino aumento delle volumetrie e/o alterazioni delle caratteristiche architettoniche degli edifici, dovranno essere predisposti P.P. o P.d.R., da assoggettare alla disciplina di cui all'art. 1 della L.R. 14/84 e successive modifiche o integrazioni.

Per gli interventi di nuova edificazione, conseguenti alla sostituzione di edifici esistenti ed alla utilizzazione di aree libere, dovranno essere predisposti P.P. da assoggettare alla disciplina di cui all'art. 1 della L.R. 14/84 e successive modifiche o integrazioni.

Ai sensi dell'art. 7 D.I. 2/4/68 n. 1444, per gli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, l'indice di edificabilità fondiaria If. non dovrà superare il 50% dell'If. medio dell'isolato o subisolato nel quale l'area edificabile è inserita, come censito nell'aprile 1982 e certificato negli elaborati allegati al Piano.

Per gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, di cui al precedente comma, dovranno essere rispettati i limiti di altezza e di distanza tra i fabbricati prescritti dagli artt. 8 e 9 D.I. 2/4/68 n. 1444.

Le distanze dal ciglio strade dovranno di norma essere quelle esistenti, fatto salvo il caso di una diversa disposizione se motivata da specifiche indicazioni del P.P. o del P.d.R.

L'ambito dei P.P. o P.d.R. deve essere esteso ad un intero isolato e subisolato così come esattamente individuato dal censimento urbanistico effettuato nell'aprile 1982, e certificato dagli elaborati grafici allegati al Piano, "stato di fatto". Nel caso di edifici inseriti in contesti già consolidati l'ambito del Piano Attuativo può identificarsi con lo stesso ambito di intervento, la cui estensione non potrà essere mai inferiore a quello della "pertinenza" dell'edificio di cui al

già richiamato censimento urbanistico, effettuato nell'aprile 1982.

Compito dei P.P. o P.d.R.

Ai sensi dell'art. 17 L.U.R. n. 51/75, i Piani Attuativi dovranno:

a) verificare le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico/sanitario, e lo stato di conservazione edilizia, e normarne la loro riqualificazione.

b) definire le destinzioni d'uso in atto e quelle ammesse, individuando le funzioni incompatibili ai fini della conservazione e valorizzazione dell'ambiente.

c) definire particolari standards urbanistici ed edilizi.

d) individuare le aree sulle quali ad avvenuta approvazione dei P.P. gli interventi siano autorizzabili mediante concessione Edilizia singola, e quelle che fossero da subordinare alla predisposizione di un progetto planivolumetrico convenzionato, sulla base delle indicazioni disposte dal P.P. o dal P.d.R.

e) individuare i beni immobili da destinare ad attrezzature pubbliche.

Al fine di perseguire le finalità di cui all'art. 17 L.U.R. n. 51/75 paragrafo 3), la A.C. potrà predisporre studi urbanistici atti ad identificare prescrizioni e criteri operativi, anche di composizione urbanistica/planivolumetrica, ai quali i Piani Attuativi dovranno uniformarsi; è fatto salvo il caso di modifiche che dovranno comunque essere richiamate e motivate all'atto della approvazione del Piano Attuativo stesso.

## **ART. 38 ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO B1**

In questa zona il P.R.G. si attua mediante concessione edilizia singola, fatto salvo il caso in cui il lotto ricada in zona compresa all'interno di un perimetro di cui ai successivi art. 39 e art. 40. - le cui normative integrano le presenti norme. Gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

If.: ossia lo stato di fatto di P.R.G., certificato, pari a quello medio dell'isolato o subisolato censito nell'Aprile del 1982, così come certificato dagli elaborati allegati al Piano. Per gli interventi di cui all'art. 31 L. 457/78 comma a), b), c), d), l'indice If. può essere uguale a quello degli edifici interessati dall'intervento anche se maggiore dell'If. medio dell'isolato o subisolato censito nell'Aprile del 1982.

Rc.: 50%

H. max: 12,00 mt. a condizione che tale altezza non superi quella degli edifici preesistenti e circostanti;

Ppr: mq. 5,00 per ogni 100 mc. di costruzione, secondo l'art. 18 della Legge 6.8.1967 n. 765; Va.: aree e verde pari a 1/4 della superficie fondiaria del lotto edificato con un albero ogni 40 mq. di area non coperta.

Per eventuali lotti inediticati o parzialmente edificati - e per interventi di cui all'art. 31 e), L. 457/'85, si dovranno osservare i seguenti indici e parametri:

lf.: pari a quello medio dell'isolato o subisolato censito nell'aprile 1982, così come certificato dagli elaborati allegati al Piano, nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 7 del D.I. 1444/'68.  
Ds e Dc: vale quanto stabilito dall'articolo 41.

### **ART. 39 ZONE DI RECUPERO**

Le zone di recupero individuate sulle tavole di azionamento nel P.R.G., già parzialmente individuate dalla delibera consiliare n. 47 del 17/2/1984, sono assoggettate ai disposti all'art. n. 27 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le "zone di recupero" sono individuate sulle tavole di azionamento del Piano mediante apposito perimetro che ricomprende una o più "zone" omogenee.

Gli interventi ammessi dovranno rispettare le normative delle singole zone omogenee incluse nel perimetro ed in particolare la edificabilità specifica di ciascuna zona omogenea.

Nell'ambito della zona di recupero, con deliberazioni del Consiglio Comunale di cui all'art. 27 L. 457/'78 potranno essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinata alla formazione dei Piani di Recupero di cui all'art. 28 L. 457/'78.

In concomitanza a tali deliberazioni, ed al fine di conseguire le finalità di cui al 1 comma del presente articolo, la A.C. potrà predisporre studi urbanistici atti ad identificare specifiche prescrizioni e criteri operativi, anche di composizione urbanistico/planivolumetrico, ai quali gli interventi dovranno uniformarsi.

