COMUNE DI NERVIANO

REGIONE LOMBARDIA

COMPRENSORIO N.10

P.R.G.C.

PIANO REGOLATORE GENERALE

DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 86 DEL 29-6-1977

PUBBLICAZIONE DAL 17-7-1977 AL .....

APPROVAZIONI REGIONALI n. 80062/2 N° ..... DEL 8.8.77

..... N° ..... DEL .....

IL SINDACO .....

IL SEGRETARIO .....

I PROGETTISTI .....

NORME TECNICHE

19

INDICE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

pag. 3 - Art. 1 Elementi costitutivi del P.R.G.
pag. 4 - Art. 2 Ambito di applicazione
pag. 5 - Art. 3 Cambiamenti di destinazione

TITOLO SECONDO - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

pag. 6 - Art. 4 Classificazione del territorio in zone omogenee

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

pag. 7 - Art. 5 Modalità di attuazione
pag. 8 - Art. 6 Interventi subordinati ai programmi di attuazione
pag. 9 - Art. 7 Funzione dei programmi di attuazione
pag. 10 - Art. 8 Elementi dei programmi di attuazione
pag. 11 - Art. 9 Articolazione annuale dei programmi pluriennali di attuazione
pag. 12 - Art. 10 Piani annuali di inquadramento operativo

TITOLO QUARTO - LOTTIZZAZIONI E PIANI ESECUTIVI

pag. 13 - Art. 11 Piani di lottizzazione
pag. 16 - art. 12 Piani esecutivi - Standards degli stessi

TITOLO QUINTO - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

pag. 17 - Art. 13 Indici urbanistici ed edilizi Definizioni generali
pag. 21 - Art. 14 Aree di pertinenza
pag. 22 - Art. 15 Definizione delle categorie degli interventi

TITOLO SESTO - OPERE DI URBANIZZAZIONE

pag. 24 - Art. 16 Urbanizzazione primaria
pag. 27 - Art. 17 Urbanizzazione secondaria

TITOLO SETTIMO - NORME DI ZONA

CAPO 1° - ZONE IN USO ALLA RESIDENZA
pag. 28 - Art. 18 Zone residenziali di interesse storico e ambientale A
pag. 29 - Art. 19 Zone residenziali edificata B1
pag. 31 - Art. 20 Zone residenziali di completamento B2
pag. 33 - Art. 21 Zone residenziali di espansione C1 di iniziativa pubblica
pag. 34 - Art. 22 Zona residenziale e commerciale C2
CAPO 2° - ZONE IN USO ALLA PRODUZIONE
pag. 35 - Art. 23 Zone produttive D1
pag. 37 - Art. 24 Zone produttive D2
pag. 39 - Art. 25 Zone produttive di ricerca e sperimentazione D3
CAPO 3° - ZONE IN USO ALLE ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO
pag. 40 - Art. 26 Zone per attrezzature collettive urbane
pag. 41 - Art. 27 Zone a verde pubblico attrezzato a livello comunale e di quartiere
pag. 42 - Art. 28 Zone per attrezzature collettive di interesse generale e intercomunale F
pag. 44 - Art. 29 Zone speciali integrative degli standar
CAPO 4° - ZONE IN USO ALL'AGRICOLTURA
pag. 45 - Art. 30 Zone agricole E

TITOLO OTTAVO - AREE A VINCOLO SPECIALE

pag. 46 - Art. 31 Aree con vincolo speciale

TITOLO NONO - SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO MONUMENTALE E STORICO-AMBIENTALE

pag. 47 - Art. 32 Vincoli per edifici di valore monumental e/o di interesse storico ambientale

TITOLO DECIMO - AREE IN USO ALLA MOBILITA'

pag. 49 - Art. 33 Viabilità
pag. 51 - Art. 34 Fasce di rispetto
pag. 52 - Art. 35 Parcheggi pubblici
pag. 53 - Art. 36 Linee ferroviarie

pag. 53 - Art. 37 Aree

COMUNE DI NERVIANO

Regione Lombardia/Comprensorio N°10/Provincia di Milano

P I A N O R E G O L A T O R E G E N E R A L E '77

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

T I T O L O P R I M O – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

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

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale gli elaborati e le tavole indicati di seguito:

N°. 1 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA
N°. 2 – LEGENDE – Indice delle tavole e simboli
N°. 3 – COROGRAFIA – Sintesi del piano, 1:25.000
N°. 4 – STATO ATTUALE – Destinazioni d'uso dei suoli e e aree e attrezzature esistenti, 1:5.000
N°. 5 – STATO ATTUALE – Impianti a rete e trasporti pubblici, 1:5.000
N°. 6 – STATO ATTUALE – Pianificazione esistente al '77 scala 1:5.000
N°. 7 – RILEVAZIONI E INDAGINI – Insediamenti residenziali, 1:2.000
N°. 8 – QUANTIFICAZIONI E COMPUTI – Insediamenti residenziali e produttivi. Standards urbanistici(schede) 8A, dati disaggregati –8B, dati riassuntivi
N°. 9 – AZZONAMENTO E INDICAZIONI DI PIANO – 1:2.000
N°.10 – STANDARDS URBANISTICI – 10A, aree di influenza delle attrezzature per l'istruzione inferiore. 10B, aree di influenza delle attrezzature a parco, per il gioco e lo sport, 1:5.000
N°.11 – MOBILITA' VEICOLARE E PEDONALE, 1:5.000 –

N°12 . NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE .

Art. 2 – Ambito di applicazione

Il Piano Regolatore Generale disciplina l'intero territorio comunale in base alla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale che qui si intende integralmente riportata.

Tutte le opere edilizie per le quali, in base alla vigente legislazione urbanistica, è necessario il rilascio della concessione (licenza edilizia) nonché tutte le trasformazioni del suolo comunale, soggette alla disciplina urbanistica in base alla legislazione vigente, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano Regolatore Generale.

Art. 3 – Cambiamenti di destinazione

Ogni modifica della preesistente utilizzazione del suolo, ogni variazione della destinazione d'uso dei fabbricati esistenti sul territorio comunale, o di parte di essi, anche se non comporta l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta a preventiva approvazione da parte dell'Amministrazione comunale, su richiesta dell'interessato.

L'Amministrazione comunale, nel rilascio dell'autorizzazione, dovrà uniformarsi a quanto previsto dalle presenti norme tecniche di attuazione del PRG.

TITOLO SECONDO - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 4 - Classificazione del territorio in zone omogenee

Il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee in conformità alle prescrizioni del D.M.n.1444 del 2.4.1968, e precisamente in:

a) Zone A residenziali di interesse storico e ambientale.

b) Zone B1 residenziali edificate.

c) Zone B2 residenziali di completamento.

d) Zone C1 residenziali di espansione di iniziativa pubblica.

e) Zona C2 residenziale e commerciale di espansione.

f) Zona D1 produttive artigianali e industriali nello ambito dei nuclei abitati.

g) Zone D2 produttive artigianali e industriali fuori dell'ambito dei nuclei abitati.

h) Zona D3 produttiva di ricerca e sperimentazione.

i) Zone E in uso all'agricoltura.

l) Zone F di interesse generale a carattere intercomunale.

m) Zone in uso alle attrezzature di uso pubblico a livello comunale urbano e di quartiere.

T I T O L O T E R Z O – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 5 – Modalità di attuazione

Il Piano Regolatore Generale del territorio comunale si attua in via principale per tempi e fasi mediante i programmi pluriennali di attuazione di cui alla Legge Urbanistica Regionale N°.51 del 15 aprile 1975 con gli aggiornamenti e modifiche di cui alla Legge Nazionale N°. 10 del 28 gennaio 1977. e mediante le relative articolazioni annuali.

Solo nei casi non contemplati dagli articoli successivi relativi all'attuazione programmata delle previsioni del Piano di cui al comma precedente, è ammesso il rilascio di concessioni singole (licenze edilizie).

Art. 6 - Interventi subordinati ai programmi di attuazione

Sono subordinati ai programmi di attuazione e alle loro articolazioni annuali:

a) tutti gli interventi interessanti le zone insediative, residenziali e produttive esterne al perimetro dei centri edificati di cui all'art?18 della legge 22.10.1971 n.865, ad eccezione degli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione, restauro, completamento e ampliamento di edifici esistenti e degli interventi di iniziativa pubblica la cui realizzazione dovesse risultare urgente ad avviso del Consiglio Comunale, nonché di quelli relativi all'attività agricola;

b) tutti gli interventi interessanti comprensori interni al perimetro dei centri edificati, subordinati alla preventiva redazione di strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva, eccezion fatta per le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione degli edifici esistenti;

c) tutti gli ampliamenti ed i completamenti di unità produttive già insediate alla data di adozione del Piano per i quali sia richiesta dalle presenti norme la preventiva approvazione di uno strumento di pianificazione esecutiva particolareggiata.

