COMUNE DI CASOREZZO

(Provincia di Milano)

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Approvazione: Deliberazione G.R. n. 31890 del 12/01/1993

Varianti:

Deliberazione G.R. n. V/51873 del 29/04/1994 (Parco del Roccolo)

Deliberazione G.R. n. V/53873 del 31/05/1994 (errore materiale)

Deliberazione G.R. n. VI/49103 del 17/03/2000 (1° variante modesta entità)

Deliberazione C.C. n. 19 del 28/04/2004 (2° variante parziale N.T.A.)

IL SEGRETARIO COMUNALE: f.to *Dr. Sardo Sauro*

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA – URBANISTICA: f.to *Geom. Angelo Colombo*

Novembre 2004

I n d i c e

T i t o l o I°

Parte generale delle norme

Art. 1 - Disposizioni generali Pag. 1

Art. 2 - Elaborati del P.R.G. Pag. 2

Art. 3 - Deroghe Pag. 4

Art. 4 - Definizione interventi Pag. 5

Art. 5 - Destinazioni d'uso Pag. 7

Art. 6 - Classificazione delle destinazioni d'uso Pag. 8

Art. 7 - Parcheggi ed autorimesse Pag. 13

Art. 8 - Recinzioni Pag. 15

Art. 9 - Distanze Pag. 16

Art. 10 - Altezze Pag. 20

Art. 11 - Aree di pertinenza Pag. 21

Art. 12 - Unità di misura per l'applicazione degli indici urbanistici Pag. 22

Art. 13 - Indici Urbanistici Pag. 24

Art. 14 - Urbanizzazione primaria Pag. 26

Art. 15 - Urbanizzazione secondaria Pag. 29

Art. 16 - Rapporti tra le funzioni – Controllo tra le stesse Pag. 30

Art. 17 - Verifica di compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela ambientale Pag. 31

T i t o l o II°

Modalità di attuazione del P.R.G.

Art. 18 - Piani Esecutivi Pag. 32

Art. 19 - Standards dei piani urbanistici esecutivi Pag. 33

Art. 20 - Piani esecutivi - Soluzioni planivolumetriche Pag. 34

Titolo III°

Classificazione del territorio e prescrizioni relative alle varie zone

Art. 21 - ZONA A Pag. 35

Art. 22 - ZONA B1 Centrali intensive Pag. 55

Art. 23 - ZONA B2 Residenziali Semiestensive Pag. 57

Art. 24 - ZONA B3 Residenziali Rade con verde privato Pag. 59

Art. 25 - ZONA B-E Verde Privato a Parco Pag. 60

Art. 26 - ZONA C1 Residenziali di Espansione Pag. 61

Art. 27 - ZONA C2 Residenziali di Espansione EEP Pag. 62

Art. 28 - ZONA C3 Residenziali di Espansione convenzionate Pag. 63

Art. 29 - ZONA D1 Zona Industriale esistente Pag. 64

Art. 30 - ZONA D2 Zona industriale di espansione Pag. 66

Art. 31 - ZONA D3 Zona industriale a normativa Speciale Pag. 68

Art. 32 - ZONA E1 Verde agricolo vincolato per future espansioni Pag. 70

Art. 33 - ZONA E2 Verde Agricolo Pag. 72

Art. 34 - ZONA E3 Zone di recupero del patrimonio agricolo esistente (recupero urbanistico) Pag. 73

Art. 35 - ZONA F1 Attrezzature Private Comunitarie Pag. 75

Art. 36 - ZONA F2 Attrezzature Pubbliche Residenziali Pag. 76

Art. 37 - ZONA F3 Attrezzature Pubbliche per Servizi Produttivi-Direzionali-Commerciali Pag. 77

Art. 38 - ZONA F4 Attrezzature Pubbliche per Servizi Civili e Tecnologici Pag. 78

Art. 39 - ZONA F5 Verde privato di rispetto Pag. 80

Art. 39 bis – ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F6 Pag. 81

Art. 40 - Aree per la Mobilità Pag. 86

Art. 41 - Aree di Rispetto Pag. 87

Art. 42 - Edifici esistenti in Zone con diversa destinazione Pag. 89

Art. 43 - Edifici tutelati ed edifici da salvaguardare Pag. 90

Art. 44 - Norme transitorie Pag. 91

T i t o l o I°

PARTE GENERALE DELLE NORME

ART. 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Il Piano Regolatore Generale disciplina in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale, l'intero territorio comunale.
Tutte le opere edilizie, nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di una concessione singola o di un'autorizzazione edilizia, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano regolatore Generale.
Le prescrizioni contenute nelle presenti norme ed in altri elaborati del Piano Regolatore Generale dovranno intendersi inefficaci in seguito all'entrata in vigore di norme di leggi statali e regionali contenenti diverse prescrizioni dichiarate prevalenti su contrastanti prescrizioni dei piani regolatori generali.

ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il P.R.G. é costituito dai seguenti elaborati di progetto:

Tav. n. 1 - Inquadramento regionale e stato di fatto del territorio comunale
- scala 1:10000

Indicazioni
- principali vie di comunicazioni regionali
- destinazioni d'uso principali del territorio comunale

Tav. n. 2 - Schema di organizzazione del territorio comunale
- scala 1: 10000

Indicazioni
- schema pianificazione proposta
- rete di comunicazione principale in progetto

Tav. n. 3 - Planimetria e stato di fatto
- scala 1 : 2000

Indicazioni
- caratteristiche topografiche
- edificazione esistente
- punto di captazione risorse idriche e relative aree di rispetto
- servizi canalizzati ed impianti tecnologici

Tav. n. 4 - Tavola zone omogenee
- scala 1 : 2000

Indicazioni
- quantificazione delle zone in termini di superficie
- verifica standars

Tav. n. 5 - Azzonamento con viabilità
- scala 1 : 2000

Indicazioni
- zone omogenee e viabilità in progetto

Tav. n. 6 - Zona A - INTERVENTI

1) RELAZIONE TECNICA ED ILLUSTRATIVA

Contenuto:

a) illustrazione generale ed analitica dello stato di fatto

(ambiente fisico, storia ed arte, demografia ed economia, attrezzature sociali e tecnologiche, edilizia, traffico e comunicazione, vincoli speciali);

b) indicazione dei principali problemi ed esigenze conseguenti lo stato di fatto; determinazione e quantificazione dei fabbisogni, indicazione delle possibili soluzioni riferite all'orizzonte temporale prescelto;

c) illustrazione generale ed esauriente del progetto e dei criteri adottati per le più importanti sistemazioni;

d) programmazione degli interventi e loro articolazione nel tempo.