Il volume esistente viene computato indipendentemente dalla sua destinazione d'uso e può essere utilizzato anche per funzioni diverse da quelle esistenti, nel rispetto delle specifiche norme delle zone omogenee incluse nel perimetro della zona di recupero.

Il computo dei volumi e della Slp. edificabile non terrà conto, per quanto attiene al calcolo del volume e della Slp. degli spazi ricavati in sotterraneo e adibiti a magazzino e/o parcheggi, purché aventi un'altezza massima netta non superiore a ml. 2,50.

Le modalità di intervento nelle ZONE DI RECUPERO si applicano anche alla zona di RINNOVO URBANO, così come meglio specificato nel successivo art. 40.

### **ART. 40 ZONE B1 DI RINNOVO URBANO**

Tali zone sono individuate nel P.R.G. con apposito perimetro, all'interno della zona omogenea B1.

Nella zona B1 classificata di RINNOVO URBANO è consentito mediante P.d.R. l'incremento volumetrico pari al 15% rispetto all'lf. medio dell'isolato censito nell'Aprile 1982; negli altri casi tale incremento dovrà essere contenuto nel 5%.

Tali incrementi potranno essere adottati con i limiti di quanto disposto dall'art. 7 del D.I. 1444/'68, da dimostrare con apposito computo all'atto della richiesta di concessione edilizia.

Al fine di conseguire le finalità proprie del RINNOVO URBANO, l'Amministrazione Comunale, preliminarmente alla presentazione dei Piani Attuativi, o delle singole richieste di Concessione Edilizia, può espletare o richiedere studi urbanistici di dettaglio atti ad identificare specifiche prescrizioni e criteri operativi, anche di composizione urbanistico/planivolumetrico.

Tutti gli interventi di straordinaria manutenzione, di adeguamento igienico, di ristrutturazione e risanamento, effettuati sull'esistente, mantengono i volumi esistenti.

Il volume esistente viene computato indipendentemente dalla sua destinazione d'uso e può essere utilizzato anche per funzioni diverse da quelle in atto, purché di carattere residenziale o connesse alla residenza.

Per eventuali lotti inediticati o parzialmente edificati, si dovranno osservare i seguenti indici e parametri, e nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 7 del D.I. 1444/'68:

lf.: pari a quello medio dell'isolato censito all'Aprile 1982

Ds e Dc: vale quanto stabilito dall'art. 41.

### **ART. 41 ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO: B2-B3-B4-B5**

In queste zone il P.R.G. si attua mediante concessione edilizia semplice o, nei casi indicati dalle tavole grafiche, mediante P.L., nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:

D.f.: = ml. 10,00

D.c.: = ml. 5,00

D.s.: = ml. allineamento esistente o su indicazione della A.C.

- Zona B2

If: = 2,5 mc./mq.  
Rc: = 50% area  
H. max: = ml. 16,00  
H. min: = ml. 5,00  
VA: = 25% area

- Zona B3

If: = 2,0 mc./mq.  
Rc: = 40% area  
H. max: = ml. 13,00  
VA: = 30% area

- Zona B4

If: = 1,5 mc./mq.  
Rc: = 35% area  
H. max: = ml. 10,00  
VA: = 40% area

- Zona B5

If: = 1,0 mc./mq.  
Rc: = 30% area  
H. max: = ml. 10,00  
VA: = 45% area.

Nelle zone subordinate a piano attuativo If = It. In tutte queste zone, per gli edifici unifamiliari, qualora l'edificazione esistente abbia saturato la edificabilità consentita nell'ambito delle aree di pertinenza degli edifici, censiti e numerati nell'aprile 1982 e certificati dagli elaborati del Piano, e quando si dimostri che il rapporto tra servizi igienici e vani utili è inferiore a 1/3, per un periodo di cinque anni dall'approvazione del PIANO, sono consentiti "una tantum" piccoli ampliamenti a carattere strettamente igienico-sanitario e tecnologico nella misura del 20% dei volumi edificati.

Per le attività commerciali esistenti al P.T., qualora richiesto dalla autorità sanitaria, è altresì consentito l'ampliamento del 20% della S.I.p. Sono altresì consentiti interventi che realizzano volumetrie maggiori sull'area di pertinenza, mediante la procedura dell'asservimento di aree finitime, nella zona di appartenenza di tipo residenziale, che non abbiano saturato la possibilità edificatoria.

Il rilascio della concessione è subordinato alle prescrizioni di cui all'art. 9 delle presenti N.T.A. Al solo fine di incentivare il trasferimento delle attività produttive in atto, con destinazione d'uso non conforme alle destinazioni della zona di P.R.G., gli interventi di demolizione e ricostruzione potranno ripetere le entità del volume che si intende demolire, anche se maggiore di quelli realizzabili con la applicazione degli indici della zona di P.R.G. nella quale si inseriscono; tali interventi dovranno comunque rispettare tutti gli altri indici urbanistici della zona nella quale sono inseriti. Dovranno essere comunque rispettati i seguenti indici:

If = 3,0 mc./mq. - Uf = 1,0 mc./mq.; nonchè rispettare il Rapporto di copertura (Rc) massimo pari a Rc = 65%.

## ART. 42

### ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE: C1 - C2 - C3 - C4

Sono le parti di territorio inedificate o prevalentemente inedificate destinate allo sviluppo ed al completamento dell'abitato.

Le zone C1 e C2 sono zone le cui attuazioni sono subordinate alla approvazione di Piani Particolareggiati, rispettivamente P.P.1 e P.P.2, normati da specifica normativa definita in apposite schede allegate.

Nelle zone C3 e C4 il P.R.G., si attua mediante piano urbanistico del tipo e nelle dimensioni definite dal P.R.G.

In questa zona sono ammesse tutte le destinazioni d'uso consentite nelle zone residenziali, nei rapporti percentuali sotto indicati riferiti alla S.I.p.;

- residenza: min. 80%
- altre funzioni: max. 15%.