L'inclusione di un'area nell'ambito delle zone contemplate dal programma di attuazione non è sufficiente ai fini del rilascio delle concessioni (licenze edilizie) qualora in base agli articoli successivi l'edificazione risulti altresì subordinata al perfezionamento dell'iter di un piano urbanistico esecutivo (Piano particolareggiato o Piano di lottizzazione-) o all'approvazione da parte del Comune di un Piano di inquadramento operativo.

Art. 7 - Funzione dei programmi di attuazione

I programmi pluriennali di attuazione saranno promossi al fine di :

1°)stabilire un'ordinata attuazione del Piano mediante la fissazione di priorità, tempi e fasi di predisposizione degli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva ed i piani di inquadramento operativo;

2°)coordinare l'attuazione del Piano Regolatore Generale con gli interventi urbanistici a livello comprensoriale, con la programmazione generale del Comune e con le previsioni del bilancio del primo anno considerato e quelle relative ai bilanci degli anni successivi;

3°)assicurare, mediante il promuovimento di un equilibrato rapporto tra attività edilizia pubblica e attività edilizia privata, il mantenimento dell'attività edilizia in generale nel quadro della programmazione globale;

4°)verificare lo stato di avanzamento dell'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale;

5°)determinare le condizioni di partecipazione della iniziativa edilizia privata alla pianificazione particolareggiata esecutiva;

6°)verificare la congruità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e per l'allacciamento della zona ai pubblici servizi, in riferimento ai costi presunti per l'attuazione delle previsioni di Piano relative alle opere di urbanizzazione previste;

7°)rendere pubblico e democraticamente partecipato in ogni sua fase il processo di sviluppo del territorio comunale.

I programmi pluriennali di attuazione dovranno comunque assolvere a tutte le funzioni di cui alla legge regionale N°.51 del 15.4.1975 e successive modifiche e integrazioni di cui alla legge nazionale N°.10 del 28.1.1977

Art. 8 - Elementi dei programmi di attuazione

I programmi di attuazione saranno in linea di massima costituiti da:

a)una relazione illustrativa delle previsioni di sviluppo urbanistico del territorio comunale che l'Amministrazione intende attuare o far attuare nel periodo considerato, in relazione alle scelte di programmazione territoriale del comprensorio metropolitano;

b)un elenco e descrizione delle opere pubbliche di interesse generale per tutto il territorio e di quartiere che l'Amministrazione intende realizzare o delle quali prevede comunque la realizzazione nello stesso periodo;

c)un elenco e delimitazione dei comprensori dei piani particolareggiati dei quali si prevede l'attuazione integrale o parziale;

d)i piani di inquadramento delle lottizzazioni che eventualmente l'Amministrazione intende consentire in determinate zone;

e)uno studio di massima dei piani per gli insediamenti produttivi ex art.27 della legge 865 del 22.10.1971 che, previa la prescritta autorizzazione regionale, l'Amministrazione intenda eventualmente promuovere;

f)una relazione illustrativa dei modi del coordinamento dei programmi attuativi dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare di cui all'art.38 della legge 865 del 22.10.1971 con la generale programmazione urbanistica comunale;

g)una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'attuazione del programma .

Art. 9 – Articolazione annuale dei programmi pluriennali di attuazione

L'Amministrazione comunale articola il programma pluriennale di attuazione mediante programmi annuali degli interventi nel territorio del comune o piani di inquadramento operativo.

Il programma annuale ha la finalità di approfondire, verificare e specificare, ove occorra, le scelte del programma pluriennale e di coordinare la programmazione urbanistica con il bilancio comunale.

Il programma annuale o piano di inquadramento operativo è approvato dal Consiglio Comunale in connessione con l'approvazione del bilancio annuale.

Il programma annuale può essere viariato nel corso dell'anno per il quale è stato definito.

Art. 10 - Piani annuali di inquadramento operativo

I piani annuali di inquadramento operativo di cui all'articolo 9 debbono in linea di massima :

a)prevedere la rete infrastrutturale primaria del comprensorio comunale considerato;

b)localizzare le opere di urbanizzazione secondaria a livello di zona o quartiere;

c)fissare gli standards che devono essere rispettati nelle singole unità di intervento;

d)delimitare i comprensori comunali unitari da assoggettare ai diversi strumenti di pianificazione urbanistica particolareggiata esecutiva o attuabili mediante semplice concessione (licenza edilizia), salvo diversi disposti delle presenti norme, ed in casi eccezionali fissare per le stesse le superfici minime di intervento;

e)determinare l'entità della quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria e per l'allacciamento della zona ai pubblici impianti e servizi di cui al 5°comma dell'art.28 della vigente legge urbanistica;

f)determinare i criteri per la monetizzazione delle aree per gli standards urbanistici delle quali non sia richiesta la cessione con le singole convenzioni connesse agli strumenti di pianificazione esecutiva.

TITOLO QUARTO - LOTTIZZAZIONI E PIANI ESECUTIVI

Art. 11 - Piani di lottizzazione

In relazione alle scelte effettuate dall'Amministrazione in sede di programmazione, chi intende procedere alla lottizzazione di un'area edificabile ai fini residenziali o produttivi, deve presentare all'Amministrazione comunale stessa, in riferimento a quanto previsto dall'art. 36 e segg. della legge regionale N°.51 del 15.4.1975, un progetto corredato dai seguenti elaborati :

1)titolo di proprietà, estratto di mappa esteso anche alle aree contermini e dati catastali della proprietà;

2)planimetria orientata, stralciata dalla cartografia generale del PRG.del comune, con l'indicazione dell'area interessata dalla lottizzazione, degli eventuali vincoli e servitù gravanti sull'area e della normativa di attuazione del PRG. per la zona in oggetto;

3)rilievo topografico quotato dell'area con la indicazione del piano di spiccato delle costruzioni previste;

4)schema della rete della viabilità della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, distinguendo la mobilità veicolare da quella pedonale;

5)progetto planivolumetrico in scala minima 1:500 con la indicazione di :

5.1 aree destinate alla urbanizzazione primaria (strade, piazze, parcheggi, percorsi pedonali, verdi primari e attrezzati al servizio dell'insediamento, ecc.)

5.2 rete delle infrastrutture primarie interne con la indicazione degli allacciamenti a tutti gli impianti a rete esistenti e previsti;

5.3 aree destinate alla urbanizzazione secondaria (asili nido, scuole materne, negozi o nuclei commerciali, impianti per il gioco e lo sport, centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie, verde attrezzato a parco di quartiere, ecc.)

5.4 dimensione ed altezza alla quota dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile di tutti gli edifici previsti e loro destinazione per ogni piano;

5.5 eventuali utilizzazioni in sottosuolo, localizzazioni dei servizi centralizzati, dei parcheggi privati, dei passaggi coperti e portici;

5.6 sezioni e prospetti schematici ma quotati con eventuale plastico in scala proprzionata;

5.7 tabella sinottica per la verifica delle prescrizioni relative agli standards urbanistici, dei dati e dei rapporti di superficie, di volume, di abitanti e di vani abitabili; delle superfici di vendita, ecc.;

5.8 relazione tecnico illustrativa urbanistica e sulle tipologie edilizie dell'insediamento previsto; modalità e tempi di attuazione;

5.9 documentazione fotografica dell'ambiente circostante;

5.10 progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade e agli impianti tecnici; e convenzione approvata.

5.11 relazione illustrativa in ottemperanza a quanto prescritto dagli artt. 25, 36, 39, 40 della legge urbanistica regionale N°.51 del 15.4.1975

5.12 documentazione ai sensi dell'art.12 della L.R.n°.48 del 19.8.1974;

5.13 proposta nell'ambito della convenzione tipo di cui alla legge nazionale N°.10 del 28.1.1977 .

art.11.1 – Convenzioni di lottizzazione

L'autorizzazione dei piani di lottizzazione è subordinata alla stipula fra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione riguardante i modi e i tempi di attuazione della medesima e l'assunzione dei relativi oneri, ai sensi e secondo quanto prescritto dagli artt. 7, 8, 9, 10, 11 della legge nazionale N°.10 del 28.1.1977 .

