



CITTA' DI GALLARATE

PIANO REGOLATORE GENERALE

Norme di attuazione modificate
a seguito dell' accoglimento
di osservazioni

GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA
VISTO
IL DIRIGENTE DELLA SEZIONE URBANISTICA
f/to: M. Rossetti
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
l.s. f/to: V. Rivolta

Approvato con deliberazione n. 80255 del 25 MAR. 80

Assessorato all'Urbanistica
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



IL SINDACO
(Avv. Andrea Buffoni)

Dr. Arch. Prof. EZIO CERUTTI - Milano

IL SEGRETARIO GENERALE
(dott. Eligio Melandri)

COMUNE DI GALLARATE

PIANO REGOLATORE GENERALE

N o r m e d i A t t u a z i o n e

Dott.Arch.Prof. EZIO CERUTTI

Il P.R.G. definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo della Città di Gallarate e il modo per la sua gestione, ne stabilisce le norme e ne finalizza e programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi.

L'uso del suolo e le iniziative edilizie in tutto il territorio del Comune sono soggetti, oltre alle presenti norme, alle vigenti leggi in materia, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali per quanto non sia in contrasto con leggi successivamente emanate e con le presenti norme che abrogano e sostituiscono quelle eventualmente contrastanti del vigente Regolamento Edilizio e d'Igiene.

Per l'attuazione e gestione dello strumento urbanistico generale e dei piani attuativi vengono stabilite le seguenti competenze:

- a) per quanto concerne non solo l'eventuale modifica o rettifica dello strumento urbanistico generale o la formazione o la modifica degli strumenti attuativi, ma anche l'interpretazione autentica delle norme e la fissazione dei criteri di interesse per la gestione, é competente il Consiglio Comunale con le modalità e procedure stabilite dalle leggi statali e regionali e dalla presente normativa, sentiti i pareri della Commissione Edilizia Comunale nella composizione prevista dal Regolamento Edilizio, dei Consigli circoscrizionali, nei limiti e competenze fissati dai Regolamenti Comunali e la Commissione Consiliare Permanente di Gestione del Territorio, nella composizione prevista dal regolamento comunale per le Commissioni Consiliari;
- B) per tutti gli altri provvedimenti, che non comportino comunque modifiche agli strumenti urbanistici, o interpretazioni e criteri di cui al punto a), é competente il Sindaco sentita la Commissione Edilizia e i Consigli Circostrizionali, se previsto, il tutto in conformità con le disposizioni contenute nella legislazione statale e regionale, nei Regolamenti Comunali e nella presente normativa.

Il P.R.G. opera mediante i seguenti strumenti:

1. vincoli territoriali e zonali;
2. prescrizioni specifiche per le aree a varia destinazione d'uso;
3. norme per l'attuazione del piano;
4. programmi pluriennali di attuazione del Piano secondo la normativa statale e regionale vigente;
5. piani particolareggiati di esecuzione e piani tecnici di attuazione di opere pubbliche;
6. piani di recupero;
7. piani di zona per l'edilizia economica e popolare - P.E.E.P. - (legge 18 aprile 1962, n.167 e successive integrazioni e modifiche);
8. piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi - P.I.P. - (legge 22 ottobre 1971, n.865 e successive integrazioni e modifiche);
9. piani di comparto;
10. piani di lottizzazione convenzionati - P.L.;
11. piano quadro dell'interscambio;
12. concessioni ed autorizzazioni edilizie.

Strumenti fondamentali di attuazione del P.R.G. sono i Piani Particolareggiati esecutivi di iniziativa pubblica, assumendo come prioritario il concetto di "comparto edificatorio".

In assenza di Piano Particolareggiato la concessione comunale per opere edilizie o di urbanizzazione é subordinata alla presentazione e approvazione di un

Piano di Lottizzazione convenzionato (art.28 della Legge Urbanistica), fatte salve le eccezioni previste da leggi statali e regionali.

Con i piani esecutivi é possibile dare luogo a soluzioni di zonizzazione e tipo - morfologiche diverse da quelle previste in linea di massima a livello di pianificazione generale. Ferme rimanendo la superficie delle singole zone insediative e la superficie complessiva delle aree destinate ad attrezzature pubbliche collettive, nei piani esecutivi, limitatamente a quelli residenziali che abbiano al loro interno aree destinate a standards urbanistici, l'indice di densità volumetrica potrà essere incrementato, fino ad un massimo di 0,5 mc/mq.

Nelle zone edificabili, non necessariamente soggette o da assoggettare a piano particolareggiato o a lottizzazione convenzionata, in caso di costruzione o ricostruzione, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà subordinare il rilascio della concessione edilizia alla rettifica dell'allineamento stradale con arretramento del filo di fabbricazione, per una profondità contenuta nel massimo di ml.5,00 con cessione gratuita della relativa area. Inoltre il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà procedere ai sensi dell'art. 22 della legge 17.8.1942 n.1150 alla rettifica dei confini tra le proprietà.

L'esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione previste e consentite dagli strumenti di disciplina urbanistica, sarà oggetto di concessione edilizia.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. contrastanti, per eccesso di volume, potranno subire interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione a condizione che si provveda contemporaneamente alla dotazione minima di parcheggi direttamente accessibili e aperti su spazio pubblico o da ricavarsi anche nell'interno o nei sotterranei in misura di mq.1 ogni 20 mc. di volume lordo edificato compresi gli spazi di manovra, salvo i casi nei quali sia dimostrata l'assoluta impossibilità di raggiungere la suddetta dotazione minima.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. contrastanti con le destinazioni di zona potranno essere oggetto di trasformazioni esclusivamente tendenti ad eliminare od attenuare i motivi di contrasto o a migliorare le condizioni igieniche, sempre alle condizioni di cui al comma precedente.

Nei programmi pluriennali di attuazione, di cui al precedente punto 4., potranno essere stabiliti i limiti minimi volumetrici di utilizzazione per singole aree e secondo le varie destinazioni di zona previste dal P.R.G., e ciò anche ai fini della applicazione del 1° - 2° - 3° - 4° - 5° e 6° comma dell'art. 13 della Legge 28.1.1977, n. 10, degli artt. 18 e 19 della Legge regionale n. 60 del 5.12.1977 e degli artt. 4 e 5 della Legge regionale 19.7.1978 n. 44.

INDICI DI FABBRICAZIONE

Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono indicati indici di densità edilizia e di copertura.

Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto tra il volume edificato o edificabile e la superficie del lotto ad esso pertinente.

Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra il volume edificato o edificabile e la superficie compresa nel perimetro del comparto oggetto di Piano Particolareggiato o Lottizzazione convenzionata, al lordo delle aree stradali, degli spazi di rispetto laterali indicati dal P.R.G. e delle aree per l'urbannizzazione secondaria.

Per indice di copertura si intende il rapporto tra la superficie coperta dall'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso pertinente.

SUPERFICIE FONDIARIA

All'entrata in vigore del P.R.G. ogni volume edilizio esistente o da costruire determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente, secondo gli indici stabiliti dal piano stesso.