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà confermare le aree per spazi pubblici o attività di interesse comune già individuate dal P.R.G. sulle quali non va applicato l'indice di edificabilità It. Negli altri casi il piano attuativo dovrà prevedere standards per il raggiungimento delle misure minime prescritte dall'art. 22 della L.U.R. n. 51/75 da reperire all'interno del perimetro del Piano attuativo.

Indici urbanistici:

- Zona C1

Valgono le norme specifiche definite nella scheda allegata, relativa al P.P.1.

- Zona C2

Valgono le norme specifiche definite nella scheda allegata, relativa al P.P.2.

- Zona C3

It: = 1,5 mc./mq.  
H. max: = ml. 10,00  
Rc.: = 35% area  
VA: = 40% area

- Zona C4

If: = 1,00 mc./mq.  
H. max: = ml. 7,00  
Rc.: = 30% area  
VA: = 45% area

## ART. 43

### ZONA DEI P.L. RESIDENZIALI E DEL P.E.E.P. VIGENTI: C5

Sono le parti del territorio interessate da un Piano di Attuazione vigente, per le quali valgono le

disposizioni specifiche della relativa convenzione.

Sono altresì comprensive delle zone attualmente inedificate nel vigente P.E.E.P. e dallo stesso normate.

Alla scadenza dei termini temporali di validità del Piano di lottizzazione, senza che ne sia avvenuta la completa realizzazione, si applicano le norme e i parametri della zona B5.

#### **ART. 44 AREE RESIDENZIALI A VERDE PRIVATO**

Le aree destinate a verde privato, individuate nelle tavole grafiche del Piano Regolatore Generale mediante apposita retinatura, riguardano parchi e giardini, orti e colture agricole di ridotte dimensioni interne all'abitato di pertinenza a fabbricati esistenti.

È prescritto sia nei lotti liberi che in quelli edificati l'obbligo di conservazione delle caratteristiche ambientali e del mantenimento delle essenze vegetali esistenti, con gli accorgimenti che si imponessero per la loro conservazione e la loro "rotazione".

L'eventuale abbattimento potrà avvenire soltanto quando sarà garantita la sostituzione con altro albero di eguale essenza.

Le recinzioni prospicienti spazi pubblici dovranno essere possibilmente trasparenti all'80%.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G., sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 della Legge n. 457/1978 e dall'art. 7 della Legge n. 94/1982, nonché ampliamenti fino alla saturazione dei seguenti limiti, che il Piano ha individuato in relazione al rilievo dello stato di fatto censito nell'aprile 1982 e con esclusione dei frazionamenti avvenuti in data successiva:  
l.f. = 0,4 mc./mq. per lotti fino a mq. 5.000  
l.f. = 0,2 mc./mq. per lotti fino a mq. 10.000  
l.f. = 0,1 mc./mq. per lotti maggiori di mq. 10.000.

L'edificazione potrà essere consentita nel solo caso in cui venga conservata la situazione vegetale esistente.

Non sono ammesse "edicole e tettoie" chiuse da più di due lati.

La permeabilità totale dell'area deve essere minima del 50% riferita all'area libera della edificazione ammessa.

Le serre, box, tettoie e piccoli depositi per attrezzi, della altezza massima al colmo di m. 2,60, devono essere debitamente protette visivamente dalla pubblica strada ed avere una estensione massima pari al 10% dell'area a verde.

Nei lotti inedificati l'edificazione è consentita

mediante intervento edilizio diretto, con verifica dei seguenti limiti:

l.f. = 0,2 mc./mq. fino alla realizzazione di una volumetria massima di 1.000 mc.

H max = m. 8,50

Df = m. 10,00

Ds = m. 5,00

Dc = m. 5,00

Rc = m. 1/3 per lotti fino a mq. 5.000

1/4 per lotti fino a mq. 10.000

1/10 per lotti oltre a mq. 10.000.

Nella valutazione della dimensione dei lotti al fine della determinazione del Rc verrà tenuto conto della situazione catastale antecedente la data di adozione del presente P.R.G.

#### **ART. 45 ZONA RA: MISTA PREVALENTEMENTE ARTIGIANALE**

Tali zone sono destinate ad edifici ed attrezzature per residenza, attività produttive, per il deposito e la conservazione dei prodotti, per artigianato di servizio.

In questa zona le quantità globali realizzabili riguardano:

- residenza, nella misura massima del 50% delle quantità totali consentite;

- altre destinazioni, nella misura massima dell'80% delle quantità totali consentite;

Nella zona sono ammesse:

a) residenza;

b) impianti artigianali;

c) depositi e magazzini;

d) attività commerciali connesse con la produzione nella misura massima del 50% della quota produttiva realizzata;

e) servizi tecnici e amministrativi nella misura massima del 20% della S.l.p. di cui alla lettera b) ed ai depositi e magazzini di cui alla lettera c);

f) non è ammesso il rilascio della concessione per la sola parte residenziale, qualora la quota produttiva non sia ancora realizzata;

g) le richieste di concessione dovranno essere corredate dal progetto completo sia per la parte di competenza produttiva, sia per quella residenziale;

h) i progetti di completamento, ampliamento e ristrutturazione dovranno sempre riguardare tutto l'edificato esistente nella pertinenza.

Gli indici edificatori da osservare sono:

Uf = 1,00 mq./mq.

Rc = 50% area

H max = ml. 12,00

VA = 25%

P.pr = 1 mq. ogni 20 mc di costruzione.

## **ART. 46**

### **ZONA RT: MISTA PREVALENTEMENTE TERZIARIA**

Tali zone sono destinate ad edifici ed attrezzature per residenza, attività terziarie-commerciali e direzionali, per il deposito e la vendita dei prodotti, per artigianato di servizio.

In questa zona le quantità globali realizzabili riguardano:

- residenza, nella misura massima del 50% delle quantità totali consentite;
- altre destinazioni, nella misura massima dell'80% delle quantità totali consentite.