Le convenzioni in particolare dovranno anche prevedere, salvo diversa indicazione della normativa specifica di zona o delle integrazioni regionali :

a) l'esecuzione a cura e spesa della proprietà delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune delle medesime con le loro aree di competenza;

b)le modalità ed i tempi per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dalla L.R. N°.51 del 15.4.975 9,ove ammessi,gli oneri sostitutivi come definiti da apposita delibera consiliare;

c)le modalità e i tempi per l'esecuzione a cura e spesa della proprietà degli allacciamenti e della rispettiva quota-parte delle opere per l'urbanizzazione secondaria o, ove ammessi, gli oneri sostitutivi;

d)i termini di ultimazione degli interventi previsti dal programma di attuazione;

e)le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

f)nel caso la lottizzazione comprenda diverse proprietà, il riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate.

art.11.2 – Obblighi dei lottizzanti
Ciascuna convenzione dovrà prevedere che i lottizzanti si impegnino a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di un lotto, o frazione immobiliare, i propri obblighi nei confronti del Comune, per la quota-parte degli oneri pertinenti al bene ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune.

art.11.3 – Oneri di urbanizzazione primaria
Ai sensi degli artt.28 della legge 17.8.1942 n.1150 e successive modificazioni,le aree per urbanizzazione primaria non sono monetizzabili. Le opere per urbanizzazione primaria e/o il loro potenziamento dovranno essere di norma eseguite dal lottizzante. L'Amministrazione comunale a suo insindacabile giudizio potrà eseguire direttamente tali opere,previo versamento da parte del lottizzante del corrispettivo stabilito da apposita delibera consiliare, nonché previo impegno da parte dello stesso a versare le somme necessarie a coprire eventuali maggiori oneri e costi di realizzazione.

Art. 12 - Piani esecutivi - Standards degli stessi

I piani particolareggiati ed i piani di lottizzazione convenzionati possono, in generale, modificare nei dettagli la morfologia e la tipologia dei comprensori da essi interessati, ma devono comunque rispettare gli indici di zona ed i parametri previsti dal Piano Regolatore Generale.

Qualora ciò non sia stato già fatto in sede di programmazione urbanistica, con i piani esecutivi, dovranno in tutte le zone essere previste l'ubicazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria che risultino necessarie.

Nel caso di piani particolareggiati il cui sviluppo esecutivo sia quello minimo necessario in base alla vigente legislazione urbanistica, potrà essere prevista la loro attuazione, totale o parziale, mediante piani di lottizzazione convenzionati i quali, in base al 2° comma dell'art.28 della legge n.1150 del 17.8.1942 e successive modifiche, non necessiteranno di preventivo nullaosta regionale.

Qualora in sede di programmazione urbanistica venga altrimenti garantito il modo organico il rispetto degli standards minimi prescritti dalla legislazione regionale e dal presente Piano, i singoli piani esecutivi potranno prevedere standards anche inferiori in singoli settori.

T I T O L O Q U I N T O - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 13 - Indici urbanistici ed edilizi. Definizioni generali

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

13.1. - St = superficie territoriale

E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del PRG. ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate alla definizione vera e propria e dalle rimanenti, comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria definite nelle misure dal piano e dalle presenti norme.

Sono da escludere ai fini del suo computo: le aree e gli spazi compresi in essa che siano già di proprietà o di uso pubblico; gli spazi pubblici; le aree fondiarie di pertinenza degli edifici esistenti non interessati dall'intervento; le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica, ma aperte al pubblico transito da oltre tre anni.

Sono altresì da escludere le aree destinate alla rete principale della viabilità e dei trasporti prevista dal Piano (le strade classificate di tipo A,B,C,D dal D.M. 1.4.1968) con le relative aree per nodi e svincoli.

13.2. - Dt = densità territoriale (ab./mq. o ab./ha.)

Misura il rapporto tra gli abitanti insediabili nelle aree di attuazione e la loro superficie territoriale.

13.3. - It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc./mq. o mc./ha.)

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

13.4. - Sf = superficie fondiaria (mq. o ha.)

E' definita dalla parte di superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici.

Essa è misurata pertanto dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le eventuali altre aree inedificabili, comprese nell'area oggetto dell'intervento.

La quota massima di superficie fondiaria sulla superficie territoriale è regolamentata dall'indice Ut.

Sono comprese, ai fini del suo computo, le aree a verde e i parcheggi al servizio della residenza, ove non già specificamente indicato altrimenti nel piano.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo i minimi stabiliti dalle presenti norme tecniche di attuazione.

13.5. - If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc./mq.)

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

Restano esclusi dal computo della superficie coperta, i box esterni al perimetro del fabbricato.

13.6. - Iut = Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq. o ha./ha.)

Definisce il rapporto ammissibile tra la superficie fondiaria e la superficie territoriale.

13.7. - Iuf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq. o ha./ha.)

Esprime la massima superficie lorda di pavimento costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

13.8. - Sc = superficie coperta (mq.)

Misura la superficie coperta degli edifici misurata al piano terreno o la superficie massima edificata ai piani superiori e cantinato quando, queste ultime, siano superiori del 10% alla superficie edificata al piano terreno. Restano esclusi dal computo, i box esterni al perimetro del fabbricato.

13.9. - Rc = rapporto di copertura (%)

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

13.10. - Slp = superficie lorda complessiva di pavimento (mq.)

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma delle superfici comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dei singoli piani abitabili ed agibili.

Non sono inoltre computati gli aggetti aperti, quali terrazze, balconi, logge, portici, ecc., i sottotetti non abitabili e gli spazi adibiti a scale e ascensori, calcolati al netto dei muri.

13.11 - V = volume (mc.)

In relazione alle volumetrie massime previste per ogni zona omogenea dagli indici urbanistici di P.R.G. il volume delle costruzioni si calcola convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento Slp dei singoli piani abitabili o agibili con permanenza di persone comprésa entro il profilo esterno delle pareti per un'altezza virtuale dell'interpiano di mt. 3,30 per la residenza e di mt. 6,00 per gli insediamenti produttivi, indipendentemente dalla sua altezza effettiva.

Sono esclusi dal calcolo della densità edilizia: i volumi tecnici, i portici aperti, le logge ed i terrazzi, i sottotetti non abitabili, i gruppi scala-ascensore negli edifici pluripiani, i ricoveri delle automobili in misura non eccedente il 20% della quantità minima prevista dalle presenti norme e dalle disposizioni di legge vigenti, i rustici purchè non adibiti ad abitazione.

13.12 - Sl = Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq. o ha.)

Misura la superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria come definite e quantificate dalle presenti norme, relative a un'area di attuazione .

13.13 - S2 = superficie per lurbanizzazione secondaria (mq. o ha.)

Misura la superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, con le relative aree di pertinenza, come definite e quantificate dalle presenti norme, relative a interventi di attuazione del PRG.

13.14. - Sm = superficie minima di intervento (mq.)

Definisce l'area minima richiesta per gli interventi di attuazione del PRG., sia di iniziativa pubblica che privata, specificata per le diverse zone dalle presenti norme e predeterminata planimetricamente dal PRG. nei suoi elaborati grafici.

13.15. - Lm = lotto minimo (mq.)

Definisce l'area minima nella quale può essere suddivisa (frazionata) una superficie fondiaria e la superficie minima necessaria che deve avere un lotto per il rilascio della concessione (licenza edilizia) nei casi in cui sia consentita l'attuazione del piano direttamente attraverso l'autorizzazione singola di costruzione.

Art. 14 - Aree di pertinenza

Le aree e le relative superfici individuate dagli elaborati urbanistici degli strumenti di attuazione del PRG, che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria dell'intervento e degli edifici realizzati.

Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici.

Le aree di pertinenza territoriali e fondiarie relative agli edifici esistenti o realizzati dalla attuazione del piano non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria.

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

Le aree di pertinenza sature e non sature saranno, a cura dell'Amministrazione, riportate su apposito registro messo a disposizione 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 a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di edificabilità nella zona.

Di tale vincolo sarà stipulata apposita convenzione a cura e spese dei privati, che sarà registrata e resa pubblica da parte dell'Amministrazione.

Art. 15 – Definizione delle categorie degli interventi

15.1 – Manutenzione ordinaria
Per manutenzione ordinaria si intende quel complesso di opere e di lavori correnti e di limitata entità necesari alla buona conservazione e al mantenimento , senza alterazioni o modifiche, delle strutture e/o delle caratteristiche distributive, funzionali, tipologiche e architettoniche dell'edificio.

15.2 – Manutenzione straordinaria
Per manutenzione straordinaria si intende quel complesso di opere e di lavori edilizi necessari alla rimessa in pristino, senza alterazioni o modifiche della struttura originaria, delle parti di edificio degradate e/o deteriorate, nel rispetto dei valori architettonici e ambientali esistenti,nonché della destinazione d'uso dell'edifici

15.3 – Consolidamento
Per consolidamento si intende quell'insieme di opere e di lavori edilizi volti a mantenere efficienti nel tempo e ad assicurare la stabilità delle strutture degli edifici, che non comportino modifiche o alterazioni alle strutture originarie, con esclusione di quelle puramente marginali.

15.4 – Adeguamento igienico e tecnologico
Per adeguamento igienico e tecnologico si intende quel complesso di opere e di lavori edilizi volti a dotare singole unità immobiliari, che ne siano sprovviste, di adeguati servizi igienico-sanitari nonché ad adeguarne gli impianti tecnologici i paratecnologici alle norme, ai regolamenti e agli standards vigenti, senza alterazioni della destinazione d'uso dell'edificio e delle caratteristiche funzionali e tipologiche, nel rispetto dei valori storici e/o ambientali e architettonici.