Le concessioni edilizie sono subordinate alla stipula, registrazione e trascrizione di un apposito atto di asservimento sulla superficie fondiaria pertinente al volume edilizio da costruire e non direttamente inte-

ressata dall'edificio stesso.

La densità edilizia consentita nelle diverse zone previste con specifica destinazione d'uso deve essere riferita alla superficie al netto delle aree pubbliche o ad uso pubblico esistenti e di quelle di standards indicati dal P.R.G.

ELEMENTI GEOMETRICI

Si definiscono i seguenti elementi geometrici ed i relativi metodi di misurazione:

- a. superficie fondiaria: é la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al lordo delle future strade e di eventuali arretramenti e fasce di rispetto stradale ed al netto degli spazi di uso pubblico esistenti, destinati alla circolazione, misurata in proiezione orizzontale;
- b. superficie coperta: é la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a ml. 1,50;
- c. altezza del fabbricato: é la differenza tra la quota dell'estradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile o agibile e la quota media di spiccato del marciapiede o della sede stradale per gli edifici a filo stradale.

Nel caso il lotto edificabile affacci su due o più

strade o spazi pubblici aventi quote diverse, la quota di riferimento alla radice del fabbricato sarà quella media ottenuta dalle quote medie dei singoli settori di strade o spazi pubblici.

Per gli edifici all'interno dei lotti varrà la quota reale del terreno naturale, misurata in corrispondenza dell'area coperta dall'edificio.

Qualora il terreno sia stato oggetto di riporti o di sbancamenti in tempo precedente all'adozione del P.R.G., l'altezza sarà riferita alle quote reali del suolo; qualora il progetto comporti invece una nuova sistemazione del terreno rispetto a quella naturale l'altezza dovrà essere riferita alla quota naturale.

d. altezza delle fronti: é l'altezza determinata come al punto precedente considerata l'eventuale maggiore altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o di qualsiasi altro corpo in linea di facciata;

e. volume del fabbricato: per gli edifici residenziali é convenzionalmente dato dalla sommatoria dei prodotti della superficie lorda di ogni piano per l'altezza virtuale di ciascuno di esso escludendo le logge rientranti non più di m.1,20 e i porticati destinati a passaggio di uso pubblico, nonché porticati ad uso privato liberi ed aperti.

L'altezza virtuale dell'interpiano é, rispettivamente, pari a m. 3,60 per il P.T. o rialzato e a m. 3,00 per i piani superiori, ivi compresi i piani

sottotetto abitabili. Sono comunque esclusi i volumi tecnici emergenti dalla quota dell'estradosso dell'ultimo piano abitabile (torri di scale, di ascensori, sottotetti non praticabili, camini, ecc.).

Per tutti gli altri edifici ai fini del computo del volume l'altezza da considerarsi sarà quella effettiva dell'edificio o di parte dell'edificio di cui al punto c) del presente articolo.

Per superficie lorda si intende quella compresa nel perimetro esterno dei muri perimetrali o delle strutture portanti dell'edificio.

Qualora nell'edificio residenziale siano compresi locali ad uso commerciale o direzionale, entro il limite del 25% dell'intera cubatura, ottenuta computando le altezze virtuali e per la parte interrata l'altezza interna netta, il calcolo del volume sarà effettuato come se l'edificio avesse intera destinazione residenziale.

Nel caso che il limite prima indicato fosse superato, il volume delle parti commerciali o direzionali sarà da computarsi come indicato al precedente comma 3° del presente punto e.

Al fine del calcolo volumetrico dovranno computarsi i volumi anche parzialmente entro terra con funzioni inerenti attività produttive o commerciali, con esclusione delle autorimesse anche pluripiano, delle cantine, dei vani per impianti tecnici e per le opere di difesa civile.

- f. distanza dalle strade: é la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale (cfr. art.2 D.M. 1 aprile 1968), inteso come limite degli spazi pubblici esistenti o previsti (strade, piazze, fossi, ferrovia ecc.);
- g. distanza dai confini: é la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà;
- h. distacco dai fabbricati: é la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte dei due fabbricati.
- i. altezze dei locali: le altezze dei locali sono così regolate:

Costruzioni in serie chiusa e in serie continua:

a) per il piano terreno: altezza dal marciapiede stradale all'intradosso del soffitto non minore di mt.3,50 e l'altezza netta interna dei locali non inferiore a mt.2,70;

b) per i piani superiori altezza interna netta non inferiore a mt. 2,70;

Costruzione in serie aperta (isolata su tutti i lati)

a) per il piano terreno: altezza dal livello del marciapiede stradale all'intradosso del soffitto di mt.3,50; é tollerata l'altezza di mt.3,00 per le case isolate ed arretrate dal filo strada purchè gli spazi sottostanti siano isolati con cantinato o

vespaio aereato e intercapedine perimetrale continua.

L'altezza interna dei locali, di norma, sarà di mt. 2,70; con soffitto a falda inclinata h: minima mt.2,40 e pendenza minima della falda pari al 30% (16,5°);

b) per i piani superiori: l'altezza interna netta non inferiore a mt.2,70.

L'altezza netta dei locali si misurerà dal pavimento al soffitto o a metà saetta per le volte.

Per i locali di sottotetto sarà ammessa l'altezza netta interna per almeno metà del soffitto di mt.2,70 e, per la residua metà porzione di soffitto inclinato, si osserverà un'altezza non inferiore alla retta di raccordo tra i mt.2,70 e i mt.2,00.

In ogni caso sarà ammessa una minore altezza con un minimo di mt.2,20 solo quando trattasi di ambienti chiaramente non destinati ad abitazione quali bagni, anditi, servizi igienici, edicole.

ELEMENTI ARCHITETTONICI

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

- a) cortile: é l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare i vani dell'edificio, delimitata da fabbricazione lungo tutto, o in parte, il suo perimetro o anche da muri di cinta aventi altezza maggiore di mt.3; l'altezza delle pareti é misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile; é considerato cortile aper-

to l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione su due o tre lati del perimetro ed avente almeno un lato del medesimo coincidente con una strada o spazio pubblico;

b. lastrico solare: é la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergente; l'altezza delle pareti é misurata dalla piú bassa quota di calpestio del lastrico;

c. chiostrino o cavedio: é l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo ambienti non destinati a permanenza di persona.

Il territorio comunale, come risulta dalla tavola di P.R.G., é suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

1. centro storico principale A 1;
2. centro storico rionale A 2;
3. zona residenziale X;
4. zona residenziale unificata;
5. zona residenziale estensiva;
6. zona artigianale e per piccole industrie;
7. zona industriale;
8. zona commerciale;
9. zona commerciale per l'ingrosso;
10. verde privato vincolato;
11. zona rurale;
12. centro di quartiere;
13. centro ristrutturato;
14. nodo di interscambio;
15. aree per attrezzature collettive pubbliche e di uso pubblico;
16. aree per attrezzature ricreative, sportive e verde pubblico;
17. aree per attrezzature a scala territoriale - Zone "F";
18. verde e grandi attrezzature a scala urbana e territoriale;
19. verde attrezzato a parcheggio;
20. verde di rispetto stradale e cimiteriale;
21. aree servizi sociali per l'industria.