2) INDAGINE SOCIO URBANISTICHE PER LA FORMAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

3) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

"in caso di contrasto fra le previsioni contenute negli elaborati grafici e le previsioni contenute nelle presenti norme si devono considerare prevalenti le seconde".

ART. 3 - DEROGHE

E' ammesso il rilascio di concessioni in deroga al Piano Regolatore Generale solo per la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.
Ai fini del rilascio delle concessioni in deroga di cui al precedente comma trovano applicazione le disposizioni procedurali di cui all'art. 3 della L. 21/12/1955 n. 1357.

ART. 4 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

a) manutenzione ordinaria:

le opere di riparazione, di rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio;

b) manutenzione straordinaria:

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso;

c) restauro e risanamento conservativo:

gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) ristrutturazione edilizia:

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

e) ristrutturazione urbanistica:

gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

f) completamento:

gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni del territorio già parzialmente edificato, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici;

g) nuovo impianto:

gli edifici rivolti all'utilizzazione di aree libere inedificate.

ART. 5 – DESTINAZIONI D'USO

1) – Definizione: destinazione d'uso é la funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nelle zone e nelle aree del P.R.G.

2) – Destinazione incompatibili: Il P.R.G. prescrive le destinazioni d'uso ammesse nelle singole Zone, tra quelle classificate nel successivo art. 6 nonché la compatibilità in alcune zone del mantenimento di destinazioni in edifici esistenti ed i relativi interventi consentiti e le disposizioni delle leggi vigenti.
Fatte salve tali prescrizioni particolari, in tutte le altre costruzioni e aree ove sussistano destinazioni incompatibili con quelle ammesse dalle norme di Zona del P.R.G. sino a quando non sia stata rilasciata la concessione per la modifica delle destinazione d'uso tra quelle ammesse, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria.

3) – Ai fini del rilascio delle concessioni edilizie singole e dell'approvazione dei piani attuativi deve essere in modo analitico dimostrato il rispetto delle previsioni del presente P.R.G. relative alle funzioni insediabili.
Il mutamento di destinazione d'uso con opere é sempre soggetto a concessione.
I mutamenti di destinazione d'uso senza opere nei casi previsti dalla vigente legislazione saranno subordinati a preventivo rilascio di concessione o di autorizzazione.

ART. 6 – CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

1) **- *Residenziali*:** Consiste nell'uso degli alloggi quali unità immobiliari destinate all'abitazione e composte da uno o più locali di soggiorno, da uno o più locali di servizio (bagni e cucine) da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, porticati, cantina, autorimessa, centrale termica, attr. sport., piscine, tennis.

2) **- *Ricettivo-Alberghiera*:** Consiste nell'uso per la permanenza temporanea di persone e la contestuale offerta dei necessari servizi di ristoro, con l'insediamento di:

2.a - Alberghi:

sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parti di stabile.

2.b - Motels:

sono alberghi particolarmente attrezzati per la sosta e l'assistenza delle autovetture, che assicurano alle stesse servizi di riparazione e di rifornimento carburanti.

2.c - Villaggi-albergo:

sono alberghi che, in una unica area, forniscono agli utenti di unità abitative dislocate in più stabili servizi centralizzati.

3 **- *Produttiva*:** Consiste nell'uso per lo svolgimento di attività volte alla produzione dei servizi o alla produzione, trasformazione e conservazione dei beni, con l'insediamento di:

3.a - Unità produttive artigianali di qualsiasi dimensione e i relativi impianti e depositi.

3.b - Attività artigianali con superficie lorda pavimentata non superiore a mq. 50.00, ubicate anche nell'ambito dei fabbricati residenziali, non rumorose e/o nocive.

3.c - Attività artigianali con superficie lorda pavimentata non superiore a mq. 100.00, esterne ai fabbricati residenziali, non rumorose e/o nocive (salvo nelle Zone A con Slp individuata).

3.d - Attività artigianali con superficie lorda pavimentata non superiore a mq. 1000.00

3.e - Attività industriali di qualsiasi dimensione e relativi impianti e depositi.

3.f - Uffici amministrativi e tecnici al servizio esclusivo dell'unità produttiva (artigianale o industriale) e alloggiati nel suo ambito.

3.g - Impianti, cabine di trasformazione, impianti di depurazione.

3.h - Servizi di ristoro situati all'interno delle unità produttive.

4 - Direzionale: Consiste nell'uso per l'insediamento di:

4.a - Studi professionali.

4.b - Uffici amministrativi e tecnici, ivi compresi i centri di studio, gli uffici appartenenti ad aziende produttive allogate in aree e Zone diverse.

4.c - Uffici di soggetti, operatori del settore del credito e assicurativo, uffici turistici.

5 - Commerciale: Consiste nell'uso per l'insediamento di:

5.a - Attività di commercio al dettaglio.

5.b - Attività di grande distribuzione svolta cioè in esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 450.00

5.c - Attività di commercio all'ingrosso;

5.d - Attività di somministrazione di alimenti e bevande

5.e - Attività artigianali di servizio quali quelle di parrucchiere, idraulico, elettricista, calzolaio, sellaio, sarto, restauratore, ecc.