15.5.– Ampliamento edilizio
Per ampliamento edilizio si intende quell'insieme di opere e di lavori edilizi avente come risultato quello di ingrandire un fabbricato esistente, fino al raggiungimento della massima volumetria consentita dagli indici di zona, nel rispetto delle preesistenze ambientali e architettoniche.

15.6 – Ristrutturazione edilizia
Per ristrutturazione edilizia si intende quel complesso

di opere e di lavori edilizi che comportino un rinnovo in termini strutturali, distributivi e tipologici, al fine di conferire funzionalità organica ad unità edilizie o microurbanistiche, nel rispetto dei valori storici e/o ambientali, e/o architettonici.

15.7 - Ristrutturazione urbana

Per ristrutturazione urbana si intende quel complesso di operazioni di rinnovo sulle strutture e infrastrutture urbane e sugli edifici, tendenti ad una riqualificazione e ad un riassetto urbanistico ed edilizio di una zona del tessuto urbano, nel rispetto dei valori storici e/o ambientali e/o architettonici, e per il recupero di aree da destinare ad attrezzature pubbliche.

15.8 - Restauro conservativo

Si intende per restauro conservativo, o semplicemente restauro, quell'operazione edilizia complessa tendente non solo alla conservazione dell'edificio nella sua unità formale e strutturale, ma sopratutto alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonico-decorativi, al ripristino delle parti alterate, alla eliminazione delle superfetazioni e manomissioni.

15.9 - Risanamento conservativo

Si intende per risanamento conservativo quell'operazione edilizia complessa atta ad assicurare al patrimonio edilizio storico-artistico-ambientale idonee condizioni di conservazione documentaria e funzionale, anche sotto l'aspetto igienico e statico.

T I T O L O S E S T O – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 16 – Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi (aree ed opere) che costituiscono i prerequisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area (art. 10 della legge N°.765). Ai sensi della legge 29.9.1964 n°.847 art.4, sono :

16.1. – Strade residenziali

Si intendono con queste tutte le strade al servizio, interno e per l'allacciamento alla viabilità principale, dei lotti edificabili.
Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare ed essere costruite a regola d'arte in conformità al disciplinare tecnico redatto dall'Amministrazione comunale.

16.2. – Spazi di sosta per 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 3,0 mq./ab. attribuendo mediamente ad ogni abitante insediato 100 mc., salvo diversa documentata dimostrazione.

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni, salvo diverso disposto delle presenti norme, oltre alle aree di cui sopra dovranno essere previsti altri spazi necessari per parcheggi, sosta e manovra e accesso nella misura minima di 5,0 mq./ab. (art.18 legge n°.765) attribuendo mediamente ad ogni abitante insediabile 100 mc., salvo diversa documentata dimostrazione.

Queste aree potranno essere ricavate nella stessa costruzione, in sotterraneo, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio, ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario e da registrarsi e rendere pubblico da parte dell'Amministrazione comunale.

16.3. – Fognature

Si considerano e si comprendono sotto questa voce tutte le reti e le relative opere accessorie per lo scolo delle acque bianche e nere.

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

Sono pertanto da escludere i sempici tubi di conglomerato cementizio non armato

Per essere considerate fognature i condotti suddetti dovranno inoltre avere una profondità tale da essere interessati regolarmente da qualsiasi punto del bacino servito, avere delle camerette di ispezione con interasse di 33 ÷ 50 metri secondo il diametro dei condotti e le pendenze dei tronchi; avere una pendenza che assicuri il naturale smaltimento dei liquami senza creare ristagni ed erosiomi del fondo.

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

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

Gli impianti di depurazione fanno organicamente parte dell'impianto di fognatura e pertanto rientrano come quota parte nelle opere di urbanizzazione primaria.

Ove presente la rete fognaria,

Sono esclusi i disperdimenti diretti delle acque nere di scarico nel terreno e nei corsi d'acqua anche se preventivamente depurati in fosse settiche (salvo per gli insediamenti sparsi in zone agricole)/.

16.4. – Rete idrica

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

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

16.5. – Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas metano

E' formata dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas metano per uso domestico.
Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano solo i condotti secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana.

16.6. – Pubblica illuminazione

E' formata dalle reti (cavi) e impianti per l'immuminazione delle aree e delle strade pubbliche e delle strade e delle aree private.
Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano sia le reti che gli impianti necessari per una sufficiente e razionale illuminazione delle strade ed aree pubbliche e private, con il rispetto dello standard minimo di un punto luce ogni 20 metri, ad esclusione della rete principale.

16.7. – Verde al servizio delle residenze

Si intendono quelle aree a verde in prossimità e al servizio privato diretto delle abitazioni, mantenute a verde o ad alberature e con un minimo di attrezzature quali panchine, giochi per bambini, ecc.
La manutenzione dinqueste aree è di competenza dei privati proprietari.
Queste aree nalle zone residenziali debbono essere dimensionate in base allo standard minimo di 2,0 mq./ab., salvo diverse disposizioni delle presenti norme e ad esclusione delle zone agricole.
Esse non possono essere considerate e conteggiate quali aree per l'urbanizzazione secondaria.

Art. 17 - 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 e collettiva dei nuclei urbani ed edilizi.

Esse sono costituite da:

a) la rete principale (aree ed opere) e le relative opere accessorie fondamentali e primarie della viabilità urbana, delle fognature, della distribuzione dell'energia elettrica e del gas metano e dell'acqua potabile, nonché della pubblica illuminazione;

b) le attrezzature collettive (aree ed opere) di interesse pubblico di livello comunale ed intercomunale, elencate nel D.M. del 2.4.1968 sugli standards urbanistici, comprendenti le opere di cui all'articolo 3 della legge 29.9.1964 n°.847, integrato dall'articolo 44 della legge 22.10.1971 n°.865 .

T I T O L O S E T T I M O - NORME DI ZONA

CAPO 1° - ZONE IN USO ALLA RESIDENZA

Art. 18 - Zône residenziali di interesse storico e ambientale A

18.1. - Destinazione d'uso normale : residenza

Destinazioni d'uso ammesse : locali culturali, di divertimento e svago, uffici, studi, magazzini e depositi, artigianato non molesto, autorimesse, negozi, botteghe e attività commerciali in conformità alle previsioni del piano Commerciale limitatamente ai piani interrato, seminterrato, terreno e rialzato degli edifici, nonché banche, alberghi e ristoranti.

18.2. - Indici di fabbricabilità e prescrizioni tipologiche verranno precisati e prescritti dal Piano Particolareggiato al quale la zona è soggetta.

18.3. - Modalità di attuazione

Queste parti del territorio comunale edificato sono interessate nel PRG. dalla perimetrazione dell'ambito di un Piano Particolareggiato di inziativa comunale che deve subordinare i nuovi interventi edilizi alla verifica delle condizioni degli insediamenti, alla promozione delle scelte, alla definizione degli standards edilizi e alla individuazione delle aree precisate nell'art.17 della legge regionale n°.51 del 15.4.1975, ferma restando la norma di cui all'art.7 del D.M. n°.1444 del 2.4.1968.

Nelle more di elaborazione del Piano Particolareggiato in queste zone sono solamente ammesse le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento e di restauro che non comportino aumento delle volumetrie esistenti oppure alterazioni delle caratteristiche strutturali, tipologiche e architettoniche degli edifici né modifiche delle destinazioni d'uso degli stessi, e che non comportino altresì l'apertura di negozi o l'uso di nuovi materiali e colori difformi da quelli antichi.

In constatati casi di abbandono o di colpevole accelerazione del degrado degli immobili l'Amministrazione comunale potrà, in queste zone, imporre ai singoli proprietari le indispensabili opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e, se non eseguite, procedere direttamente addebitandone gli oneri relativi agli inadempienti.

Art. 19 - Zone residenziali edificate B1

19.1. - Destinazione d'uso normale: residenza

Destinazioni d'uso ammesse: locali culturali di divertimento e svago, uffici, studi, magazzeni e depositi, artigianato non molesto, autorimesse, negozi, botteghe e attività commerciali in conformità alle previsioni del Piano Commerciale limitatamente ai piani interrato, seminterrato, terreno e rialzato, nonchè banche e alberghi, pensioni e ristoranti.

19.2. - Indici di fabbricabilità e prescrizioni tipologiche

Gli indici seguenti sono da applicare nei casi di cui al terzo ultimo comma del presente articolo.

a) indice di fabbricabilità (If)= esistente nell'isolato
b) altezza massima (H) = l'altezza massima non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti e circostanti, con eccezione degli edifici che formino oggetto di P.P. o L.C., con previsioni planivolumetriche la cui altezza non deve superare i 10 ml.
c) rapporto di copertura (Rc) = mq./mq. 1/3
d) un box macchina 21 mq. sup. coperta max, ogni 300 mc. di residenza
e) un posto macchina ogni 180 mc. di uffici
f) un posto macchina ogni tre camere di albergo.
g) distanze minime:
   g/1 - da ciglio strada = 0,0 se preesistono allineamenti stradali continui, in assenza mt. 5,00
   g/2 - tra fabbricati con interposta strada carrabile= pari all'altezza del fabbricato più alto, minimo mt. 10,00
   g/3 - tra fabbricati su aree indivise o con interposte confine = 1/2 H edificio. minimo mt. 5,00
   g/4 - dai confini di proprietà = 1/2 H edificio, minimo mt. 5,00, con obbligo di costruzione in aderenza nel caso di preesistenti costruzioni a confine.