Ogni intervento da compiersi sul tessuto urbano e sugli edifici esistenti entro il perimetro dei centri storici, dovrà essere finalizzato al recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, coerentemente con i caratteri dell'intorno e gli obiettivi del Piano, nonché rispettare le prescrizioni relative alle varie modalità di conservazione e di trasformazione fissate dagli specifici strumenti attuativi:

Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Piani di Zona.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con riferimento all'art. 31 della L. 5/8/78 n.457, sono così definiti:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria
- b) interventi di manutenzione straordinaria
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo
- d) interventi di ristrutturazione edilizia
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica.

Ad esclusione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di adeguamento igienico e tecnologico, che riguardino esclusivamente opere interne a singole abitazioni, con il mantenimento della destinazione d'uso residenziale, nonché ad esclusione di interventi di restauro e risanamento conservativo, riguardanti edifici costi-

luiti da più alloggi a condizione che vengano mantenute le destinazioni d'uso e purchè disciplinati da convenzione mediante la quale il concessionario si impegni a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune e a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della Legge 28/1/1977, n.10, tutti gli interventi sono subordinati alla formazione di piani esecutivi.

Non saranno ammessi nuovi edifici destinati esclusivamente o prevalentemente ad uffici direzionali o ad attività produttive; non saranno del pari ammesse modificazioni della destinazione d'uso degli edifici esistenti che si risolvano ad una destinazione esclusiva o prevalente ad uffici direzionali o ad attività produttive ovvero ad un aumento delle superfici destinate agli usi predetti rispetto a quella utilizzata a tale scopo alla data di adozione delle presenti norme.

Lo studio delle singole zone dovrà essere preceduto da analisi urbane tendenti ad accertare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche, la consistenza dei fabbricati e gli indici esistenti allo scopo di individuare i principi operativi di conservazione, di ristrutturazione o di completamento.

Per gli edifici inseriti in cortine edilizie di interesse ambientale devono essere conservati in ogni caso, nella morfologia architettonica, l'organismo distributivo fondamentale e l'aspetto tradizionale, saranno pure rispettati i materiali di superficie, il manto di copertura, le gronde, gli infissi e tutto

quanto attualmente é interessante al fine della loro caratterizzazione.

La densità edilizia massima consentita, ove non sia diversamente prescritto da piani attuativi e dalle presenti norme, non potrà superare i 3 mc/mq. per il centro storico principale e i 2 mc/mq. per i centri storici rionali.

Per interventi singoli di ricomposizione e completamento, che dovranno essere deliberati dal Consiglio Comunale, la densità fondiaria non deve superare il 50% dell'esistente (computo esteso ad un isolato storico) e comunque non superiore a 4,5 mc/mq. per la zona A 1 e 3,5 mc/mq. per le zone A 2.

L'altezza massima degli edifici non potrà superare l'altezza dei fabbricati in adiacenza già esistenti, la larghezza dello spazio pubblico antistante e, in ogni caso, la tangenza massima di m.1:1; il numero massimo dei piani fuori terra non potrà essere superiore a 3.

Tali valori massimi possono essere superati in motivate e risolutive circostanze, mediante gli strumenti esecutivi di cui al 1° comma, per esigenze legate a tipologie edilizie particolari preesistenti ed a importanti problemi ambientali. La destinazione di tali interventi particolari di completamento dovrà risolvere prevalentemente carenza di servizi.

Queste zone sono destinate ad insediamenti residenziali.

Potrà essere consentito di inserire negli edifici residenziali quelle attività che abbiano attinenza con la vita residenziale quali: negozi, esercizi pubblici, magazzini di vendita ricadenti entro la normativa della legge 426 sul commercio al dettaglio, alberghi, locali per lo spettacolo e lo svago, attività professionali, autorimesse, attività artigianali di servizio, purchè la loro presenza non arrechi molestia o pregiudizio all'igiene e al decoro e non determini condizioni di dequalificazione ambientale.

E' esclusa ogni attività produttiva.

CARATTERISTICHE EDILIZIE

1. tipologia edilizia: residenziale analoga alla attuale o determinata da strumenti attuativi di ristrutturazione;
2. densità edilizia fondiaria massima: 3 mc/mq.;
3. indice di copertura: massimo 2/5 del lotto edificabile e minimo 2/5 del lotto a verde traspirante, calcolato al netto dei parcheggi esterni;
4. altezza dei fabbricati massima: ml.25; l'altezza delle fronti non potrà superare la larghezza della via o dello spazio pubblico antistante, aumentata dell'eventuale maggiore distanza delle facciate dal

ciglio stradale, fatta eccezione per quegli edifici compresi nei Piani esecutivi;

5. distanza dalla strada: secondo la tipologia locale, determinata o da determinarsi per isolato;

6. distanza dal confine: $1/2$ dell'altezza dell'edificio, é consentita la costruzione in aderenza al confine, in fregio a strade caratterizzate attualmente dalla cortina continua, purchè vengano risolti eventuali frontespizi nudi.

7. distacco tra i fabbricati: uguale o maggiore all'altezza delle fronti più alte; deve essere verificato comunque il calcolo del cortile.

Qualora tra i fabbricati fosse interposto il confine di proprietà ed uno dei fabbricati fosse preesistente all'adozione delle presenti norme, il nuovo edificio dovrà rispettare solo le distanze dal confine.

8. per gli edifici che prevedono al loro interno negozi o esercizi pubblici, dovranno essere rispettate le quantità minime di aree di parcheggio previste dalla normativa di attuazione di cui ai piani del settore (piano del commercio - piano dei pubblici esercizi) in aggiunta alle aree di parcheggio previste dai successivi articoli della presente normativa.

I parcheggi di cui sopra potranno anche essere multipiano e saranno computati non agli effetti volumetrici, ma a quelli della superficie coperta.

Queste zone sono destinate ad insediamenti residenziali.

Potrà essere consentito di inserire negli edifici residenziali quelle attività di cui all'art.7 - 2° comma.

Sono escluse le attività industriali e quelle artigianali moleste; è ammessa l'edificazione di costruzioni destinate ad attività artigiane ed a piccoli laboratori non superanti nel loro complesso i mc. 1000 purchè l'attività in essi svolta non rechi danno o molestia, con rumori, vibrazioni o scarichi alle contigue abitazioni. Le costruzioni sopradette dovranno mantenere da tutti i confini una distanza minima di ml.5 e dovranno presentare un aspetto decoroso e non contrastante con l'ambiente.