5.f - Attività di grande esposizione commerciale con superficie di esposizione superiore a mq. 450.00

6 **- *Di deposito*:** Consiste nell'uso per l'insediamento di:

6.a - Depositi di materiali.

6.b - Depositi ed esposizioni di merci al coperto con o senza contestuale attività commerciale al minuto o all'ingrosso.

6.c - Depositi ed esposizioni di merci a cielo aperto con o senza contestuale attività commerciale al minuto o all'ingrosso.

7 **- *Per lo spettacolo*:** consiste nell'uso per l'insediamento di:

7.a - Teatri.

7.b - Cinematografi.

7.c - Discoteche e sale da ballo.

7.d - Ritrovi ed attrezzature per lo svago e il tempo libero.

8 **- *Per attività private a carattere comunitario*:** consiste nell'uso per l'insediamento, unitamente ad eventuali attrezzature complementari di ristoro e di servizio, di:

8.a - Sedi di associazioni culturali, politiche, sportive, religiose e ricreative.

8.b - Centri oratoriali.

8.c - Scuole private.

8.d - Sedi private per convegni e manifestazioni.

8.e - Biblioteche, musei, locali per esposizioni temporanee di prodotti artistici, privati.

8.f - Impianti privati per la pratica di ogni tipo di sport.

8.g - Asili nido privati.

9 - Per attività con finalità assistenziali: consiste nell'uso per l'insediamento di centri e comunità assistenziali, di case di cura e di riposo nonché di presidi sanitari.

10 - Per attività private: consiste nell'uso per l'insediamento di impianti privati aperti al pubblico per il ricovero e la custodia a pagamento di autoveicoli.

11 - Per parcheggi pubblici e di uso pubblico: consiste nell'uso di aree pubbliche o di uso pubblico per il parcheggio pubblico di autoveicoli o di mezzi ciclabili.

12 - Per insediamenti pubblici o di interesse comune: consiste nell'uso per l'insediamento di attrezzature pubbliche o di uso pubblico, con residenza degli addetti, per:

12.a - L'istruzione con: asili nido, scuole materne, scuole d'obbligo comunali o statali elementari e medie, scuole professionali.

12.b - Attrezzature di interesse comune: religiose (chiese ed altri edifici per servizi religiosi o per attività catechistiche), culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative; municipio e delegazioni comunali; pubblici servizi quali PP.TT. e protezione civile.

12.c - Spazi pubblici attrezzati per: verde pubblico eventualmente attrezzato a parco; attrezzature sportive per il gioco e lo sport.

13 - Per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali, commerciali, terziari: consiste nell'uso per l'insediamento di attrezzature pubbliche o di uso pubblico, con residenza degli addetti, per:

13.a - Parcheggi pubblici o di uso pubblico.

13.b - Attrezzature di interesse comune, funzionali agli insediamenti produttivi, direzionali, commerciali, terziari.

13.c - Spazi pubblici attrezzati per: verde pubblico eventualmente attrezzato a parco. Attrezzature sportive per il gioco e lo sport.

14 - Per servizi civili: consiste nell'uso per l'insediamento di attrezzature pubbliche o di uso pubblico:

14.a - Cimiteri.

14.b - Caserme.

14.c - Altri edifici e uffici pubblici o di uso pubblico non compresi nella categoria di cui al precedente punto 12.

15 - Per servizi tecnologici: consiste nell'uso per l'insediamento di attrezzature pubbliche o di uso pubblico per impianti tecnologici fissi di scala urbana o sovracomunale con: elettrodotti, gasdotti, acquedotti, canali, collettori,le centrali di tali impianti, impianti centralizzati di depurazione.

16 - Per la mobilità: consiste nell'uso per:

16.a - Rete stradale, comunale, provinciale, statale e privata.

16.b - Percorsi pedonali e ciclabili.

16.c - Attrezzature di servizio alle infrastrutture di trasporto su strada e su ferrovia (rimesse, stazioni e servizi ammessi, scali etc.) stazioni di servizio, aeroporto.

16.d - Percorsi pedonali e ciclabili per mezzi a traino animale e meccanici a bassa velocità strettamente connessi con le strutture del tempo libero.

17 - Agricola e per l'allevamento di animali:

17.a - Serre.

ART. 7 – PARCHEGGI E AUTORIMESSE

1 - Posto macchina: è la dimensione utile netta della superficie destinata alla sosta di un autoveicolo pari a m. 2,50 di larghezza per m. 5,00 di lunghezza.

2 - Parcheggio:

a) - E' lo spazio destinato alla sosta degli autoveicoli con dimensione minima di un "posto macchina".

b) - Le norme di zona del P.R.G. prescrivono la quantità minima di posti macchina (P min) da realizzare in parcheggi al servizio delle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di ricostruzione.

c) - Negli interventi di nuova costruzione e di ampliamento con destinazione residenziale la suddetta quantità minima di posti macchina prescritta (P min) deve essere realizzata in "autorimesse" inserite architettonicamente negli edifici nella misura di almeno una autorimessa per ogni unità immobiliare, il rimanente P min può essere realizzato in spazio scoperto.

d) - Negli interventi di nuova costruzione e di ampliamento non soggetti a P.E. con destinazioni d'uso ricadenti nelle singole categorie di cui al precedente art. 6:

2 - ricettivo-alberghiera
3 - produttiva
4 - direzionale
5 - commerciale
7 - per lo spettacolo
8 - per attività private a carattere comunitario
9 - per attività private con finalità assistenziali

il 50% del P min prescritto deve essere ricavato in parcheggi direttamente accessibili e aperti a spazio pubblico.

e) - Nei casi di ristrutturazione le prescrizioni delle presenti norme relative alle dotazioni minime di parcheggio non trovano applicazione, ove venga dimostrata l'impossibilità di reperire gli spazi all'uopo necessari.