Nelle zone sono ammesse:

- a) residenze;
- b) attività terziarie-commerciali e direzionali;
- c) depositi e magazzini;
- d) attività produttive connesse con la vendita nella misura massima del 50% della quota terziaria realizzata;
- e) uffici tecnici amministrativi connessi alle attività di cui al comma b) e d);
- f) non è ammesso il rilascio della concessione per la sola parte residenziale, qualora la quota terziaria non sia ancora realizzata.
- g) le richieste di concessione dovranno essere corredate dal progetto completo sia per la parte di competenza residenziale, sia per le altre compatibili;
- h) i progetti di completamento, ampliamento e ristrutturazione dovranno sempre riguardare tutto l'edificato esistente nella pertinenza.

Gli indici edificatori da osservare sono:

Uf = 1,00 mq./mq.

Rc = 40%

H max = ml. 12.00

VA = 25%

P.pr = 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione

## **ART. 47**

### **ZONA D2: - ARTIGIANALE**

Tali zone sono destinate ad edifici ed attrezzature per attività produttive, per il deposito e la conservazione dei prodotti e per attività commerciali connesse con la produzione.

In queste zone sono ammessi:

- a) impianti industriali ed artigianali;
- b) depositi e magazzini;
- c) attività commerciali connesse con la produzione nella misura massima del 50% della quota produttiva realizzata;
- d) servizi tecnici e amministrativi relativi alle attività industriali ed artigianali nella misura massima del 20% della S.l.p. destinata agli impianti di cui alla lettera a) ed ai depositi e magazzini di cui alla lettera b);

e) abitazioni eventuali nella misura massima di mq. 150 per l'uso del titolare dell'azienda o per il personale di custodia o dipendente. Non è ammesso il rilascio della concessione per la sola parte residenziale, qualora la quota produttiva non sia ancora realizzata;

f) le richieste di concessione dovranno essere corredate da progetto completo sia per la parte di competenza produttiva, sia per quella residenziale;

g) i progetti di completamento, ampliamento e ristrutturazione dovranno sempre riguardare tutto l'edificato esistente nella pertinenza.

Gli indici edificatori da osservare sono:

Uf = 1,00 mq./mq.

Rc = 40% area

H max = ml. 12.00

VA = 25% area libera risultante interna al lotto, al netto della Sc

P.pr = 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione.

Nel caso in cui il P.R.G. abbia subordinato agli interventi a Piano Attuativo, mediante la delimitazione di P.L., gli standards che tale Piano deve definire sono quelli di cui all'art. 22 della L.U.R. n. 51/75 per il raggiungimento delle seguenti misure minime da reperire all'interno del perimetro del P.L.:

- 13 mq. ogni 100 mc. di volume avente destinazione residenziale

- 50 mq. ogni 100 mq. di s.l.p. avente destinazione commerciale o terziaria

- 10 mq. ogni 100 mq. di Sf. di pertinenza di costruzioni aventi destinazione artigianale (ed altre attività compatibili).

Potranno essere monetizzate o reperite nelle zone appositamente individuate dal P.R.G. - e cedute - le eventuali ulteriori aree necessarie per raggiungere standards minimi regionali.

## **ART. 48**

### **ZONA D1: - INDUSTRIALE**

Tali zone sono destinate ad edifici ed attrezzature per attività produttive, per il deposito e la conservazione dei prodotti.

In queste zone sono ammessi:

- a) impianti industriali e artigianali;
- b) depositi e magazzini;
- c) attività commerciali espositive funzionali alla produzione nella misura massima del 30% della quota produttiva realizzata;
- d) servizi tecnici e amministrativi relativi alle attività industriali ed artigianali nella misura massima del 20% della S.l.p., destinata agli impianti di cui alla lettera a) ed ai depositi e magazzini di cui alla lettera b);
- e) mense, servizi sociali e ricreativi;
- f) abitazioni con superficie lorda di pavimento

massima di 200 mq. per ciascun impianto con superficie lorda fino a 2000 mq.; abitazioni con superficie lorda massima complessiva di 350 mq. per ciascun impianto con superficie lorda superiore a 2000 mq; abitazioni con superficie lorda massima complessiva di mq. 500 per ciascun impianto con superficie lorda complessiva superiore a 5.000 mq.

Le abitazioni possono essere adibite esclusivamente all'uso del titolare dell'azienda, o addetto alla custodia degli impianti.

Non è ammesso il rilascio della concessione per la sola parte residenziale, qualora la quota produttiva non sia ancora realizzata;

g) le richieste di concessione dovranno essere corredate dal progetto completo sia per la parte di competenza produttiva, sia per quella residenziale;

h) i progetti di completamento, ampliamento e ristrutturazione dovranno sempre riguardare tutto l'edificato esistente nella pertinenza.

Gli indici edificatori da osservare sono:

Uf = 1,00 mq./mq.

Rc = 40% area

H max = ml. 12.00

VA = 25% area libera risultante interna al lotto, al netto della Sc.

P.pr = 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione.

Maggiori altezze legate a volumi tecnologici sono ammesse ove si dimostri l'impossibilità all'adeguamento dell'altezza max. prevista.

Nel caso in cui il P.R.G. abbia subordinato gli interventi a Piano attuativo, mediante la delimitazione di P.L., gli standards che tale Piano deve definire sono quelli di cui all'art. 22 della L.U.R. n. 51/75 per il raggiungimento delle seguenti misure minime da reperire all'interno di perimetro del P.L.:

- 13 mq. ogni 100 mc. di volume avente destinazione residenziale

- 50 mq. ogni 100 mq di s.l.p. avente destinazione commerciale o terziaria

- 10 mq. ogni 100 mq. di Sf. di pertinenza di costruzioni aventi destinazione artigianale (ed altre attività compatibili).

Potranno essere monetizzate o reperite nelle zone appositamente individuate dal P.R.G. - e cedute - le eventuali ulteriori aree necessarie per raggiungere standards minimi regionali.