19.3 - Modalità di attuazione

In queste zone non è ammesso l'aumento delle volumetrie esistenti, sono invece ammesse le opere di:

1) demolizione e ricostruzione del fabbricato preesistente in forma e posizione diverse dal precedente, ma col medesimo numero dei vani abitabili;
2) costruzione di box per auto anche esterni al fabbricato, nella proporzione di uno per alloggio e a confine con altezza mt. 2.50 max.
3) costruzione di volumi tecnici;
4) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, consolidamento ed adeguamento igienico.
5) ampliamento fino a un massimo del 15% della volumetria residenziale esistente nella proprietà.

In tali zone – anche comprensive di zone B2 – è ammessa la costituzione volontaria di comparti edificatori estesi almeno a un intero isolato circondato da strade che, mediante intervento urbanistico preventivo con autorizzazione comunale (P.L.convenzionato) operino la rifusione dei confini, la ristrutturazione e la ridistribuzione o il riaccorpomamento delle singole volumetrie dei fabbricati preesistenti (e di quelle di completamento B2 se presenti) in tipologie e strutture residenziali anche diverse dalle precedenti e secondo gli indici e le prescrizioni di cui al presente articolo.

Le aree a verde privato intercluse a queste zone edificate non sono edificabili a nessun titolo; in esse è solo ammesso l'impianto di attrezzature per il gioco dei bambini e lo sport degli adulti mentre è vietata la manomissione o compromissione del patrimonio arboreo esistente.

Nell'operazione di intervento urbanistico preventivo di ristrutturazione di almeno un intero isolato, i verdi privati devono essere integrati nella lottizzazione. I proprietari degli stessi, col partecipare le loro quote di verde, concorrono nella ripartizione della volumetria ammessa sul comparto con una quota proporzionale alla superficie di verde rifuso nell'ambito del comparto stesso.

Art. 20 - Zone residenziali di completamento B2

20.1. - Destinazione d'uso normale : residenza

Destinazioni d'uso ammesse : locali culturali, di divertimento e svago, uffici e studi, artigianato non molesto, botteghe e attività commerciali in conformità alle previsioni del Piano Commerciale limitatamente ai piani interrato, seminterrato, terreno e rialzato.

20.2. - Indici/edificabilità e prescrizioni tipologiche

I)Per le aree contrassegnate in PRG. residenziali di completamento senza asterisco:

a) indice di fabbricabilità (If) = 0,7 mc./mq. al netto del 10% da riservare a parcheggio di uso pubblico.
b) altezza massima (H) = l'altezza massima non può superare l'altezza media degli edifici circostanti, con eccezione per gli edifici che formino oggetto di P.L. con previsioni planivolumetriche la cui altezza massima non deve superare i ml. 10,0
c) rapporto di copertura (Rc) = mq./mq. 1/3
d) un box macchina ogni 300 mc. di residenza (21 mq. sup. coperta max)
e) un posto macchina ogni 180 mc. di uffici
f) distanze minime :
f/1-dal ciglio strada = 0,0 se preesistono allineamenti stradali continui, in assenza ml. 5,0
f/2-tra fabbricati con interposta strada carrabile = pari all'altezza del fabbricato più alto, minimo ml. 10,0
f/3-tra fabbricati su aree indivise o con interposto confine = 1/2 H edificio, minimo ml. 5,0
f/4-dai confini di proprietà = 1/2 H edificio, minimo ml. 5,0 riducibili a ml.3.00 nel caso di adeguamento a situazioni esistenti al contorno.

II)Per le aree contrassegnate in PRG. residenziali di completamento con asterisco valgono gli,indici di edificabilità e le prescrizioni tipologiche già definiti nei rispettivi Piani di Zona o P.L. approvati.
Solo per i lotti ancora inedificati alla data di adozione del PRG. della lottizzazione Lazzaretto/Brera la nuova volumetria fabbricabile è fissata a 1/2 di quanto previsto negli allegati tecnici alla convenzione 3.3.1973, ai sensi dell'art. 16 della predetta convenzione approvata in sede regionale.

20.3. - Modalità di attuazione

In queste zone il PRG. si attua per intervento edilizio di

retto, sempreché contenuto negli ambiti del programma pluriennale di attuazione, secondo le leggi vigenti e secondo gli indici e le prescrizioni del presente articolo.

In tali zone – anche comprensive di zone B1 – è ammessa la costituzione volontaria di comparti edificatori estesi almeno a un intero isolato circondato da strade, che mediante intervento urbanistico preventivo con autorizzazione comunale (P.L.convenzionato) operino la rifusione dei confini, la ridistribuzione o il riaccorpamento delle volumetrie previste per i singoli lotti (e di quelle eventuali degli edifici preesistenti in zona B1) in tipologie e strutture edilizie residenziali anche diverse dalle preesistenti sull'isolato, ma secondo gli indici e le prescrizioni di cui al presente articolo.

Nell'operazione di intervento urbanistico preventivo di ristrutturazione di almeno un isolato di cui sopra, i verdi privati devono essere integrati nella lottizzazione. I proprietari degli stessi, col partecipare le loro quote di verde, concorrono nella ripartizione della volumetria ammessa sul comparto con una quota proporzionale alla superficie di verde rifuso nell'ambito del comparto medesimo.

Con riferimento al punto I.a del paragrafo precedente 20.2, nelle aree residenziali di completamento in cui la superficie a parcheggio pubblico sia già stata convenzionata dal privato con l'Amministrazione nell'ambito di una lottizzazione precedente, la superficie di pertinenza è quella effettiva di mappa catastale, da computare per l'indice di fabbricabilità senza la detrazione (già avvenuta) della quota da riservare a parcheggio.

Art. 21 – Zone residenziali di espansione C1

21.1. – Destinazione d'uso normale : residenza di iniziativa pubblica

– Destinazioni d'uso ammesse : negozi e botteghe e comunque attività commerciali in conformità alle previsioni del Piano Commerciale.

21.2. – Indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

a) indice di fabbricabilità (If) = mc./mq. 1,5
b) altezza massima (H) = ml. 10,00
c) rapporto di copertura (Rc) = mq./mq. 1/5
d) un posto macchina ogni 300 mc. di residenza
e) distanze minime :
e/1 – da ciglio strada = come previsto dal D.I.nº 1444 del 2.4.1968 art.9.3
e/2 – tra fabbricati con interposta strada carrabile = pari all'altezza del fabbricato più alto
e/3 – dai confini di proprietà = 1/2 edificio, minimo ml. 5,00
e/4 – per edifici dello stesso lotto o di aree indivise la distanza tra gli stessi deve essere = H edificio più alto con un minimo di ml. 10,00

21.3 – Modalità di attuazione

Il rilascio della concessione (licenza edilizia) è subordinato alla preventiva approvazione del Piano di Zona di iniziativa pubblica ex lege nº.167 e nº.865 e successivi aggiornamenti e modifiche.

ART. 22 - Zona residenziale e commerciale di espansione C 2

22.1 - Destinazione d'uso normale: residenza e centro terziario-commerciale (conforme al Piano Commerciale)

Destinazioni d'uso ammessa: locali culturali, di divertimento e svago, uffici, studi professionali, magazzini e depositi, autorimesse, banche, alberghi e ristoranti.

22.2 - Indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

a) indice di fabbricabilità residenziale (If)=mc./mq.1,5 per una sup. max di 10.000 mq.
b) l'indice di fabbricabilità riferentesi al centro terziario commerciale polifunzionale è demandato alla nuova normativa del piano commerciale comunale.
c) altezza massima residenziale (H) = ml.21.00; per eventuali edifici a torre l'altezza potrà essere determinata nell'ambito del P.L. convenzionato, con un massimo di ml. 30.00.
d) rapporto di copertura residenziale (Rc) = mq./mq.1/5
" " commerciale (Rcc) = mq./mq.1/2
e) un posto macchina ogni 300 mc. di residenza
f) 100% della superficie di pavimento delle aree di vendita deve essere destinata a standards per attrezzature al servizio dell'insediamento commerciale. Di tali aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggi di uso pubblico.
g) distanze minime:
quelle previste dal D.I. n. 1444 del 1.4.68, salvo diverse prescrizioni del P.L. convenzionato.

22.3 - Modalità di attuazione

Il rilascio della convenzione (licenza edilizia) è subordinata alla preventiva approvazione del Piano di Lottizzazione convenzionato.