3 - Parcheggi pubblici o di uso pubblico nei P.E.: le aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico nelle zone del P.R.G. soggette a pianificazione esecutiva sono definite dalla disciplina dei rispettivi P.E. e non potranno essere quantitativamente inferiori alle aree eventualmente individuate dal P.R.G. per tale destinazione, e a mq. 3,00 per abitante.

4 - Autorimesse:

a) - Sono locali chiusi realizzati sul suolo, sul soprassuolo o nel sottosuolo per la sosta e il ricovero degli autoveicoli e dei mezzi ciclabili.

b) - Debbono avere la superficie utile minima di un "posto macchina" Le caratteristiche ed i requisiti devono soddisfare le vigenti norme di sicurezza antincendio.

c) - Nelle autorimesse con posti macchina multipli debbono essere assicurati spazi di manovra e di accesso a boxes di larghezza non inferiore a m. 6,00.

d) - Le autorimesse possono essere realizzate solo se al servizio di costruzioni, nuove o esistenti. Non si applica tale norma per la realizzazione di costruzioni con la destinazione d'uso di cui al punto 10 del precedente art. 6 per attività private di ricovero e custodia di autoveicoli. Queste costruzioni possono essere realizzate autonomamente anche a più piani in suolo e in soprassuolo previa verifica degli indici di fabbricabilità.

e) - Le autorimesse saranno costruite di norma internamente alla superficie coperta dei nuovi edifici.
Qualora vengano costruite oltre il perimetro edificato non potranno superare in estensione il 50% della superficie totale coperta dell'edificio e, se interrate dovranno essere coperte da almeno 80 cm. di terra di coltivo finita con tappeto erboso e cespugli. Nel caso in cui la copertura sia praticabile e accessibile, è ammessa la sostituzione della terra di coltivo con pavimentazione per esterni a secco. Qualora vengano costruite in confine di proprietà non potranno superare con la terra di coltivo o con la pavimentazione la quota di 50 cm. sopra il piano medio di campagna individuato lungo la linea di confine stesso. Detta quota potrà essere portata a mt. 2,50 solo nel caso di costruzioni di autorimesse al servizio di edifici esistenti che ne risultino sprovvisti.

ART. 8 - RECINZIONI

1 - Gli spazi scoperti di pertinenza delle costruzioni possono essere delimitati con recinzioni. L'Amministrazione, per ragioni ambientali, di sicurezza e di igiene può richiedere ai proprietari la realizzazione delle recinzioni e realizzare le stesse d'Ufficio a spese dei proprietari in caso di inadempienza.

2 - Le recinzioni sono di norma consentite a delimitazione di aree di pertinenza di costruzioni esistenti o previste nello stesso progetto e inoltre ove documentatamente necessarie per l'esercizio di una attività.

3 - Nelle aree di rispetto stradale e cimiteriale le recinzioni possono essere realizzate solo in rete con i requisiti prescritti. Nelle aree di rispetto stradale del P.R.G. tali recinzioni possono essere realizzate lungo i cigli delle strade programmate dal P.R.G.

4 - Nelle zone agricole del P.R.G. è vietata la recinzione dei fondi agricoli e boschivi salvo quelle in siepi naturali e quelle in filo non spinato e in steccato di legno per il pascolo del bestiame da rimuovere alla fine di ogni ciclo d'uso. Sono ammesse recinzione limitatamente alla stretta esigenza di sicurezza delle costruzioni esistenti.

ART. 9 - DISTANZE

1 - Metodo di misurazione delle distanze:

La distanza fra i fabbricati è, per ciascun fabbricato, il segmento più breve che congiunge i fabbricati sulle rette ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato. La distanza dei fabbricati dalle strade e dagli spazi pubblici è il segmento più breve che congiunge il ciglio della strada o dello spazio pubblico al fabbricato sulle rete ortogonali al ciglio medesimo. La distanza dei fabbricati dai confini è il segmento più breve che congiunge il confine al fabbricato sulle rette ortogonali al confine. Per fabbricato, ai fini della misurazione delle distanze, si intende la parte edificata sulla "superficie coperta" come definita dal successivo art. 12.

2 - Distanze minime tra i fabbricati:

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, al di fuori delle zone A, deve essere sempre garantita una distanza minima di mt. 10.
Una distanza minima superiore a m. 10 fino all'altezza del fabbricato più alto si applica, anche quando una sola parte risulta finestrata, se gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a m. lineari 12.
Distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti comma risultano ammesse nei casi di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.
Nell’ambito della Zona A si applicano le disposizioni di cui al punto 1) dell’art. 9 del D.I. 02.04.68, n. 1444.

3 - Distanze dei fabbricati dai confini:

a) - Per gli interventi di nuova costruzione la distanza minima delle costruzioni dal confine di proprietà o dal confine di Zona del P.R.G. deve essere pari a metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a m. 5,00 nelle zone A. Fanno eccezione le zone di rispetto. Gli aggetti di gronda, i balconi e i terrazzi verranno computati come sporti solo se eccedenti a m. 1,50 di sporgenza. Nella Zona A-Nucleo centrale sono ammesse distanze minori come indicato dalle norme di zona del P.R.G. Sono consentite costruzioni in confine, salvo particolari prescrizioni contenute nelle norme di zona, previa convenzione tra i proprietari confinanti trascritta e registrata. In caso di ricostruzione è consentito mantenere la distanza preesistente senza previa convenzione tra i privati.

b) - Nelle zone agricole del P.R.G. la distanza minima delle costruzioni dai confini di Zona deve essere di m. 20,00, con esclusione delle costruzioni esistenti e dei relativi ampliamenti ammessi con destinazione non agricola, nonché delle costruzioni agricole destinate alla sola residenza per le quali si applicano le specifiche prescrizioni di zona.

c) - E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre. La nuova costruzione deve tendere ad eliminare o a ridurre il frontespizio cieco in confine esistente, senza crearne di nuovi. Possono essere realizzati nuovi fabbricati in aderenza lungo il confine di proprietà, purché venga presentato un progetto unitario per il rilascio di un'unica Concessione Edilizia.