Caratteristiche edilizie

1. tipologia edilizia: residenziale in cortina continua o in serie aperta a giudizio dell'Amministrazione Comunale in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno o determinata dagli strumenti attuativi;
2. densità edilizia fondiaria massima: 1,8 mc/mq;
3. indice di copertura: massimo 1/4 del lotto edificabile e minimo 2/4 del lotto a verde traspirante, calcolato al netto dei parcheggi esterni;

4. altezza massima dei fabbricati: ml.19; l'altezza delle fronti su strada non potrà superare la larghezza della via o dello spazio pubblico antistante, fatta eccezione per gli edifici previsti da Piani esecutivi;
5. distanza dal ciglio della strada: minimo ml.5 per costruzioni in serie aperta;
6. distanza dal confine: $\frac{2}{5}$ dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml.5 per costruzioni in serie aperta, oppure in aderenza nei casi consentibili con le modalità di cui al punto 1;
7. distacco tra i fabbricati: non inferiore all'altezza delle fronti più alte.
Qualora fra i fabbricati fosse interposto il confine di proprietà ed uno dei fabbricati fosse preesistente all'adozione delle presenti norme, il nuovo edificio dovrà rispettare solo le distanze dal confine.
8. Per gli edifici che prevedono al loro interno negozi o esercizi pubblici, dovranno essere rispettate le quantità minime di aree di parcheggio previste dalla normativa di attuazione di cui ai piani del settore (piano del commercio - piano dei pubblici esercizi) in aggiunta alle aree di parcheggio previste dai successivi articoli della presente normativa.
I parcheggi di cui sopra potranno anche essere multipiano e saranno computati non agli effetti volumetrici, ma di superficie coperta.

Queste zone sono destinate ad insediamenti residenziali.

Potrà essere consentito di inserire negli edifici residenziali quelle attività di cui all'art.7 - 2° comma.

Per le attività produttive si fa riferimento all'art.8 - 3° comma.

Caratteristiche edilizie

1. tipologia edilizia: edifici di massima in serie aperta;
2. densità edilizia fondiaria massima: 0,8 mc/mq;
3. indice di copertura: massimo 1/5 del lotto edificabile, e minimo 3/5 del lotto a verde traspirante, calcolato al netto dei parcheggi esterni;
4. altezza massima dei fabbricati: ml.19; l'altezza delle fronti non potrà superare la larghezza della via o dello spazio pubblico antistante, fatta eccezione per gli edifici previsti da Piani esecutivi;
5. distanza dal ciglio della strada: ml.5;
6. distanza dal confine: 1/2 dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml. 5;
7. distacco tra i fabbricati: non inferiore all'altezza delle fronti più alte.

Qualora fra i fabbricati fosse interposto il confine di proprietà ed uno dei fabbricati fosse pree-

sistente all'adozione delle presenti norme il nuovo edificio dovrà rispettare solo le distanze dal confine;

8. Per gli edifici che prevedono al loro interno negozi od esercizi pubblici, dovranno essere rispettate le quantità minime di aree di parcheggio previste dalla normativa di attuazione di cui ai piani del settore (piano del commercio - piano dei pubblici esercizi) in aggiunta alle aree di parcheggio previste dai successivi articoli della presente normativa.

I parcheggi di cui sopra potranno anche essere multipiano e saranno computati non agli effetti volumetrici, ma di superficie coperta.

Queste zone sono destinate agli insediamenti di complessi artigianali e di piccole industrie, non superanti per la parte produttiva i 5.000 mc, le cui lavorazioni non producano rumori, esalazioni, scarichi nocivi o molesti, le caratteristiche di ammissibilità dovranno deliberarsi dal Consiglio Comunale in base agli effetti diretti o indiretti determinati dai singoli insediamenti.

Potranno essere escluse quelle attività che, pur non superando i limiti di tollerabilità, richiedano lavorazioni all'aperto. Gli impianti esterni consistenti in vistose attrezzature dovranno essere risolti esteticamente in modo tale da non arrecare scompensi al paesaggio urbano. Pertanto, per i sopracitati impianti si dovranno impiegare materiali ed accorgimenti tali da evitarne il degrado.

Ogni edificio comunque dovrà rispettare le norme inerenti all'estetica ed al decoro già richiamate dal precedente art. 7.

Potranno essere ammessi edifici ad uso abitazione solo in quanto adibiti ad alloggio del proprietario o del dirigente e del custode del complesso produttivo, non superanti i 1000 mc. e condizionati all'esecuzione ed all'entità della parte produttiva.

Saranno altresì ammessi edifici per magazzini, uffici direttivi, tecnici, amministrativi, relativi a ciascun impianto, laboratori per studi e ricerche, autorimesse

anche pluripiano, ambienti destinati all'assistenza degli addetti.

Caratteristiche edilizie

1. densità edilizia massima: 2,5 mc/mq per insediamento produttivo, più 0,5 mc/mq per residenza ed uffici;
2. indice di copertura: massimo 2/5 del lotto edificabile e minimo 1/5 del lotto a verde traspirante con l'obbligo di piantumazione da realizzarsi con alberi d'alto fusto aventi altezza minima all'impianto di ml.4 in ragione di 1 albero ogni 30 mq. di spazio verde;
3. altezza massima dei fabbricati: ml.12, salvo eccezionale documentata esigenza di impianti;
distanza dal ciglio della strada e dai confini di zona: min. ml.10;
5. distanza dai confini interni: min. ml.7,5 - gli interspazi risultanti dovranno essere alberati;
6. parcheggi: rapportati al presumibile impiego di unità lavorative; comunque lo spazio da riservare a parcheggio non dovrà essere inferiore ad 1 mq. ogni 10 mq. di area utile interna degli edifici, di cui il 50% asservito ad uso pubblico, direttamente accessibile ed aperto su spazio pubblico.

Queste zone sono destinate esclusivamente a insediamenti industriali e artigianali, magazzini, depositi, uffici e attività commerciali connesse.

Sono escluse quelle attività industriali di cui alla classe 1 del D.M. in data 12/2/1971 (Gazz. Uff. n.64 del 12/3/1971) che siano a giudizio della Amministrazione ritenute particolarmente nocive.

Sono esclusi gli edifici ad uso abitazione ad eccezione di quelli adibiti ad alloggio del proprietario o del dirigente e del custode del complesso produttivo, non superanti i 1000 mc.

Saranno ammessi gli ambienti destinati all'assistenza degli addetti, a mensa ed alle attrezzature previste dallo statuto dei lavoratori.

In queste zone, per le aree di nuovo impianto, l'edificazione é subordinata all'esistenza di una lottizzazione approvata o alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria per le aree di saturazione. I piani esecutivi di zona individueranno idonee aree nell'ambito degli standards industriali per la ricezione di attrezzature sociali, collettive, in funzione di una pluralità di aziende.

Caratteristiche edilizie

1. densità edilizia massima: 4,5 mc/mq.
2. indice di copertura: massimo 2/5 del lotto edifica-

bile e minimo 1/5 del lotto a verde traspirante con l'obbligo di piantumazione da realizzarsi con alberi d'alto fusto aventi altezza minima all'impianto di ml.4 in ragione di 1 albero ogni 30 mq. di spazio verde.