#### **ART. 49**

#### **ZONA DEI P.L. INDUSTRIALI VIGENTI: D3**

Sono le parti del territorio interessate da un piano di lottizzazione vigente in attuazione, secondo le disposizioni specifiche della relativa convenzione.

Alla scadenza dei termini temporali di validità del Piano di Lottizzazione, senza che ne sia avvenuta la completa realizzazione, si applicano le norme ed i parametri della zona D1.

#### **ART. 50**

#### **ZONA CT. COMMERCIALE TERZIARIA**

Tali zone sono destinate ad attrezzature ed edifici commerciali e terziarie.

In questa zona sono ammessi:

a) attrezzature ed edifici commerciali e terziari;  
b) depositi e magazzini;  
c) attività produttive funzionali alla attività terziaria nella misura massima del 30% della quota terziaria;

d) mense, servizi sociali e ricreativi;

e) una sola abitazione con superficie lorda di pavimento massima di 200 mq. per ciascun impianto con superficie utile fino a 2000 mq.; abitazioni con superficie lorda massima complessiva di 350 mq. per ciascun impianto con superficie utile superiore a 2000 mq.

Le abitazioni possono essere adibite esclusivamente all'uso del titolare dell'azienda o addetto alla custodia degli impianti.

Non è ammesso il rilascio della concessione per la sola parte residenziale, qualora la quota terziaria e commerciale non sia ancora realizzata;

f) le richieste di concessione dovranno essere corredate dal progetto completo sia per la parte di competenza terziaria, come per quella residenziale;

g) i progetti di completamento, ampliamento e ristrutturazione dovranno sempre riguardare tutto l'edificato esistente nella pertinenza.

Gli esercizi commerciali al dettaglio ed i pubblici esercizi dovranno attenersi alle previsioni del piano di cui alla Legge 11/6/1971 n. 426.

Gli indici edificatori da osservare sono:

Uf = 1,00 mq./mq.

Rc = 40% area

H max = ml. 12.00

VA = 25% area libera risultante interna al lotto, al netto della Sc

P.pr = 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione.

Maggiori altezze legate a volumi tecnologici sono ammesse ove si dimostri l'impossibilità all'adeguamento dell'altezza max. prevista.

Nel caso in cui il P.R.G. abbia subordinato gli interventi a Piano attuativo, mediante la delimitazione di P.L., gli standards che tale Piano deve definire sono quelli di cui all'art. 22 della L.U.R. n. 51/75 per il raggiungimento delle seguenti misure minime da reperire all'interno del perimetro del P.L.:

- 13 mq. ogni 100 mc. di volume avente destinazione residenziale

- 50 mq. ogni 100 mq. di s.l.p. avente destinazione comm.le o terziaria  
- 10 mq. ogni 100 mq. di S.f. di pertinenza di costruzioni aventi destinazione artigianale (ed altre attività compatibili).

Potranno essere monetizzate o reperite nelle zone appositamente individuate dal P.R.G. - e cedute - le eventuali ulteriori aree necessarie per raggiungere standards minimi regionali.

### **ART. 51 ZONA TR: RICETTIVA TURISTICO/ RICREATIVA**

Questa zona è destinata alle seguenti strutture e attrezzature:

- Strutture ricettive: sono ammesse solo le strutture ricettive individuate dall'art. 6 della Legge dello Stato n. 217 del 17/5/1983 (con esclusione degli alloggi agro-turistici), e cioè gli alberghi, i motels, i villaggi albergo, le residenze turistiche alberghiere, ma con l'esclusione di campeggi, di villaggi turistici, case e appartamenti per vacanze, di case per ferie, e ostelli per la gioventù.
- Pubblici esercizi: bar, ristoranti, tavole calde;
- Esercizi commerciali al dettaglio interni e connessi al complesso ricettivo;
- Attrezzature sportive, ricreative e congressuali, locali per spettacoli;
- Residenza per il personale addetto e di custodia nella misura massima di mc. 350, anche suddiviso in più unità abitative, interne alle strutture ricettive relative all'intera unità di zona urbanistica subordinata a Piano attuativo.

In questa zona il P.R.G. si attua mediante piano attuativo esteso all'intera unità urbanistica definita nelle tavole di azzonamento, nel rispetto dei seguenti limiti e parametri:

It = 1,00 mc./mq. di St.;

H. max = ml. 7,00

Rc = 0,20 mq./mq. di St. In ogni caso la superficie effettivamente coperta da edifici o utilizzata da impianti sportivi scoperti e da percorsi pavimentali, esclusi i Ppr, non potrà superare il 60% della superficie fondiaria;

Va = 30% della superficie fondiaria ed un albero ogni 80 mq. di area a verde;

Parcheggi = Sono quelli stabiliti dall'art. 22 della L.U.R. n. 51/75 dei quali almeno il 50% ai margini della superficie fondiaria in corrispondenza degli accessi.

P.pr = nella misura minima di mq. 1/20 mc.

Il Piano attuativo dovrà confermare le aree per spazi pubblici o attività di interesse comune che siano già individuate dal P.R.G. ed eventualmente individuarne di aggiuntive nel caso le prime risultino inferiori al 100% della Slp. edificabile così come normato dall'art. 22 della L.U.R. n. 51/75.

### **ART. 52 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI E PER QUELLE REALIZZABILI SU LOTTI DI COMPLETAMENTO IN ZONA IN- DUSTRIALE O ARTIGIANALE**

Nelle zone non soggette a Piano Attuativo alle unità produttive esistenti alla data di adozione del P.R.G., e per quelle edificabili sui lotti di completamento nelle zone di cui al titolo, è imposto il rapporto di copertura (Rc) massimo del 40% della superficie fondiaria (Sf).