CAPO 2° – ZONE IN USO ALLA PRODUZIONE

Art. 23 – Zone produttive D1

23.1. – Destinazione d'uso normale : sono ammesse solo le costruzioni destinate alle attività produttive artigianali e industriali di dimensioni e tipologie compatibili con il loro inserimento nell'ambito dei nuclei abitati.

Destinazioni d'uso ammesse : costruzioni destinate all'artigianato di produzione, laboratori, uffici, strettamente al servizio delle attività insediate, magazzini e depositi relativi, mense e servizi sociali ad uso esclusivo dei lavoratori e abitazione del custode, o gestore e del proprietario di ogni singolo impianto. Tale abitazione deve essere integrata al fabbricato produttivo e costituire con esso unico volume, nonché non deve superare la superficie lorda di mq. 150 ~~o nei servizi di cui sopra~~

23.2. – Indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

a) rapporto di copertura massimo (Rc) = 3/4 della superficie produttiva al netto degli standards relativi. Negli insediamenti esistenti alla data di adozione del PRG. è ammesso un ampliamento sino alla copertura massima dei 3/4
b) indice fondiario (If) = 3 mc./mq. solo per attività artigianali
c) altezza massima (H) = ml.6,00 virtuali
d) distanza dal ciglio della strada = minimo ml. 7,50 salvo le prescrizioni di cui al D.M.n°1444/1.4.68
e) distanza dai confini = ml. 7,00
f) parcheggi = n°1 posto macchina ogni 100 mq.di superficie lorda di pavimento. Nella nuova edificazione dovrà comunque essere rispettato un rapporto tra superficie coperta e aree per standards, internamente o all'esterno della recinzione, pari al 20% della superficie fondiaria (sf).

23.3. – Modalità di attuazione

L'attuazione del PRG. avverrà mediante concessione (licenza edilizia) semplice per lotti di superficie fondiaria non superiore a 3.000 mq. che non facciano parte di un'area inedificata continua anche se di proprietà diversa, superiore a 10,000 mq.
In tutti gli altri casi il rilascio della concessione (licenza edilizia), eccezion fatta per l'ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione e limitati

ampliamenti sino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, è subordinata all'approvazione di un alla autorizzazione di un P.L. convenzionato.
Ai fini dell'ottenimento della convenzione (licenza edilizia) il richiedente deve dare dimostrazione del rispetto di tutte le prescrizioni di legge vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi delle acque, di rumorosità delle lavorazioni svolte, nonché impegnativa di congrua sistemazione dell'area adibita a standards produttivo, anche se fuori dalla recinzione dell'impianto.

Art. 24 - Zone produttive D2

24.1. - Destinazione d'uso normale : sono ammesse solo le costruzioni destinate alle attività produttive artigianali e industriali e i depositi funzionali a dette attività, insediate fuori dell'ambito dei nuclei abitati.

Destinazioni d'uso ammesse : laboratori di ricerca, uffici strettamente al servizio dell'industria, magazzini e depositi relativi, mensa, servizi sociali, attrezzature sportive e ricreative al servizio esclusivo dei lavoratori, nonché l'abitazione del custode, o gestore e del proprietario.
di ogni singolo impianto con superficie lorda di pavimento massima di mq. 150, purché strettamente integrata in unico volume unitario col fabbricato produttivo o coi servizi di cui sopra.

24.2. - Indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

a) rapporto di copertura massimo (Rc) = 3/4 della superficie produttiva al netto degli standards relativi. Per lotti edificabili continui di proprietà singole aziende la cui superficie risulta già coperta alla data di adozione del PRG., per una percentuale superiore al 40%, l'indice di copertura massimo potrà essere elevato ai 3/4.
b) altezza massima virtuale (H) = ml. 6,00
L'altezza è libera per speciali lavorazioni e speciali attrezzature tecniche.
c) distanza dai confini = minimo ml. 10,00
d) distanza dal ciglio strada = minimo 7,50 ml. salvo le prescrizioni di cui al D.M. 1.4.1968
e) parcheggi: n°.1 posto macchina ogni 100 mq.di superficie lorda di pavimento. Nella nuova edificazione dovrà comunque essere rispettato un rapporto tra superficie coperta e aree per standards produttivi, internamente o all'esterno della recinzione, pari al 20% della superficie fondiaria (sf).

24.3. - Modalità di attuazione

Negli insediamenti o comparti edificabili in cui l'indice di copertura attuale supera il 40% è ammesso il rilascio di concessione (licenza edilizia) singola, a meno che non si tratti di interventi che comportano la copertura di più di mq. 3.000, di ristrutturazione dell'intero insediamento o di parte rilevante dello stesso ai fini della cui approvazione sarà necessaria l'autorizzazio

ne di un preventivo P.L. convenzionato esteso all'intero comparto o lotto di proprietà dell'azienda.

Negli isolati con indice di copertura attuale inferiore al 40%, il rilascio di concessione (licenza edilizia) singola è subordinato alla preventiva autorizzazione di un P.L. convenzionato, eccezion fatta per gli interventi relativi all'ordinaria e straordinaria manutenzione o alla ristrutturazione di edifici esistenti, nonché al loro limitato ampliamento sino ad un massimo del 20% della volumetria esistente.

Ai fini dell'ottenimento della concessione (licenza edilizia) il richiedente deve dare dimostrazione del rispetto di tutte le prescrizioni di legge vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi delle acque, di inquinamento acustico, nonché impegnativa di congrua sistemazione e manutenzione diretta dell'area adibita a standards produttivi, anche se fuori della recinzione dell'impianto, richiesti dall'art.22.2 della legge regionale 51.

Art.25 - Zone produttive di ricerca e sperimentazione D3

25.1. - Destinazione d'uso : questa zona è esclusivamente destinata ad insediamenti per la ricerca e la sperimentazione biologica e veterinaria, con gli edifici di pertinenza e di relativa produzione.

Destinazioni d'uso ammesse : laboratori e uffici strettamente al servizio dell'industria, mense e servizi sociali, attrezzature sportive e ricreative esclusivamente al servizio dei lavoratori, nonché le abitazioni di custodia e di direzione limitatamente a un numero massimo di tre alloggi, come pure le abitazioni degli addetti alla attività agricola attinente il complesso di ricerca, limitatamente a un numero massimo di tre alloggi.

25.2. - Indici e prescrizioni tipologiche

a) rapporto di copertura massimo (Rc) = 1/5 della superficie produttiva, al netto del 20% di area da adibire agli standards di legge.
b) altezza massima virtuale (H) = ml. 6,00 salvo diverse e dimostrate esigenze tecnologiche
c) distanza dai confini = minimo ml. 10,00
d) distanza dal ciglio strada = minimo ml. 7,50 salvo le prescrizioni di cui al D.M. n°.1444 del 1.4.1968
e) parcheggi = n°1 posto macchina ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento. Nella nuova edificazione dovrà comunque essere rispettato un rapporto tra superficie coperta e aree per standards, internamente o all'esterno della recinzione, pari al 20% della superficie territoriale (St).

25.3. - Modalità di attuazione

In queste zone il PRG. si attua per intervento edilizio diretto sempreché le nuove edificazioni non superino il 25% delle volumetrie esistenti. Per la costruzione di maggiori volumetrie o per la ristrutturazione anche parziale dei complessi produttivi si prescrive un intervento urbanistico preventivo con autorizzazione comunale (P.L.convenzionato).

I nuovi fabbricati di qualsiasi genere dovranno tenersi ad una distanza minima di ml. 20,00 dalle sponde del fiume Olona.

CAPO 3° - ZONE IN USO ALLE ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO

Art. 26 - Zone per attrezzature collettive urbane

26.1. - Destinazioni d'uso

Queste zone sono destinate alla sola realizzazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico per attività collettive urbane.

Da tali zone sono esclusi gli insediamenti residenziali e produttivi salvo le eventuali abitazioni dei custodi delle attrezzature e servizi consentiti.

La localizzazione delle singole attrezzature, riportata nella cartografia di PRG. con appositi simboli, hanno valore indicativo di massima. Nell'ambito dei programmi pluriennali di attuazione e della loro articolazione annuale la localizzazione prevista in via di massima dal PRG.'77 per le singole funzioni potrà essere modificata per la realizzazione di attrezzature ritenute urgenti dall'Amministrazione comunale nel rispetto della destinazione pubblica dell'area.

26.2. - Prescrizioni particolari

Nell'ambito della programmazione ed in relazione all'urgenza degli interventi, è ammessa la localizzazione delle attrezzature pubbliche di interesse comune nell'ambito di edifici con diversa destinazione d'uso.

Negli edifici esistenti alla data di adozione del PRG. in contrasto con le norme e le destinazioni di zona, non possono essere autorizzati ampliamenti. Sino alla data in cui il comune non delibererà l'attuazione delle opere previste nell'ambito della programmazione pluriennale, sono consentiti solo lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché opere di adeguamento igienico-tecnologico.