- E' ammessa la costruzione di autorimesse al servizio di fabbricati esistenti o di nuova costruzione con i seguenti requisiti: altezza massima esterna non superiore a m. 2,50 misurata dal piano di spiccato al punto più alto dell'estradosso della copertura. Le autorimesse in questo caso non debbono comportare una estensione superiore a un terzo della lunghezza complessiva del singolo lato di confine di proprietà con spazi privati di terzi. Tra le autorimesse in confine di proprietà e le pareti finestrate di fabbricati insistenti sullo stesso lotto confinante deve sussistere la distanza minima di m. 3,00 con riferimento alla definizione di parete finestrata contenuta nel precedente punto 2.

- Ove si tratti di nuove costruzioni ad uso artigianale e industriale e di deposito, limitatamente a un'altezza massima esterna di m. 5,00. Tale norma vale solo per le aree ricadenti in Zone artigianali ed industriali del P.R.G. tranne che lungo i confini di tali zone con altre zone del P.R.G., escluse le zone agricole, e salvo particolari prescrizioni contenute nelle norme di zona.

- Ove si tratti di nuove costruzioni pubbliche o di uso pubblico nonché di cabine ENEL e di impianti tecnologici di uso pubblico.

- Ove si tratti di recinzioni e di autorimesse interrate.

4 - Distanze dalle strade:

a) - Per gli interventi di nuova costruzione, escluse le ricostruzioni, la distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale, per strade pubbliche o di uso pubblico che non siano esclusivamente pedonali o a fondo cieco, e salvo particolari allineamenti e prescrizioni contenute nelle tavole e nelle norme di zona del P.R.G., deve corrispondere a:

- m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;

- m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;

- m. 15,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Sono fatte salve le distanze prescritte dal P.R.G. in aree di rispetto stradale.

Per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento nelle zone artigianali e industriali del P.R.G. la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale deve essere comunque almeno di m. 7,00.

b) - Eccezioni:

- è ammesso mantenere l'allineamento delle nuove costruzioni col filo di facciata dell'edificio in confine;

- è ammesso mantenere il filo di facciata delle nuove costruzioni allineato col filo di facciata del fabbricato esistente sul medesimo lotto più avanzato, fatte salve le norme relative alle distanze dai confini. Nel caso esista anche un fabbricato in confine sul lotto confinante, l'allineamento è ammesso col filo di facciata dell'edificio in confine.

- è facoltà dell'Amministrazione di richiedere diversi allineamenti, purché non venga diminuito il calibro stradale e non vengano alterati gli allineamenti prescritti dal P.R.G.

5 – Distanza dal monumento dei caduti (via Parabiago angolo via Arluno)

- Per gli interventi di nuova costruzione, ad eccezione di ampliamenti e sopraelevazioni, dovrà essere sempre garantita, da ogni colonna del monumento dei caduti, una distanza minima pari a mt. 35,00.

Le disposizioni relative alle distanze dalle strade di cui ai comma precedenti possono non essere rispettate nei casi di piani particolareggiati o piani di lottizzazione con previsioni planivolumetriche, solo però per quanto riguarda i rapporti con le strade previste dai piani esecutivi.

ART. 10 ALTEZZE

1 – Altezza delle costruzioni

a) Quota e piano di spiccato. Quota e piano di spiccato è la quota del marciapiede fronteggiante l'area interessata dalla costruzione, presa in ogni punto del marciapiede.
In mancanza di marciapiedi la quota di spiccato è la quota misurata a partire dalla quota della strada antistante, aumentata di cm. 15. Se il fabbricato è arretrato più di m. 10,00 dal ciglio stradale, si assume come quota di spiccato la quota media del terreno occupato dal fabbricato.
Piano di spiccato è il piano orizzontale passante per la quota di spiccato.

b) Metodo di misurazione delle altezze. L'altezza delle costruzioni si misura dal piano di spiccato secondo le seguenti destinazioni:

- per i fabbricati civili, con destinazione diversa da quella produttiva:
  H max edificio - fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Dal computo dell'altezza sono esclusi i solai di copertura nonché le coperture a falde inclinate, i parapetti delle coperture praticabili anche se pieni, altre soluzioni di coronamento purché contenute entro i limiti giustificati da un corretto rapporto architettonico ed ambientale. I volumi tecnici emergenti dalle coperture non sono soggetti a limitazioni di superficie e di altezza purché giustificati da esigenze tecnologiche funzionali e di sicurezza correttamente inserite nel contesto architettonico; sono parimenti consentite, sulle coperture piani praticabili, le strutture di arredo destinate a stenditoi, serre ecc., con caratteristiche tali da consentire la temporanea permanenza di persone.
  Nel caso in cui la copertura a falde inclinate riguardi un porticato, un piano abitabile, o parte dei sottotetti che presentano i requisiti necessari per la loro trasformazione in locali abitabili in applicazione alla Legge Regionale n. 15/96 e successive modifiche ed integrazioni, l'altezza si misura fino al punto medio dell'intradosso del solaio di copertura inclinato;
  Eventuali lucernari, abbaini ecc., devono sempre essere contenuti nella struttura di copertura.
  Non sono ammesse mansarde a più piani.
  H max colmo – fino all'intradosso del colmo più alto della copertura

L’altezza massima di imposta della falda di copertura (parte esterna), rispetto la linea verticale dei muri perimetrali (facciata esterna), non dovrà essere superiore a cm. 70, misurati dall’estradosso del solaio di copertura dell’ultimo piano abitabile;
La pendenza di tutte le falde della copertura non dovrà essere superiore a 30° rispetto la linea orizzontale del solaio di copertura dell’ultimo piano abitabile

Ai fini dell’applicazione della Legge Regionale n. 15/96 e successive modifiche, per il riuso abitativo dei sottotetti esistenti, le definizioni di cui ai precedenti commi costituiscono, a tutti gli effetti, il limite di altezza massima di P.R.G. non derogabile in sede di recupero abitativo dei sottotetti stessi, fatte salve eventuali norme contenute nella normativa di dettaglio del centro storico.