Il maggior ampliamento in loco è subordinato alla predisposizione di P.L., che, nel rispetto degli altri indici urbanistici della zona, dovranno cedere una superficie da destinare a standard pari al 20% della Sf. (Superficie fondiaria) - 1/3 della superficie destinata a standard deve essere reperita nel lotto in esame o, previo benestare dell'A.C., in adiacenza allo stesso, i restanti 2/3 saranno localizzati nelle zone destinate dal P.R.G. ad "attrezzature al servizio delle attività produttive" di cui alle zone D1 e D2 indicate all'art. 34. Il rapporto di copertura massimo è determinato in base alla tabella allegata - per i lotti con dimensioni intermedie fra quelle riportate il rapporto di copertura Rc. viene determinato mediante interpolazione lineare.

Il verde alberato (VA) è determinato in ragione del 25% dell'area libera risultante interna al lotto, cioè al netto della superficie coperta.

Modifiche senza variare il rapporto di copertura (Rc) e nell'osservanza dell'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) di cui agli artt. 47 e 48, sono ammesse nel rispetto del rapporto di copertura esistente alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G.

SUPERFICIE FONDIARIA	RAPPORTO DI COPERTURA	AREA STANDARD IN CESSIONE		SUPERFICIE COPERTA
		%	mq.	
Sf mq.	%	%	mq.	Sc mq.
2.000	65	20	400	1.300
2.600	64	20	520	1.664
3.200	63	20	640	2.016
3.800	62	20	760	2.356
4.400	61	20	880	2.684
5.000	60	20	1.000	3.000
6.000	59	20	1.200	3.540
7.000	58	20	1.400	4.060
8.000	57	20	1.600	4.560
9.000	56	20	1.800	5.040
10.000	55	20	2.000	5.500
11.000	54	20	2.200	5.940
12.000	53	20	2.400	6.360
13.000	52	20	2.600	6.760
14.000	51	20	2.800	7.140
15.000	50	20	3.000	7.500
16.000	49	20	3.200	7.840
17.000	48	20	3.400	8.160
18.000	47	20	3.600	8.460
19.000	46	20	3.800	8.740
20.000	45	20	4.000	9.000
21.000	44	20	4.200	9.240
22.000	43	20	4.400	9.460
23.000	42	20	4.600	9.660
24.000	41	20	4.800	9.840
25.000	40	20	5.000	10.000

### ART. 53 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI EDIFICI CON DESTINAZIONE D'USO IN ATTO NON CONFORMI ALLE DESTINAZIONI DELLA ZONA DI P.R.G.

Gli edifici con destinazione d'uso non conformi alle previsioni del P.R.G., per i quali sono ammessi interventi di ampliamento sono individuati nelle tavole di azionamento mediante numerazione attribuita agli edifici o agli ambiti perimetrati ai quali è però negato ogni significato spaziale, e rispetteranno le seguenti norme:

In caso di intervento di demolizione e ricostruzione degli immobili, le destinazioni dovranno adeguarsi a quelle della zona di P.R.G. nella quale tali aree sono individuate.

Gli interventi di ampliamento saranno ammessi per ciascuna unità immobiliare esistente alla data di adozione della variante generale al P.R.G. (23/7/84) secondo i seguenti limiti:

a) unità residenziali:

- volume fino a 500 mc.: ampliamento fino al 20% del volume esistente

- volume superiore a 500 mc.: ampliamento variabile linearmente in funzione del volume esistente in base alla seguente tabella.

VOLUME ESISTENTE	AMPLIAMENTO AMMESSO		VOL. COMPLESSIVO MAX. DOPO AMPLIAMENTO
	% SUL VOL. ESISTENTE	MC.	
500	20	100	600
600	16	96	696
700	12	84	784
800	8	64	864
900	4	36	936
1.000	0	0	1.000

N.B. - Per volumi esistenti di dimensioni intermedie fra quelle riportate in tabella, l'ampliamento ammesso viene determinato mediante interpolazione lineare.

- Per volumetrie superiori a 1.000 mc. non sono ammessi ampliamenti.

b) Unità produttive:

- unità produttive con superficie utile maggiore di 500 mq.: ampliamento fino al 30% della superficie esistente alla data di adozione del P.R.G. e comunque non superiore a 250 mq.

- unità produttive con superficie utile compresa fra 250 e 500 mq.: ampliamento variabile linearmente, in funzione della superficie utile esistente alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G. (23/7/1984) secondo la seguente tabella:

SUP. UTILE ALLA DATA DI ADOZIONE P.R.G.	AMPLIAMENTO AMMESSO		SUP. UTILE COMPLESSIVA DOPO AMPLIAMENTO
	% SUL VOL. ESISTENTE	MC.	
250	35	87,5	337,5
300	34	102,0	402,0
350	33	115,5	465,5
400	32	128,0	528,0
450	31	139,5	589,5
500	30	150,0	650,0

N.B. - Per valori di superficie utile intermedi fra quelli riportati in tabella, l'ampliamento ammesso viene determinato mediante interpolazione lineare.

- unità produttive con superficie utile inferiore a 250 mq.: ampliamento fino al 35% della superficie esistente alla data di adozione del P.R.G. Le suddette possibilità di ampliamento sono subordinate al verificarsi delle seguenti condizioni:

- l'ubicazione degli attuali insediamenti produttivi può essere mantenuta tale a condizione che le unità produttive non siano classificate insalubri di 1° classe ai sensi dell'art. 216 del T.U.LL.SS. 27/3/1934 n. 1265 o successive norme in materia non siano in contrasto con le norme di cui alla Legge Regionale del 19/8/1974 n. 48 e alla Legge Nazionale del 10/5/1976 n. 319.

- non producano emissione o rumori molesti o



6347

3400

2900

nocivi e abbiano il parere favorevole preventivo degli Organi competenti sui sistemi produttivi; Gli edifici e gli ambiti numerati di cui al 1° comma del presente articolo sono elencati nell'allegato "A" delle presenti N.T.A.

Nelle zone agricole sono ammesse destinazioni connesse alla realizzazione di attrezzature per la pratica degli sports, purchè in aderenza agli edifici non adibiti ad usi agricoli, ad esclusivo uso privato, e ad esclusivo uso dell'edificio esistente, e purchè si realizzi una fascia/filtro a verde alberato non inferiore a 10 mt. di profondità - con le caratteristiche di cui all'art. 5 - circostante l'edificio e le attrezzature sportive.