3. altezza massima dei fabbricati: ml.15 eccetto che per le strutture tecnologiche di particolare esigenza e per lavorazioni che richiedano particolari e comprovate altezze;
4. distanza dal ciglio della strada: minimo ml.10;
5. distanza dai confini: minimo ml.7,50; gli interspazi risultanti dovranno essere alberati e concorreranno alla formazione degli spazi di cui al punto 2;
6. parcheggi: rapportati al presumibile impiego di unità lavorative; comunque lo spazio da riservare a parcheggio, direttamente accessibile e aperto su spazio pubblico, non dovrà essere inferiore ad 1 mq. ogni 10 mq. di area utile interna degli edifici riguardanti la parte produttiva; le aree a parcheggio potranno ricadere nelle aree verdi piantumate, purchè adeguatamente sistemate;
7. aree per verde a servizi sociali: nel caso di nuove costruzioni o di ampliamento degli impianti esistenti dovranno essere ricavate le aree per verde a servizi sociali inerenti alla zona industriale nella misura prescritta del 20% dell'intera proprietà, a cura e spese della proprietà stessa.

Qualora ciò non fosse possibile perchè l'area nella misura predetta risulterebbe di dimensioni insufficienti o di conformazione non idonea allo scopo, o nel caso di interventi in complessi esistenti, il proprietario potrà soddisfare l'obbligo nel seguente modo:

- a. attraverso consorzio con altre proprietà per ricavare il complesso delle aree sempre nella misura prescritta riferita alla somma delle aree delle proprietà consorziate;
- b. mediante pagamento al Comune delle somme necessarie per l'acquisizione delle aree nella misura prescritta, in relazione alle condizioni indicate dall'art.16 della legge 22/10/1971 n.865 e successive modificazioni.

Per gli edifici industriali esistenti in difformità di destinazione di piano le cui lavorazioni non producano rumore, esalazioni o scarichi nocivi, l'Amministrazione Comunale dovrà deliberare le caratteristiche di ammissibilità in base agli effetti diretti e indiretti determinati dai singoli insediamenti.

Potranno essere escluse quelle attività che pur non superando i limiti di tollerabilità richiedano lavorazioni all'aperto.

Potranno essere realizzate opere tendenti a migliorare le condizioni igienico-sanitarie dell'ambiente di lavoro, e la formazione o il miglioramento dei servizi sociali per l'adeguamento alle norme sulla tutela dei lavoratori.

Le nuove opere dovranno tendere all'adeguamento alle prescrizioni di cui al precedente art. 11 salvo per quanto previsto al comma precedente.

La dotazione minima dei parcheggi dovrà essere valutata caso per caso sentita la Commissione Edilizia.

In questa zona troveranno sistemazione le attività di tipo commerciale, di deposito ed in genere terziarie secondo le indicazioni dei piani di settore; pertanto le relative realizzazioni edilizie potranno essere adibite a magazzini di vendita, centri commerciali, depositi in genere.

E' ammessa l'edilizia residenziale, destinata alle abitazioni del proprietario o del dirigente e del custode dell'attività con un limite di mc. 1000.

La densità edilizia massima non potrà superare i 3 mc/mq.

Le altezze massime, le distanze dai confini e dal ciglio stradale saranno identiche a quelle della "ZONA INDUSTRIALE" art. 11, commi 3 - 4 - 5.

Indice di copertura massimo 2/5 del lotto edificabile e minimo 1/5 del lotto a verde traspirante con l'obbligo di piantumazione da realizzarsi con alberi d'alto fusto aventi altezza minima all'impianto di ml.4 in ragione di 1 albero ogni 30 mq. di spazio verde.

In queste zone dovranno essere predisposti parcheggi in misura pari a 3 volte quella della superficie totale di vendita degli edifici previsti, in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.765, comprensivi degli spazi di manovra.

Le aree a parcheggio a raso dovranno essere opportunamente piantumate in aggiunta al previsto rapporto di

area a verde con alberature.

I parcheggi di cui sopra potranno anche essere moltiplicati e saranno computati non agli effetti volumetrici, ma di superficie coperta.

In questa zona troveranno sistemazione le attività commerciali connesse alla produzione che svolgono lo scambio delle merci a livello di ingrosso.

E' ammessa l'edilizia residenziale destinata alle abitazioni del proprietario o del dirigente e del custode dell'attività con un limite di mc.1000.

La densità edilizia massima non potrà superare i 3 mc/mq.

Le altezze massime, le distanze dai confini e dal ciglio strada saranno identiche a quelle della "ZONA INDUSTRIALE" (art.11 - commi 3 - 4 - 5).

L'indice di copertura non sarà maggiore di 2/5 della superficie fondiaria: 1/5 dell'area scoperta dovrà essere sistemata e mantenuta a verde con alberature d'alto fusto aventi altezza minima all'impianto di ml. 4 in ragione di un albero ogni 30 mq. di spazio verde. In queste zone dovranno essere predisposti parcheggi, anche multipiani, in misura pari almeno alla superficie lorda di pavimento dei singoli piani degli edifici previsti, in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.765, comprensivi degli spazi di manovra.

Le aree a parcheggio a raso dovranno essere opportunamente piantumate in aggiunta al previsto rapporto di area a verde con alberature.

Il vincolo imposto su parchi e giardini privati ha lo scopo di conservare il patrimonio verde, lasciando in tal senso caratterizzato l'ambiente urbano da esso stesso configurato.

Pertanto le fasce collinari di pendio delle colline di Crenna e Cedrate secondo la perimetrazione evidenziata sulle tavole di piano non possono subire modificazioni edilizie salvo le ristrutturazioni interne degli edifici preesistenti e con eventuali aggiunte e nuove edificazioni al solo servizio del mantenimento del verde, con una densità edilizia non superiore a 0,03 mc/mq.

La volumetria consentibile sulle fasce di pendio potrà essere trasferita sulle aree esterne ed attigue alle ripetute fasce anche con destinazione residenziale.

Per tutte le altre aree ovunque ubicate nel territorio comunale, l'edificazione é regolamentata, nel pieno rispetto delle condizioni ambientali e paesaggistiche e della piantumazione esistente, come segue:

a) qualora preesistano edifici aventi una volumetria superiore a 0,8 mc/mq sono ammesse soltanto opere di ripristino, restauro conservativo e migliorie di ordine igienico-sanitario.

Sarà consentita la riedificazione totale o parziale a condizione che il volume complessivo risultante non superi in ogni caso lo 0,8 mc/mq.

b) qualora preesistano edifici aventi una volumetria

inferiore a 0,8 mc/mq sono ammesse soltanto opere di ripristino, restauro conservativo e migliorie di ordine igienico-sanitario.

Sarà consentita la riedificazione nonché l'aggiunta di volumetria a condizione che la densità edilizia non superi complessivamente lo 0,5 mc/mq;

- c) qualora non preesistano edifici o volumi sarà consentita l'edificazione con densità edilizia non superiore a 0,3 mc/mq;

Caratteristiche edilizie

1. densità edilizia massima: secondo i sopracitati casi a), b) e c), le aggiunte volumetriche consentibili potranno essere realizzate anche in edifici a sè stanti, sempre nel rispetto delle condizioni ambientali e paesaggistiche e della piantumazione esistente;

2. indice di copertura: massimo 1/8 del lotto edificabile nei casi a) e b); massimo 1/10 del lotto edificabile nel caso c).