Art. 27 - Zone a verde pubblico attrezzato a livello comunale e di quartiere

27.1. - Destinazioni d'uso

Queste zone sono riservate a verde attrezzato ad uso pubblico di preminente interesse comunale e di quartiere per la formazione di parchi e spazi aperti attrezzati in funzione del tempo libero, dello sport, del gioco e del lo svago e la ricreazione.

La funzione naturalistica del verde e degli spazi liberi deve essere preminente. Sono considerate compatibili con la funzione e la destinazione generale le seguenti attrezzature:

- attrezzature sportive minori;
- attrezzature per attività ricreative e di svago, e campi di gioco per i bambini e i ragazzi;
- attrezzature culturali e per il tempo libero con i relativi parcheggi e servizi.

Non sono consentite altre destinazioni se non per la eventuale residenza del personale di custodia e per gli uffici strettamente necessari al funzionamento dei servizi consentiti in tali zone.

27.2. - Modalità di attuazione e prescrizioni

Sono escluse tutte le alterazioni e mutazioni di destinazione d'uso del suolo ad esclusione di quelle necessarie per una normale attività di mantenimento delle attività agricole esistenti. Non è consentito l'abbattimento delle alberature di alto fusto esistenti.

Negli edifici esistenti alla data di adozione del PRG, in contrasto con le norme e le destinazioni di zona non possono essere autorizzati ampliamenti di nessun genere. Sino alla data in cui il comune non deliberera l'attuazione delle opere previste nell'ambito della programmazione pluriennale, sono consentiti solo lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché, se del caso, opere di adeguamento igienico.

Art. 28 – Zone per attrezzature collettive di interesse generale a carattere intercomunale (P)

28.1. – Destinazioni d'uso

Queste zone sono riservate ad attrezzature pubbliche di interesse generale a carattere intercomunale e per la formazione di parchi e spazi aperti attrezzati; sono destinate ad accogliere un alto grado di attrezzature, pur nel rispetto della preminente destinazione a verde ed a spazi liberi.

Tali zone sono preordinate all'esproprio o alla cessione da parte di lottizzanti per oneri di urbanizzazione. La localizzazione delle singole attrezzature, riportata nella cartografia di PRG. con appositi simboli, ha valore indicativo di massima.

La definizione delle singole attrezzature, dovrà uniformarsi alle previsioni del Piano Comprensoriale ed i suoi strumenti attuativi. Sono considerate compatibili con la funzione o la destinazione generali le seguenti attrezzature:
- attrezzature sportive;
- attrezzature per attività ricreative di svago;
- attrezzature culturali e per il tempo libero;
- attrezzature per l'istruzione;
- attrezzature per la sanità;
- i relativi parcheggi per i servizi di cui sopra.

Da tali zone sono esclusi gli insediamenti residenziali e produttivi salvo le eventuali abitazioni dei custodi delle attrezzature consentite.

28.2. – Modalità di attuazione

In queste zone è ammessa la realizzazione di attrezzature private di uso pubblico, compatibili con quelle elencate, mediante apposita convenzione e dopo strumento di pianificazione particolareggiata esecutiva.

Non sono subordinate all'approvazione di strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva le autorizzazioni relative ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, adeguamento igienico e tecnologico.

La normativa per queste zone dovrà comunque rispettare le prescrizioni del Piano Comprensoriale.

28.3. - Prescrizioni particolari

Le attrezzature collettive private, se di uso pubblico, potranno essere consentite solo mediante concessione di un diritto di superficie e per un periodo massimo di 20 anni.

L'atto di concessione dovrà prevedere l'utilizzazione degli impianti realizzati da parte di tutta la collettività, nonché la loro cessione gratuita al comune alla scadenza del termine di concessione.

Sono escluse tutte le alterazioni e mutazioni di destinazioni d'uso del suolo ad esclusione di quelle necessarie per una normale attività di mantenimento ed ampliamento delle attività agricole.

Non è consentito l'abbattimento delle alberature di alto fusto esistenti. Per le costruzioni esistenti comprese in queste zone in contrasto con le destinazioni e funzioni ammesse sono consentiti solo i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione e gli adeguamenti igienici.

Art. 29 - Zone speciali integrative degli standards

29.1. - Destinazioni d'uso

Sono definite zone speciali le zone che non rientrano nel le destinazioni d'uso contenute nei precedenti articoli del Titolo 7° e che possono avere le seguenti destinazio ni particolari:

- istituto religioso
- impianto sportivo privato
- circoli ricreativi, bar, ristoranti
- aree di servizio della mobilità
- mercati, cineme, circhi e spettacoli viaggianti
- impianti tecnologici.

29.2. - Modalità di attuazione e prescrizioni

In tali zone speciali per le strutture esistenti sono am messe solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzio ne, di restauro e consolidamento, di risanamento e di a deguamento igienico e tecnologico che non alterino la at tuale destinazione d'uso.

Per la realizzazione di nuove strutture edilizie e attrez zature che superino il 10% delle volumetrie esistenti, non ché per nuove infrastrutture e impianti fissi i richieden ti dovranno redigere un preventivo P.L. da convenzionare con l'amministrazione comunale secondo le presenti norme tecniche di attuazione e secondo il Regolamento Edilizio del comune.

CAPO 4^ - ZONE IN USO ALLA AGRICOLTURA

Art. 30 - Zone agricole E

30.1. - Destinazione d'uso: tali zone sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche con funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.
In queste zone sono consentite esclusivamente abitazioni o attrezzature necessarie alle attività di cui sopra e precisamente:

a) - abitazioni per diretti manuali coltivatori della terra e abitazioni padronali fino a un max. di 150 mq. coperti abitabili;
b) - stalle, porcilaie, edifici per allevamenti;
c) - silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per materiali e macchine agricole, essiccatoi e rustici annessi.

30.2. - Indici e prescrizioni tipologiche

1) indice di utilizzazione fondiaria (Uf), comprensivo anche di aree della stessa proprietà disaggregate nel territorio comunale, purchè dovincolatesi con apposito istrumento:
nelle abitazioni = 0, 01 mq./mq.
nelle attrezzature = 0, 02 mq. Mq.

2) indice di fabbricabilità fondiaria (If):
nelle abitazioni = 0, 03 mc./mq.
nelle attrezzature = 0, 06 mc./mq.

3)altezza residenziale massima (H) ml. 7, 00

4) distanza dal ciglio strada (anche consorziale o vicinale) = ml. 7, 50 salvo le prescrizioni di cui al D.M. 1.4.1968

5) distanza dai confini = ml. 15, 00

6) rapporto dicopertura (Rc) = 1/10 compreso tettoie aperte.

30.3. - Modalità di attuazione

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.
Le relative convenzioni (licenze edilizie) possono essere ottenute, in base alle indicazioni delle presenti norme, unicamente dai proprietari coltivatori diretti, concedenti o conduttori di licenza, nonchè dagli affittuari e dai mezzadri che, ai sensi delle leggi vigenti, hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere.
Il rilascio della concessione (licenza edilizia) è subordinato alla trascrizione nei Registri Immobiliari dell'impegno a rispettare la destinazione d'uso stabilita.
In tali zone sono vietate le recinzioni in muratura piena o in manufatti di cemento.
Comunque le recinzioni non dovranno superare l'altezza massima di ml. 1, 70 incluso eventuale zoccolo Hmax. 20 cm.

TITOLO OTTAVO - AREE A VINCOLO SPECIALE

Art. 31 - Aree con vincolo speciale

Sono definite con vincolo speciale quelle:
- di rispetto cimiteriale;
- di rispetto dei fiumi e dei canali;
- a verde privato;
- a verde primario di uso pubblico.

31.1. - Aree di rispetto cimiteriale

Tali aree, individuate nel P.R.G. con apposita retinatura, sono soggette alle limitazioni "non aedificandi" di cui all'articolo 338 del T.U. delle leggi sanitarie 28.7.1934, n. 1265 e della legge 17.10.1957, n. 983, nonchè al divieto di installazioni di carattere pubblicitario, e a quanto disposto nel successivo articolo 34.1.

31.2. - Aree di rispetto dei fiumi e dei canali

Tali aree, individuate in P.R.G. con apposita retinatura, sono soggette alle limitazioni "non aedificandi" di cui agli artt. 39 e 42 al Titolo V della legge regionale n. 51 del 15.4.1975.

31.3. - Aree a verde privato

Tali aree, individuate in P.R.G. con apposita retinatura, sono da considerare inedificabili e non compatibili agli effetti del calcolo delle volumetrie residenziali e produttive.
In tali aree sono ammessi solo impianti e attrezzature per il gioco e lo sport, fatta salva la predominante destinazione a verde e la salvaguardia del patrimonio arboreo esistente.