La presente norma è da considerarsi transitoria per un periodo di cinque anni dalla data di approvazione della variante generale al P.R.G. - Entro tale data l'interessato deve presentare richiesta di concessione all'Amministrazione Comunale.

Alle attività produttive esistenti nell'ambito del Parco della Valle del Lambro (Legge Regionale n. 82/83) - ed individuate nelle tavole di azzonamento mediante numerazione "Romana" attribuita agli edifici o ad ambiti perimetrati ai quali è però negato ogni significato spaziale - sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, adeguamenti tecnologici, ristrutturazione senza aumento delle esistenti superfici lorde di pavimento (S.l.p.). Le attività individuate, e numerate, sono quelle evidenziate sulle tavole di azzonamento del Piano rispettivamente dal n. I al n. X sulla tavola 3 P2 e dal n. I al n. XI sulla tavola 3 P4".

#### **ART. 54 ZONE E: AGRICOLE**

Tali zone sono riservate all'attività agricola, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Le destinazioni ammesse sono quelle precisate nelle specifiche zone E1 ed E2.

In tali zone sono escluse tutte le attività non previste dai disposti della L.R. n. 93/80.

Sono inoltre escluse le immissioni delle acque di scarico degli allevamenti nei canali superficiali.

#### **ART. 55 ZONA E1: AGRICOLA GENERICA**

In questa zona sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo, che deve dimostrare di possede-

re i requisiti di legge, e dei dipendenti dell'Azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previste dall'articolo 3 della Legge Regionale 7 giugno 1980 n. 93 "Norme in materia di edificazione nelle zone agricole".

In questa zona il piano si attua mediante concessione singola.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

a) mc. 0,06 per mq. su terreni a coltura orticola o floricola specializzata;

b) mc. 0,01 per mq., per un massimo di 500 mc. per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

c) mc. 0,03 per mq. sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura dell'8% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 35% della predetta superficie.

A tali fini è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini e quelli classificati come zona agricola di rispetto, cui a questo solo fine, sono attribuiti gli stessi indici e rapporti della zona agricola generica.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

In questa zona, per tutti i tipi di costruzioni ammessi, si applicano le seguenti norme:

H max: mt. 8,50, salvo silos, serbatoi ed altri impianti tecnologici;

Df: pari al doppio del fabbricato più alto e comunque non inferiore a mt. 10,00;

Dc: pari all'altezza del fabbricato e comunque non inferiore mt. 10,00;

Ds: mt. 10,00.

La richiesta di costruzione di nuovi edifici e attrezzature, o di ampliamento di quelli esistenti, dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici colturali (in affitto e/o proprietà) dell'azienda e dei suoi programmi.

Per i nuovi impianti zootecnici e per l'ampliamento di quelli esistenti la superficie colturale dell'azienda deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento. Ai sensi della L.R. 93/80, art. 1.1.C. e art. 5, e

per un periodo di 5 anni dalla data di approvazione della Variante Generale al P.R.G., in questa zona sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-sanitario e tecnologico, di ristrutturazione, di restauro alle abitazioni ed agli edifici esistenti alla data di adozione del piano, anche se hanno diverse destinazioni da quelle ammesse nella zona; sono altresì consentiti interventi di ampliamento nel rispetto delle quantità stabilite dall'art. 53 delle presenti N.T.A.

Gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento potranno essere assentiti a condizione che siano stati realizzati in seguito a regolare concessione (o licenza edilizia); non ospitino attività nocive di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe; non superino il R.C. = 1/8 dell'area di proprietà; realizzino una fascia/filtro a verde alberato non inferiore a 10 mt. di profondità, di cui all'art. 5, circostante all'edificio.

#### **ART. 56 ZONA E2: AGRICOLA SEMIRURALE DI RISPETTO DELL'ABITATO**

Tale destinazione è attribuita a zone parzialmente edificate adiacenti all'abitato per le quali si persegue la riqualificazione della situazione mediante la incentivazione delle colture boschive e pregiate.

La A.C. potrà concordare l'esenzione parziale o totale di contributi di urbanizzazione e/o aliquote sul costo di costruzione, in relazione alla messa a dimora di alberi di essenza pregiata e/o colture boschive.

In queste zone è vietata ogni nuova costruzione.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-sanitario e tecnologico, di ristrutturazione, restauro ed ampliamento delle abitazioni e degli edifici esistenti alla data di adozione del piano anche se hanno destinazioni diverse da quelle ammesse nella zona; sono altresì consentiti interventi di ampliamento nel rispetto delle quantità stabilite dall'art. 53 delle presenti N.T.A.

Gli interventi di ampliamento dovranno rispettare i soli indici Ds, Dc, Df previsti per la zona agricola generica.

Ai soli fini del trasferimento delle superfici copribili e dei volumi di cui al 4° comma art. 2 L.R. 7/6/80 n. 93; a questa zona sono attribuiti gli stessi indici e rapporti della zona agricola generica.

# **PARTE QUARTA**

## **NORME FINALI E TRANSITORIE**

## ART. 57 NORME TRANSITORIE

Per quanto non previsto nelle presenti norme, si fa riferimento alle Leggi urbanistiche 17 agosto 1942 n. 1150 e alla Legge 28 gennaio 1977 n. 10 "Norme sulla edificabilità dei suoli", e successive modificazioni ed integrazioni, oltre che alla vigente legislazione regionale.

L'entrata in vigore del P.R.G. comporta la decadenza di precedenti strumenti o regolamenti in contrasto con questo; comporta altresì la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con il presente P.R.G., salvo che i relativi lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni.

Gli edifici non conformi alle prescrizioni delle presenti norme, dovranno adeguarsi in caso di ricostruzione o di sostanziale riforma.