- per i fabbricati produttivi artigianali e industriali: fino al punto massimo esterno dei fabbricati, compresi i porticati, le coperture, gli impianti e ogni coronamento, esclusi solo i camini;

- per campanili, chiese, torri e monumenti pubblici: l’altezza, misurata fino al punto massimo esterno, non è soggetta alle limitazioni dell’altezza massima consentita dalle norme di zona, purché compatibile con i caratteri del contesto urbano e ambientale.

ART. 11 AREE DI PERTINENZA

Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria.
Un'area di pertinenza deve essere considerata quando risultano assentiti o realizzati edifici per una superficie lorda o per un volume pari a quelli massimi consentiti dal piano.
Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del piano non potranno essere ulteriormente conteggiate, se non per saturare l'edificabilità massima concessa.
Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.
Pertanto tra gli elaborati richiesti per gli strumenti esecutivi dovrà figurare l'individuazione planivolumetrica esatta delle aree di pertinenza, distinte in territoriali e fondiarie, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà; la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.
Ai fini del rilascio delle concessioni edilizie singole è richiesta, in assenza di un preventivo piano di lottizzazione, L'individuazione planivolumetrica delle aree di pertinenza fondiaria.
Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del piano, occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che i proprietari delle aree calcolate sono consenzienti e disposti a rinunciare all'edificabilità loro spettante.
Tale vincolo dovrà essere previsto da un'apposito atto di cessione della “Jus Aedificandi” che dovrà essere registrato e consegnato in copia all'Amministrazione comunale.
Ai fini dei calcoli volumetrici e di tutti gli indici prescritti dal Presente Piano deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area di proprietà alla data di adozione del progetto del presente Piano Regolatore Generale.
Nel caso di frazionamenti successivi a tale data i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti, ai sensi del precedente comma ed in base ai nuovi edifici di Piano, all'edificio o agli edifici esistenti sull'originaria unitaria proprietà.

ART. 12 – UNITA' DI MISURA PER L'APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

1 - Le unità di misura degli indici urbanistici sono:

St = Superficie territoriale

Trattasi della superficie complessiva degli ambiti perimetrati per i quali il presente piano prevede la formazione di piani urbanistici esecutivi.
In sede di calcolo della superficie in considerazione vanno solo detratte le aree o gli spazi già di proprietà o di uso pubblico, le strade private aperte al pubblico transito da oltre 3 anni destinate dal Piano alla grande viabilità ed ai relativi nodi e svincoli.

Sf = Superficie fondiaria

Corrisponde all'intera superficie dell'area di pertinenza di ciascun fabbricato edificatoriamente, al netto di strade e spazi pubblici esistenti o di progetto e al lordo delle corrispondenti aree di rispetto stradale e di zona.

Slp = Superficie lorda di pavimento

Corrisponde alla superficie di ciascun piano, entro e fuori terra, alla superficie della parte dei sottotetti che presentano i requisiti necessari per la loro trasformazione in locali abitabili in applicazione alla Legge Regionale 15/96 e successive modifiche ed integrazioni, al lordo delle murature interne e perimetrali al netto di:

- vani di scale e ascensori di uso comune a più di una unità funzionale;
- cabine elettriche ed idriche, centrali termiche e di condizionamento, silos, locali destinati esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici;
- i locali interrati o seminterrati con destinazione d'uso commerciale;
- le cantine interrate o seminterrate con altezza interna non superiore a m. 2,50;
- le autorimesse fuori terra al servizio dei fabbricati non eccedenti l'indice P. min delle norme di zona;
- le parti non abitabili dei sottotetti a condizione che abbiano i seguenti requisiti:

A. l'altezza media non dovrà essere superiore a mt. 2,40;

B. l'altezza massima di imposta della falda di copertura (parte esterna), rispetto la linea verticale dei muri perimetrali

(facciata esterna), non dovrà essere superiore a cm. 70, misurati dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;

C. la pendenza della falda non dovrà essere superiore a 30°rispetto la linea orizzontale del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;

D. i rapporti aeroilluminanti non dovranno essere superiori a /10.

- i porticati.

I vani di scale e ascensori per l'uso di una sola unità funzionale sono computati solo una volta per la superficie di proiezione della base.

V = Volume

Si calcola moltiplicando la Slp di ciascun piano per l'altezza virtuale di mt. 3,00 per edifici o parti di edifici con destinazione residenziale e ricettivo-alberghiera; di m. 3,50 per edifici con altre destinazioni. Detta unità di misura viene utilizzata ove prescritta dalle norme di zona ed in applicazione di deliberazioni e norme che facciano riferimento al volume.

Il volume esistente alla data del 31.10.1989, riutilizzabile all'interno dei Piani di recupero anche in eccedenza agli indici di zona, dovrà essere calcolato nel seguente modo:

Edifici residenziali o ricettivo-alberghiera

- moltiplicando la Slp di ciascun piano per l'altezza virtuale max di mt. 3.00 o reale nel caso sia inferiore.

N.B. l'altezza reale verrà misurata dalla quota ± 0,00 alla quota di intradosso dell'ultimo piano abitabile.

Edifici con altre destinazioni

- moltiplicando la Slp di ciascun piano per l'altezza virtuale max di mt. 4,50 o reale nel caso sia inferiore.

N.B. l'altezza reale verrà misurata dalla quota ± 0,00 alla quota di intradosso della copertura con esclusione di volumi tecnici definiti dalle falde inclinate rispetto al punto più basso di imposta della copertura stessa.