31.4. - Aree a verde primario di uso pubblico

Tali aree, individuate in P.R.G. con apposita retinatura, pur non avendo una consistenza ed una ubicazione idonee per l'allocazione di attrezzature di standard urbanistico, sono destinate al servizio pubblico ed al decoro e arredo urbano.
Esse vanno piantumate con alberature ad alto fusto, in supporto a percorsi pedonali preferenziali.

T I T O L O N O N O - SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO MONUMENTALE E STORICO-AMBIENTALE

Art. 32 - Vincoli per edifici di valore monumentale e/o di interesse storico ambientale

In piano sono individuati con apposita simbologia gli edifici e i complessi edilizi che rivestono carattere storico-ambientale e architettonico-monumentale per i quali il PRG.'77 prevede la salvaguardia funzionale, relativa alla destinazione d'uso prevista, e la salvaguardia sociale, relativa alla eventuale presenza dei ceti popolari ed alle loro attività.
Questi edifici sono i seguenti e risultano così normati:

32.1. - Immobili di interesse storico-ambientale e di interesse architettonico-monumentale

a) -ex Monastero di S.Maria Incoronata già degli Olivetani,
b) -chiesa prepositurale di S.Stefano a Nerviano,
c) -chiesa della Immacolata alla Colorina,
d) -chiesa dell'Annunciata o della Rotondina,
e) -chiesa di S.Gregorio al Lazzaretto,
f) -chiesa di S.Anna a Cantone,
g) -chiesa di Maria Assunta a Villanova,
h) -chiesa di S.ILARIO,VESCOVO a S.Ilario
i) -chiesa di S.Francesco alla Garbatola,
l) -casa Crespi,
m) -casa Piazzi,
n) -casa Crivelli,
o) -casa Abba-Lampugnani,
p) -casa Lampugnani-Cozzi,
q) -casa Lampugnani-Longoni,
r) -casa Caccia Dominioni,
s) -casa Belloni,
t) -casa Albé,
u) -casa Giola,
v) -molino Moroni,
z) -molino di via Lazzaretto.

32.2. - Prescrizioni e norme particolari

Ferme restando le norme di cui all'art.7 del D.M.n°.1444 del 2.4.1968 e all'art.17 della legge regionale n°.51 del 15.4.1975, gli edifici compresi nell'elenco devono mantenere la loro struttura tipo-morfologica originaria, fatta eccezione per i vecchi molini, che potranno acquisire una nuova confacente destinazione d'uso.
In essi sono consentite solo quelle opere atte a preservare l'originaria struttura attraverso restauri od opere

di consolidamento, nonché l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

Per gli interventi di restauro in sede di progettazione esecutiva potranno essere demolite solo le superfetazioni (se documentate storicamente) che non si ritengano utili ai fini funzionali, salvaguardando comunque il complesso architettonico nell'originaria consistenza strutturale, distributiva, e dei materiali costruttivi e dei colori originari.

Al solo fine di una più idonea fruibilità, anche in deroga alle norme del Regolamento Edilizio del comune, sulle altezze di interpiano, è ammessa l'installazione dei servizi igienici illuminati ed aereati artificialmente.

Per quanto riguarda norme urbanistico-edilizie di salvaguardia più specifiche e qui non elencate, si rimanda al Piano Particolareggiato dei nuclei urbani ed edilizi di antica formazione in attuazione di quanto indicato nel Piano Regolatore Generale.

T I T O L O D E C I M O - AREE IN USO ALLA MOBILITA'

Art. 33 - Viabilità

Le strade si classificano in relazione alle funzioni svolte e agli Enti proprietari.
Con riferimento al D.M. 1.4.1968 le funzioni sono legate alle zone di influenza ed alle relative suddivisioni delle zone in unità amministrative pubbliche (Comuni, Provincie, Stato)n alla struttura delle reti stradali a cui appartengono nonché alle caratteristiche del traffico servito (velovità, volume gionaliero medio annuo, distanza tra i bacini di origine e destinazione, ecc.).

Le aree destinate in PRG. alla viabilità sono preordinate all'espròprio o alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
Tutte le strade comunali o anche private dovranno avere una larghezza minima di ml. 8,00 .
Le strade esistenti alla data di adozione del PRG. potranno rimanere tali salvo nel caso di ristrutturazione urbana di almeno un intero fronte di isolato o di parte consistente di esso.

33.1. - Viabilità con funzioni sovracomunali

Le indicazioni grafiche di piano relative alla viabilità di carattere sovracomunale sono indicative delle aree di occupazione, di fatto o di prospettiva, indispensabili per il dimensionamento geometrico delle opere e dei relativi livelli di servizio la cui definizione in sede di progettazione esecutiva è di competenza degli Enti preposti.

Dovrà comunque essere concordato con il Comune, in via preventiva, il raccordo tra la viabilità in questione e quella di interesse locale, nonché l'accessibilità degli insediamenti privati adiacenti, nel rispetto di quanto previsto dall'art.25 della legge urbanistica regionale n°.51 del 15.4?1975 .

33.2. - Viabilità con funzioni urbane

Le strade previste in piano con funzioni urbane sono individuate,in relazione alle funzioni previste, nella tavola n°.11 allegata.

Le sezioni di dette strade, indipendentemente dalle ban

chine spartitraffico eventuali, devono rispondere alle seguenti caratteristiche tecniche:

a) corsie di scorrimento = ml. 3,50 ciascuna o multipli fino a formare l'intera carreggiata per tutti i tipi di strade, anche locali.
b) corsie di sosta = ml. 2,50 per posizione parallela all'asse, ml. 5,00 per posizioni perpendicolari all'asse.
c) corsie pedonali = ml. 0,75 minimo, ciascuna o per multipli.
d) corsie riservate al trasporto pubblico = ml. 3,50 segnaletica stradale esclusa.

Per quanto riguarda i nodi della viabilità primaria urbana, ove esiste la possibilità di salvaguardare gli spazi necessari, la soluzione definitiva sarà preferibilmente realizzata a livelli separati.

Art. 34 – Fasce di rispetto

In PRG. sono definite graficamente le fasce di rispetto laterali della maglia viaria fondamentale a livello sovracomunale e comunale in relazione a quanto previsto dagli artt. 4 e 5 del D.M. 1.4.1968 .

34.1. – Prescrizioni particolari

Ai fini della tutela, in tali fasce o zone di rispetto stradale – tenuto conto di quanto prescritto dall'art.26 della legge urbanistica regionale n°.51 – non è consentita alcuna nuova edificazione salvo che per l'installazione di impianti per la distribuzione di carburante ed eventuali attrezzature strettamente connesse a dette attività, nonché opere di recinzione o cartellonistica pubblicitaria previa autorizzazione comunale in precario; le aree comprese in tali zone non possono essere computate nel calcolo delle volumetrie e delle superfici lorde.

In tali fasce di rispetto stradale sono di conseguenza vietati i depositi di rifiuti, cimiteri di automobili, e tutto quanto non confacente con il decoro urbano.

Art. 35 - Parcheggi pubblici

Gli spazi previsti in PRG. per la sosta o parcheggio degli automezzi, sono preordinati all'esproprio o alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Ogni intervento in attuazione del PRG., sia attraverso semplice concessione (licenza edilizia), che di preventiva pianificazione esecutiva, dovrà prevedere una dotazione di aree per pubblico parcheggio e per manovre ed accesso come segue:

a) edifici scolastici = 1,0 mq. ogni zona di costruzione così come definito al punto 2.1.4 del D.M. 18.12.1975 (Gazzetta Ufficiale n°29 del 2.2.1976);
b) edifici per il culto, impianti sportivi, per lo spettacolo al coperto = minimo 80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
c) ambulatori, e simili, edifici culturali e sociali = = minimo 30 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
d) edifici annonari, attrezzature tecnologiche = minimo 20 mq. ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

Art. 36 - Linee ferroviarie

Lungo le linee ferroviarie sono previste fasce di rispetto per ogni lato, misurate orizzontalmente dalla mezzaria del binario di corsa più esterno in ml. 75,00.

Entro tali fasce di rispetto non sarà ammessa alcuna nuova costruzione, anche di uso agricolo, consentendovi solo infrastrutture viarie, impianti tecnologici e destinazioni del suolo a verde.

Lungo la ferrovia va inoltre applicata una salvaguardia integrale della profondità di ml. 10,00 misurata orizzontalmente dalla mezzaria del binario di corsa più esterno esistente, con la sola eccezione delle costruzioni e degli impianti ferroviari ed, eventualmente, della viabilità qualora su questa non vengano a gravare accessi privati.

Art. 37 - Abrogazione della disciplina urbanistica prevista nel vigente Regolamento Edilizio

Con l'entrata in vigore del PRG.'77 e delle presenti norme tecniche di attuazione, sono abrogate tutte le precedenti norme di attuazione del PRG.'60/65 e quelle del Regolamento Edilizio che risultino in contrasto con le disposizioni e le prescrizioni del nuovo strumento di disciplina urbanistica del territorio comunale.