In ogni caso dovrà essere garantita una superficie di verde traspirante pari ai 6/10 dell'area a disposizione, che potrà comprendere anche le aree di pendio di cui al comma 2°: tale area dovrà essere piantumata e mantenuta tale.

Sarà possibile pavimentare od occupare con impianti ricreativi scoperti la restante superficie del lotto.

3. altezza massima dei fabbricati: uguale all'esistente nei casi a. e b.; nel caso c. e per nuove edifi-

- cazioni ml. 7,50 con un massimo di 2 piani f.t.;
4. distanza dal confine e dal ciglio della strada:
minimo ml.5;
 5. distanza tra fabbricati: minimo ml.10;

La richiesta di concessione edilizia dovrà essere accompagnata da documentazione fotografica e grafica della località sulla quale siano riportate le piantumazioni esistenti, la loro essenza, nonché l'orografia dell'area interessata.

Queste zone sono conservate alle attività agricole.

Sono consentite:

- a) abitazioni degli addetti all'agricoltura;
- b) costruzioni in genere al servizio dell'attività agricola, ortoflorofrutticola o zootecnica.

Caratteristiche edilizie

1. nel caso a) densità non superiore a 0,03 mc/mq;
2. nel caso b) densità non superiore a 0,17 mc/mq.

La superficie minima adibita all'attività agricola é di mq.30.000, anche se non accorpata in un unico lotto, ma comprendendo aree non contigue purchè aventi destinazione agricola e ubicate nel territorio comunale.

La volumetria realizzabile può essere concentrata su uno degli appezzamenti purchè lo stesso abbia una superficie minima pari a 1/3 della complessiva, con un minimo di 10.000 mq.

L'indice di copertura massimo sarà pari al 30% della superficie dell'appezzamento accorpato.

Nel caso di serra l'indice di copertura potrà essere elevato fino al 50%;

3. altezza dei fabbricati residenziali massima: ml. 7,50;
4. distanza dal ciglio stradale minima: ml.15;
5. distanza dai confini minima: ml.10, dai confini di

zona minima: ml. 20.

Il lotto accorpato può essere costituito anche in modo associativo tra diversi proprietari, previa convenzione edificatoria trascritta anche a favore del Comune.

Nelle aree assegnate a tale destinazione dovranno essere ubicate di norma quelle attività che hanno preminente carattere di pubblico servizio, quali negozi e magazzini di vendita, secondo le indicazioni del piano di sviluppo del commercio, uffici pubblici e privati, sedi bancarie, alberghi, ristoranti e pubblici esercizi, sedi di enti culturali, assistenziali e religiosi, sedi di enti per l'esercizio dei diritti democratici, sale di riunione, attrezzature ricreative, palestre, autorimesse anche pluripiano.

Il volume utile destinato a tale attività non dovrà essere inferiore al 50% del volume edificabile, il rimanente potrà essere destinato ad abitazione.

Le caratteristiche edilizie degli edifici compresi in queste aree saranno definite in sede di Piano Particolareggiato.

Particolare attenzione si dovrà porre nella selezione delle possibili funzioni da inserire nei tessuti storici al fine di non alterarne le caratteristiche morfologiche e ambientali in genere e le strutture urbanistiche degli edifici in particolare.

ZONA "CR" CENTRO RISTRUTTURATO
DIREZIONALE COMMERCIALE

In questa zona troveranno sistemazione tutte quelle attività terziarie di tipo direzionale, commerciale e di servizio richieste dalla struttura residenziale e produttiva a livello urbano.

Pertanto vi potranno trovar sede: uffici pubblici e privati, banche, rappresentanze commerciali, esercizi pubblici, alberghi, sale di spettacolo, istituzioni culturali, autorimesse anche pluripiano, strutture per la vendita al minuto e grandi magazzini, nonché servizi di uso pubblico in genere secondo le indicazioni dei piani di settore.

Sarà ammessa l'esistenza di abitazioni nel rapporto determinato dallo strumento attuativo.

L'edificazione sarà subordinata a piano esecutivo la cui configurazione giuridica e la cui estensione territoriale saranno determinate in sede di predisposizione dei programmi pluriennali di cui allo art.2 delle presenti norme. Le caratterizzazioni morfologiche, funzionali e tecniche deriveranno dallo strumento attuativo.

La massima densità edilizia non potrà superare i 3 mc/mq.

Sarà vietato qualsiasi insediamento di attività produttive anche di limitata estensione, nonché l'ampliamento o il potenziamento di attività produttive esistenti.

In questa zona dovranno essere predisposti parcheggi, anche multipiani, in misura pari a quella della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n.765.

Nei nodi di interscambio dovranno trovare sistemazione tutte quelle attività terziarie e di servizio, nonché quelle infrastrutture e attrezzature per la mobilità e la sosta, connesse con l'interscambio tra diverse modalità di trasporto pubblico e privato.

Pertanto vi potranno trovare ubicazione: aree di sosta veicoli, autorimesse anche pluripiano, stazioni di autolinee, stazioni di servizio auto, magazzini di vendita, agenzie di credito, esercizi pubblici, alberghi, istituzioni culturali e per l'assistenza, ambienti di incontro sociale e servizi di uso pubblico in genere.

Sarà ammessa l'esistenza di abitazioni nel rapporto di 1/5 del volume complessivo, computando anche le preesistenze residenziali.

Sarà vietato qualsiasi insediamento di attività produttive anche di limitata estensione, nonché l'ampliamento e il potenziamento di attività produttive esistenti.

L'edificazione è subordinata all'esistenza di un piano - esecutivo globale.

Le caratterizzazioni morfologiche, funzionali e tecniche deriveranno dallo strumento attuativo.

La massima densità edilizia non potrà superare i 3 mc/mq.

Nella zona compresa fra il casello autostradale e la stazione ferroviaria e da quest'ultima al limite del sovrappasso della Mornera, delimitata nelle planimetrie di piano con apposito tratteggio, ogni intervento da realizzarsi attraverso P.L. o concessione edilizia singola è subordinato allo studio ed alla redazione di un Piano Quadro dell'interscambio preordinato ad intermediare le previsioni della pianificazione urbanistica generale con quelle della pianificazione esecutiva.

Scopo del P.Q.I. è quello di:

- a) definire in maggior dettaglio, ove necessario e relativamente all'area interessata, la rete infrastrutturale e la eventuale proposta di articolazione e quantificazione delle opere di urbanizzazione secondaria, da localizzare mediante strumenti di pianificazione esecutiva;
- b) definire e quantificare le funzioni residenziali e terziarie, direzionali-commerciali e di servizio;
- c) definire eventuali lotti minimi di intervento.

Costituiscono gli elaborati del P.Q.I.:

- 1) una relazione illustrativa contenente la individuazione delle sequenze e delle priorità degli interventi;
- 2) elaborati grafici in scala non inferiore all'1/2000;

3) norme di attuazione.