Sc = Superficie Coperta

E' la superficie risultante dalla proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti aperte (porticati, balconi, gronde, pensiline) che non sporgano, rispetto alle superfici esterne delle murature perimetrali, più di m. 1,50.
La parte eccedente di dette sporgenze è computata nella superficie coperta. Nelle zone industriali non sono da computare nella Sc i portici e le tettoie adibite al parcheggio se non superiore ad 1/3 della superficie non coperta dalle costruzioni.

Vt = Verde traspirante

E' la parte di superficie del terreno di pertinenza dei fabbricati non interessata dalla superficie coperta delle costruzioni fuori terra o da altre costruzioni superficiali in sottosuolo, né dalle pavimentazioni. E' destinata al verde ed al ravvenamento del terreno; la sua utilizzazione non deve procurare l'inquinamento del suolo e del sottosuolo. Le autorimesse, documentatamente non realizzabili nel cantinato degli edifici, interrate e non eccedenti la quantità prescritta dall'indice P min delle norme di zona, sono comprese nella superficie a verde traspirante se sistemate a verde mediante almeno cm. 80 di terreno e di idonee tasche per le essenze arboree di alto fusto. Le precipitazioni meteoriche su tutto il Vt dovranno essere immesse in falda attraverso sistemi filtranti naturali.

H = Altezza delle costruzioni

E' definita dal precedente art. 10.1

P = Posto macchina

E' definito dal precedente art. 7.1

ART. 13 - INDICI URBANISTICI

1 - Sono i seguenti che definiscono l'utilizzazione edificatoria delle zone del P.R.G.:

It = Indice di fabbricabilità territoriale

Viene usato per le aree oggetto di P.E. nonché per le aree ricadenti nelle Zone A-Nucleo Centrale.
E' riferito all'intera superficie territoriale = St definita dal precedente art. 12.1

E' espresso nei seguenti modi:

mc/mq: è il rapporto tra il volume (V) e la superficie territoriale (St), espresso in metri cubici.

mq/mq: è la superficie lorda di pavimento (Slp) da realizzare per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St), espressa in metri quadrati.

If = indice di fabbricabilità fondiaria

E' riferito alla superficie fondiaria = Sf

E' espresso in:

mc/mq: è il rapporto tra il volume (V) e la Sf espresso in mc.

mq/mq: è la Slp da realizzare per ogni mq di Sf espressa in mq.

Rc = Rapporto

Esprime il rapporto percentuale massimo ammesso tra la Sc e la Sf (ove previsto Rc sotterraneo esprime il rapporto percentuale massimo ammesso tra Sc realizzata sotto la quota ± 0,00 e la Sf).

Vt min = Verde traspirante minimo

Esprime il rapporto percentuale minimo prescritto tra la superficie destinata a verde traspirante e la Sf.

H max = Altezza massima

E' l'altezza massima ammessa per le nuove costruzioni ed espressa in metri o in numero di piani fuori terra. Se è espressa nei due modi debbono essere rispettati ambo i limiti.

P min = Posto macchina minimi

Indica i metri quadrati di Slp a fronte dei quali deve essere predisposto un posto macchina (P) comprese le eventuali frazioni di Slp.

ART. 14 – URBANIZZAZIONE PRIMARIA

E' costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per, rendere edificabile, ai sensi dell'art. 31 della legge urbanistica 17/08/1942 n 1150 e sue successive modifiche, un'area.
I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria aventi caratteristiche lineari (strade con parcheggi, fognature, illuminazione ed altri impianti a rete), la cui esecuzione è di spettanza dell'Amministrazione comunale, debbono essere di norma redatti in base a progetti di massima relativi all'intero sviluppo lineare di tali opere.
Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle indicate all'art. 4 della legge 29/09/1964 n. 847.
Ai fini del presente piano vengono date le seguenti definizioni di opere di urbanizzazione primaria, cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche.

a) strade:

Trattasi di tutte le strade occorrenti per l'allacciamento alla viabilità principale di singole aree o di singoli lotti edificabili.
Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, per essere costituite ad arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

- la larghezza minima delle nuove sedi stradali è fissata in mt. 9,50 con sede di mt. 6,50;
- la larghezza minima delle nuovi sedi stradali ove venga previsto un unico marciapiede è fissata in mt. 8,00 con sede di mt. 6,50;
- nel caso di nuova viabilità a fondo cieco all'interno di una zona residenziale è consentita una larghezza minima di mt. 5,00, qualora la strada dia accesso a non più di quattro abitazioni, e di mt. 7,00 qualora essa dia accesso a più abitazioni.

b) spazi di sosta o di parcheggio:

Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione all'entità, alle caratteristiche ed ai tipi degli insediamenti che essi servono. Per le zone residenziali le aree di parcheggio debbono essere in base allo standard minimo di 3 mq/ab.

Nei casi di nuove costruzioni e di interventi di sostituzione o ricostruzione, oltre alle aree di cui sopra, debbono essere previsti, in conformità dell'art. 41 sexies della legge urbanistica 17/08/1942 n. 1150 modificato dall'art. 2 della legge 24/03/1989 n. 122, altri spazi necessari per parcheggi, sosta, manovra ed accesso nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc.
Tali spazi, che debbono essere strettamente inerenti ai singoli edifici oppure ai singoli complessi unitari, possono essere realizzati nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio, oppure su aree che non fanno parte del lotto, ma vengono asservite all'edificio od al complesso costruito con vincolo di destinazione permanente a parcheggio a mezzo di atto da trascriversi nei Registri Immobiliari a cura del proprietario.

c) Piste ciclabili:

Trattasi degli spazi attrezzati per la circolazione delle biciclette e riservati alla stessa.
Debbono essere realizzati a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a mt. 1.80, con protezioni laterali di altezza non inferiore a cm. 25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

d) Fognature:

Sono fognature tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) ed eventualmente anche metereologiche, comprese le relative opere accessorie, formate da condotti che offrano opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza all'aggressione e all'abrasione da parte dei liquami scaricati.
Costituiscono opere di urbanizzazione primaria solo i condotti di fognatura secondari occorrenti per l'allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete urbana.
Detti condotti devono essere idonei a smaltire gli scarichi in opportuni recapiti atti a garantire la protezione delle acque superficiali dall'inquinamento.
Gli impianti di depurazione rientrano nelle opere di urbanizzazione primaria.
Le proprietà lottizzanti o, in assenza di lottizzazione convenzionata, i titolari di concessione edilizia provvederanno al pagamento della quota di competenza di tali opere a titolo di contributo per urbanizzazione.