## ART. 58 POTERI DI DEROGA

I poteri di deroga alle norme del Piano Regolatore Generale possono essere esercitati nei casi e nel rispetto della procedura stabilita dall'art. 41 quater della Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, limitatamente a quanto attiene ad edifici pubblici e di interesse pubblico con l'applicazione dei disposti di cui all'art. 3 della legge 1357/55.

## ART. 59 VALIDITÀ DELLE TAVOLE GRAFICHE

In caso di eventuali non corrispondenze tra tavole a scala diversa, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

## ALLEGATO "A" ELENCO DELLE AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE O PRODUTTIVE IN ZONA FUNZIONALE DIFFERENTE.

Riferimento alla tavola di azionamento	destinazioni in atto	
	prev. residenziali	prev. produttive
n. 3p1	1	/
n. 3p2	1/2/3/4/5/6/7/8/9/ 10/11/12/13/14/15/ 16/17/18	/
n. 3p3	/	/
n. 3p4	1/2/3/4/5/6/7/8/9/ 10/11/12/13/14/15/ 16/17/18/19/20/21/ 22/23	/
n. 3p5	1	/
n. 3p6	/	/
n. 3p7	1/2/	/
n. 3p8	/	/
n. 3p9	1/2/3/4/5/6/7/8/9/ 10/12/14/16/17/19/ 20/	11/13/15/18/

## ALLEGATO "B"

COMUNE DI GIUSSANO  
UFFICIO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Gli elaborati della variante generale del PIANO REGOLATORE GENERALE sono costituiti da:

- Tav. 1.p Inquadramento territoriale 1:25.000
- Tavv. 2p 1/9 Viabilità e calibri stradali 1:2000
- Tavv. 3p 1/9 Azionamento 1:2.000
- Tavv. 4p 1/9 Zone omogenee 1:2000
- Tavv. 5p 1/9 individuazione degli ambiti di interesse ambientale e degli edifici soggetti a intervento di restauro conservativo"
- Norme Tecniche di Attuazione

Allegato alle N.T.A.:

- Dati di censimento urbanistico:
- Volumi relativi agli isolati delle unità di rilevamento
- Volumi relativi ai dati totali di frazione
- Volume relativo ai totali comunali
- Tavv. 3 - 1/9 Censimento urbanistico - codificazione -

Gli elaborati di cui al precedente comma fanno parte della serie di studi preliminari e di progetto di seguito elencati:

### STATO DI FATTO

#### Volume I: RELAZIONE PARTE STORICA

tav. 1 Trasformazione urbana nel comune dal

1722 ad oggi rapp. 1:10.000

tav. 2 linee centuriali e tracciati di epoca romana rapp. 1:5.000

### **Volume II: RELAZIONE CENSIMENTO URBANISTICO**

tav. 3. 1/9 censimento urbanistico-codificazione rapp. 1:2.000

tav. 4. 1/9 censimento urbanistico-destinazioni d'uso prevalenti rapp. 1:2.000

tav. 5. 1/9 censimento urbanistico-destinazioni d'uso prevalenti valori percentuali rapp. 1:2.000

tav. 6 censimento urbanistico dell'edificato-destinazioni d'uso prevalenti rapp. 1:5.000

tav. 7 analisi delle aree extraurbane rapp. 1:5.000

tav. 8 pendolarismo - spostamenti per motivi di lavoro rapp. 1:5.000

tav. 9 pendolarismo - spostamenti per motivi di studio rapp. 1:5.000

tav. 10 perimetro centro abitato - L. 765/67 perimetro centro edificato - L. 865/71 rapp. 1:5.000

tav. 11 stato di occupazione del suolo al 31/5/83 rapp. 1:5.000

tav. 12 attrezzature comuni e di servizio esistenti al 1/10/82 rapp. 1:5.000

tav. 13 localizzazione incidenti stradali verbalizzati dal 1976 al 1983 rapp. 1:5.000

### **Volume III: RELAZIONE POPOLAZIONE E ABITAZIONE**

tav. 14 inquadramento territoriale popolazione/abitazione rapp. 1:25.000

tav. 15 popolazione-suddivisione per classi di età, per unità di rilevamento e frazione geografica - confronti tra epoche censuarie rapp. 1:5.000

tav. 16 abitazioni e famiglie - suddivisione per unità di rilevamento e confronti per frazione geografica rapp. 1:5.000

tav. 17 localizzazione delle aree edificate prevalentemente residenziali suddivise per densità di popolazione residente rapp. 1:5.000

tav. 18 indici fondiari delle aree prevalentemente residenziali esistenti al 30/10/82 rapp. 1:5.000

tav. 19 aree pubbliche e di uso pubblico esistenti rapp. 1:5.000

tav. 20 urbanizzazione primaria: rete viaria esistente al 30/10/82 rapp. 1:5.000

tav. 21 urbanizzazione primaria: rete fognatura esistente al 30/10/82 rapp. 1:5.000

tav. 22 urbanizzazione primaria: rete idrica esistente al 30/10/82 rapp. 1:5.000

tav. 23 urbanizzazione primaria: rete illuminazione pubblica esistente al 30/10/82 rapp. 1:5.000

tav. 24 urbanizzazione primaria: rete gas esistente al 30/10/82 rapp. 1:5.000

### **Volume IV: RELAZIONE LAVORO**

tav. 25 inquadramento territoriale-lavoro rapp. 1:25.000

tav. 26 localizzazione delle aree produttive e direzionali - quantificazione degli addetti e degli attivi rapp. 1:5.000

tav. 27 rapporto di utilizzazione fondiaria delle aree prevalentemente produttive rapp. 1:5.000

#### **allegati censimento urbanistico**

n. 24 volumi relativi agli isolati delle unità di rilevamento

n. 4 volumi relativi ai dati totali di frazione

n. 1 volume relativo ai totali comunali

#### **allegati censimento popolazione abitazione lavoro**

n. 24 volumi relativi agli isolati delle unità di rilevamento

n. 4 volumi relativi ai dati totali di frazione

n. 1 volume relativo ai totali comunali.