Il P.Q.I. è di iniziativa pubblica e viene deliberato dal Consiglio Comunale; ove la sua attuazione comporti modifiche al P.R.G. si procederà all'adozione di apposita variante.

Queste aree sono riservate ad attrezzature di interesse collettivo pubbliche e di uso pubblico quali complessi scolastici, attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ed a spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport. Ove non sia precisato nei grafici di P.R.G. una specifica funzione, ovvero anche nel caso ne sia indicata una particolare, tali aree potranno essere utilizzate, con motivazione e deliberazione del Consiglio Comunale, per qualsivoglia tra le funzioni sopra elencate, purchè facenti parte di quelle previste dall'art.22 della legge regionale n.51 sugli standards urbanistici".

A detta norma fanno eccezione le aree destinate alle esigenze scolastiche e a quelle religiose.

L'utilizzazione, in genere, di queste aree dovrà aderire al criterio di conferire al verde la massima ampiezza.

Gli edifici e i complessi consentiti saranno soggetti alle norme vigenti relative alle singole destinazioni d'uso degli impianti.

Queste zone sono riservate ad accogliere le attrezzature relative al tempo libero, ad impianti sportivi o spazi per il gioco e la ricreazione, alla formazione o conservazione di parchi o giardini, offerti comunque all'uso pubblico.

Le aree dovranno accogliere in genere costruzioni, attrezzature ed impianti attinenti all'uso per cui sono vincolate.

Gli impianti sportivi coperti o comunque richiedenti costruzioni, non potranno, di massima, occupare una superficie superiore ad $1/5$ della disponibilità totale dell'area asservita. Per gli impianti esistenti il rapporto potrà essere aumentato ad $1/3$.

Dovranno altresì essere previsti spazi riservati a parcheggio nel rapporto minimo di mq. 10, comprensivi degli spazi di manovra, per ogni presunto utente dell'impianto.

Nelle zone di cui sopra non sarà permessa alcuna modificazione della preesistente situazione planimetrica del terreno, se non in casi particolari che verranno valutati di volta in volta in relazione alla particolare destinazione di zona.

Pertanto, per procedere a qualsiasi spianamento, scavo, riporto di terreni, tombamento e deviazione di corsi d'acqua, disboscamento di terreni situati nelle zone verdi del territorio comunale, a prescindere dai

pareri o autorizzazioni che comunque la legge possa richiedere ad altri Enti, dovrà essere presentata al Sindaco apposita richiesta di nulla-osta.

Sarà invece consentito il normale sfoltimento e l'avvicendamento arboreo nelle macchie boscate.

Ove non sia precisato nei grafici di P.R.G. una specifica funzione, ovvero anche nel caso ne sia indicata una particolare, tali aree potranno essere utilizzate con motivazione e deliberazione del Consiglio Comunale, per qualsivoglia tra le funzioni sopra elencate, purchè facenti parte di quelle previste dall'art.22 della Legge Regionale n.51/1975.

Queste aree sono riservate ad attrezzature di interesse collettivo a livello urbano territoriale quali complessi scolastici per l'istruzione superiore all'obbligo, eventuali complessi sanitari ed ospedalieri, impianti sportivi a scala territoriale e parchi pubblici. Ove non sia precisato nei grafici di P.R.G. una specifica funzione, ovvero anche nel caso ne sia indicata una particolare, tali aree potranno essere utilizzate, con motivazione e deliberazione dell'Amministrazione Comunale, per qualsivoglia tra le funzioni sopra elencate.

L'utilizzazione, in genere, di queste aree dovrà aderire al criterio di conferire al verde la massima ampiezza.

Gli edifici ed i complessi consentiti saranno soggetti alle norme vigenti relative alle singole destinazioni d'uso degli impianti.

In questa zona la realizzazione dei complessi sopra indicati potrà avvenire anche da parte di privati previa convenzione che preveda l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

Le aree così vincolate sono soggette a rigorosa tutela conservativa dell'ambiente; pertanto, é vietata ogni alterazione dello stato dei luoghi fin tanto che si proceda alla loro definitiva sistemazione.

Il loro futuro assetto, realizzabile in aderenza al conseguimento delle finalità istitutive, sarà condizionato alla formazione di piani esecutivi che ne determineranno più puntuali condizioni di utenza.

Fino alla formazione ed attuazione degli inerenti Piani esecutivi sono consentite solo attività agricole regolate dagli usi e consuetudini locali, così come il normale sfoltimento e l'avvicendamento arboreo nelle macchie boscate, e saranno quindi vietate nella zona, oltre tutte le opere edilizia, tutte le iniziative di trasformazione, quali sbancamenti, livellazioni, colmature, opere idrogeologiche, oltre a qualsiasi forma urbanizzativa.

Saranno vietate recinzioni fisse delle proprietà e consentite solamente e temporaneamente siepi protettive.

In questa zona la realizzazione delle opere potrà avvenire anche da parte di privati, previa convenzione che preveda l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

Le zone destinate a tale uso sono vincolate per la formazione di parcheggi attrezzati, con alberature ad alto fusto che consentano la formazione di un ombrello arboreo.

Esse non potranno essere edificate: sarà consentita la esecuzione delle opere pertinenti alla sistemazione e pavimentazione delle aree di sosta e di manovra; saranno ammesse eventuali modeste costruzioni attinenti l'uso speciale dell'area, nonché attrezzature per mercato ove espressamente indicato nella cartografia.

Le alberature dovranno disporsi in filari continui, inserite in una maglia che consenta la più razionale utilizzazione del terreno; in linea di massima detta maglia potrà avere il modulo di ml. 6,50 - 7,00.

Il vincolo si intende esteso alle fasce lungo le arterie di traffico, le attrezzature di svincolo, le strade ferrate e alle zone di rispetto cimiteriale.

Nelle zone e nelle aree di cui sopra non è permesso alcuna edificazione e saranno mantenute a verde con alberature a cura dei rispettivi proprietari.

Nelle zone di rispetto cimiteriale sarà consentito alla sola Amministrazione Comunale la costruzione a carattere provvisorio di chioschi per la vendita di fiori, ceri, ecc.

Attraverso le fasce di rispetto poste lungo le strade é vietata di norma la costruzione di accessi carrai; tali accessi dovranno invece essere ricavati su strade di disimpegno appositamente previste per il servizio dei fondi interessati dalle dette fasce.

Eventuali deroghe o eccezioni per fondi interclusi o in particolare condizioni potranno essere concesse con provvedimenti motivati dal Sindaco sentito il parere della Commissione Edilizia.

In dette aree potranno trovar sede parcheggi a condizione che sia specificatamente indicato dal P.R.G. o da altro strumento esecutivo e che abbiano le caratteristiche di cui all'art.25 (verde attrezzato a parcheggio)

Lungo le strade della grande viabilità e con accesso esclusivamente dalle stesse potranno sorgere entro la

zona di rispetto attrezzature stradali che includano distributori di carburante, stazioni di servizio e pensiline alle fermate dei "bus".

Gli impianti potranno sorgere a non meno di ml.10 dal ciglio della strada.

Le strutture costituenti l'ossatura degli impianti dovranno essere costituite da elementi facilmente rimovibili e architettonicamente decorosi.

Di norma le fasce di rispetto poste lungo le strade non sono recingibili.

Eventuali deroghe o eccezioni per fondi già edificati potranno essere concesse con provvedimento motivato del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Queste aree saranno prevalentemente sistemate a verde. In esse potranno ospitarsi edifici ed attrezzature destinate all'assistenza per gli addetti alle attività produttive; gli edifici pertanto potranno essere costituiti da mense, ambienti assistenziali, sanitari e per il tempo libero, parcheggi.

In questa zona l'edificazione é subordinata all'approvazione di piani esecutivi.

Gli edifici e i complessi consentiti saranno soggetti alle vigenti norme rispettivamente relative alle singole destinazioni d'uso.

In tutti gli edifici destinati alla residenza o ad altri usi, ove non sia stato fissato con precedenti articoli, dovranno sussistere comode possibilità di ricovero e di parcheggi per gli automezzi.

Le autorimesse di norma non potranno essere ricavate fuori terra esternamente ai fabbricati, e dovranno essere alloggiate sotto gli stessi, e, se fuori dell'area coperta, entro terra, nella quantità minima di una autorimessa per ogni alloggio.

I box interrati potranno sorgere anche contro i confini di proprietà purché opportunamente coperti da uno strato minimo di 50 cm. di coltura mantenuto a verde, non computabile ai fini del verde traspirante richiesto dalla presente normativa.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e dirigenziale la superficie minima di parcheggio dovrà essere integrata secondo le disposizioni contenute nell'art.5 del D.M. 2 aprile 1968.

Per gli edifici che superino i mc. 2000 fuori terra, un congruo spazio per parcheggi dovrà essere in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico, computato comunque nell'1/20.

La quantità minima di area destinata a parcheggio dovrà essere in misura di mq.1 ogni 20 mc.di volume edificato computando:

a) lo spazio effettivo di autorimessa (esclusi spazi

di manovra e accesso);

- b) gli spazi interni ed esterni destinati a parcheggio (esclusi spazi di manovra e accesso);

Gli spazi esterni suddetti dovranno sempre essere ad uso pubblico.

A servizio di edifici esistenti potrà essere consentita la realizzazione, anche in confine, di autorimesse emergenti fino ad un massimo di m.2, purchè distanti almeno ml.5,00 dal ciglio strada e purchè non siano coperti con lastre ondulate o lamiera.

Urbanizzazione primaria

Sono definite opere di urbanizzazione primaria per le zone residenziali:

- 1 - le strade interne di quartiere idonee al traffico veicolare e gli spazi accessori quali marciapiedi, aree di parcheggio, aiuole, ecc.;
- 2 - la rete idrica di alimentazione dei fabbricati;
- 3 - le condotte secondarie per lo smaltimento delle acque chiare e luride;
- 4 - le reti energetiche e tecnologiche prevedibili (erogazione gas per uso domestico, ecc.);
- 5 - la rete e l'impianto di illuminazione delle aree pubbliche;
- 6 - gli spazi verdi afferenti i fabbricati.

Urbanizzazione secondaria

Sono definite opere di urbanizzazione secondarie per le zone residenziali:

- 1 - i tronchi stradali principali;
- 2 - i collettori principali della fognatura;
- 3 - le attrezzature per l'istruzione primaria e secondaria (dalla scuola materna alla media dell'obbligo);
- 4 - gli spazi verdi attrezzati, e non, a servizio delle zone di uso pubblico nella dimensione prevista dalle norme contenute nell'art.22 della Legge Regionale n.51/1975 relativo agli "standards urbanistici".

Il piano di lottizzazione ha valore e contenuto tecnico assimilato a quelli di Piano Particolareggiato. E' normalmente d'iniziativa privata salvo che nella ipotesi di cui all'ultimo comma dell'art.28 della Legge Urbanistica.

La sua formazione dovrà prioritariamente assumere il concetto di "comparto edificatorio".

Il Piano di Lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona specificate o consentite dal P.R.G. nonché i relativi indici, rapporti e allineamenti principali; per la densità edilizia si richiamano gli artt. 2 (comma 5) e 3 (comma 3).

Gli elaborati da allegare alla richiesta di autorizzazione devono comprendere:

- A) planimetria in scala non inferiore a 1:2000 contenenti dati di misurazione, riferimento, intestazione catastale, nonché i dati di verifica della misurazione sul terreno con tutti gli elementi atti al controllo delle dimensioni ed il calcolo della volumetria edificabile in base alle norme di zona;
- B) planimetrie di progetto, in scala non inferiore a 1:500 contenenti tutte le indicazioni planivolumetriche degli edifici previsti, la ubicazione delle aree da cedere per la formazione di strade, spazi pubblici, attrezzature di uso pubblico, nonché l'indicazione delle opere di sistemazione delle

aree libere;

- C) progetto generale e particolareggiato delle opere di urbanizzazione primaria e degli impianti tecnici;
- D) relazione tecnica illustrativa dei criteri urbanistici e dei caratteri e dell'entità dell'intervento;
- E) programma pluriennale di attuazione di cui all'articolo 2 delle presenti norme ed estratto del P.R.G. e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento alle disposizioni di Piano e programma vigenti.

L'autorizzazione del Piano di Lottizzazione é regolata dall'art.28 della Legge Urbanistica ed é subordinata ad impegnativa da registrarsi in atti pubblici del rilascio della autorizzazione nella quale la proprietà dell'area dichiara di assumere tutti gli oneri di cui all'art.28 della Legge Urbanistica e precisamente:

1 - la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e per le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 29

2 la assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota é determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli

insediamenti delle lottizzazioni;

3 - i termini non superiori ai 10 anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;

4 - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Le norme transitorie hanno efficacia per tre anni a decorrere dalla data del decreto di approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale Urbano.

Negli edifici esistenti e ricadenti nelle zone vincolate a verde di rispetto e rurali, saranno consentiti interventi tendenti esclusivamente a migliorare le condizioni igienico sanitarie dell'abitazione, escludendo ogni ricostruzione.

Nel caso in cui il miglioramento richiedesse un incremento del volume esistente, potrà essere consentito se motivato e comunque a discrezione della Amministrazione Comunale una sola volta nel tempo di applicazione previsto per le norme transitorie e con un limite massimo di mc.150.

Negli edifici produttivi o a carattere commerciale, esistenti in difformità di destinazione di piano, fintanto che manterranno la attività attuale, saranno

consentite migliorie igieniche sanitarie e l'aggiornamento dei servizi sociali e tecnologici per adeguarsi alle normative a tutela dei lavoratori e dei cittadini.

Potrà essere inoltre consentito, una sola volta nel tempo di applicazione previsto per le norme transitorie un incremento della superficie destinata alla produzione e al commercio al limite massimo del 20% dell'esistente.

Sono esclusi gli edifici ricadenti nei nuclei antichi e nelle aree indicate come centri di quartiere.