Nelle zone residenziali già dotate di una rete di tombinatura gli scarichi delle acque nere domestiche possono eccezionalmente trovare recapito nella rete di tombinatura medesima, purché questa risulti costruita in calcestruzzo di cemento opportunamente rivestibile, sia facilmente ispezionabile e consenta una facile manutenzione, e purché le acque risultino depurate secondo le prescrizioni vigenti.

e) Rete idrica:

E' formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e dalle opere per la captazione, il sollevamento dell'acqua stessa e da altre opere accessorie.
Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano solo i condotti secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana ed una quota di competenze per le opere di cui sopra.

f) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas:

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

g) Pubblica illuminazione:

E' formata dalle reti e dagli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e delle aree e strade private.
Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano sia le reti che gli impianti necessari per una sufficiente e razionale illuminazione delle strade e aree pubbliche e private.

h) Spazi a verde attrezzato:

Si intendono quelle aree a verde in prossimità ed al servizio privato diretto delle abitazioni, mantenute a verde e dotate di un minimo di attrezzature, quali panchine, buche per la sabbia, eventuali piccole attrezzature per il gioco dei bambini, aiuole, etc.. La manutenzione di queste aree è di competenza dei privati proprietari.
Tali spazi sono compresi nelle aree di pertinenza fondiaria degli edifici.

ART. 15 – URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche occorrenti per soddisfare esigenze all'intero Comune o di alcune zone.
Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle indicate dall'art. 4 della legge statale 29/09/1964, n. 847 ed in particolare:

a) asili nido e scuole materne;

b) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;

c) edifici per il culto;

e) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;

f) giardini, parchi pubblici, e spazi attrezzati per la sosta e per lo svago;

g) grandi parcheggi pubblici al servizio di vaste zone urbane.

ART. 16 – RAPPORTI TRA LE FUNZIONI – CONTROLLO DELLE STESSE

La verifica dei rapporti tra le funzioni insediabili prescritte per le varie zone dalle presenti norme deve essere effettuata, in caso di rilascio di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia singola, con riferimento alla superficie lorda, di pavimento dell'intero edificio interessato dall'intervento, e in caso di piani urbanistici esecutivi, con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento degli immobili cui gli stessi sono relativi.
I mutamenti delle destinazioni d'uso o di parti di esse costituenti unità funzionali sono soggetti a concessione in tutti i casi previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.
Essi potranno essere assentiti solo nel rispetto delle prescrizioni del piano relative alle funzioni insediabili ed ai rapporti tra le stesse.

ART. 17 – VERIFICA DI COMPATIBILITA' DEGLI INTERVENTI CON LE ESIGENZE DI TUTELA AMBIENTALE

L'Amministrazione comunale potrà subordinare l'approvazione dei piani urbanistici esecutivi ed il rilascio delle concessioni edilizie a verifiche della compatibilità degli interventi con i vari interessi pubblici relativi alla salvaguardia del paesaggio (anche nei casi di insussistenza di vincoli imposti in base alle Leggi n. 1497 del 1939 e n. 431 del 1985), alla tutela dell'ambiente in genere ed in particolare alla salubrità dello stesso.

Ai fini indicati al precedente comma l'Amministrazione comunale, in particolare nei casi di interventi entità tale da determinare problemi di rilevante impatto ambientale, potrà richiedere agli operatori la presentazione di apposite relazioni e chiedere pareri ai vari enti competenti.

Troveranno comunque applicazione tutte le vigenti disposizioni di legge in materia di tutela dei beni ambientali ed in materia di ecologia, nonché le disposizioni legislative che verranno emanate in esecuzione alle Direttive comunitarie relative all'impatto ambientale.

T i t o l o II°

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 18 – PIANI ESECUTIVI

Gli strumenti esecutivi del Piano Regolatore Generale sono i seguenti:

a) Piano Particolareggiato;

b) Piano di Zona per l'edilizia Economica e Popolare;

c) Piano per Insediamenti Produttivi;

d) Piano di recupero;

e) Piano di Lottizzazione.

Le funzioni, i contenuti e gli elaborati dei Piani Esecutivi sono quelli trascritti dalla vigente legislazione.
Qualora dovesse essere approvato dal Consiglio Comunale uno schema tipo di convenzione per l'attuazione dei Piani di Lottizzazione, lo stesso dovrà essere rispettato, per quanto possibile, da tutti i lottizzanti.

ART. 19 – STANDARDS DEI PIANI URBANISTICI ESECUTIVI

Nell'ambito dei comprensori per i quali viene prescritta la formazione dei piani urbanistici esecutivi, che sono tutti perimetrati sulle tavole di piano, risultano individuate le aree da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria.
Le convenzioni relative all'attuazione di detti piani dovranno prevedere la cessione di tutte le suddette aree.
In sede di pianificazione esecutiva potrà essere concordata con il comune una diversa localizzazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, la cui superficie non potrà, però, risultare inferiore a quella delle aree all'uopo individuate dal P.R.G..
In tali ipotesi gli edifici potranno essere spostati in tutto o in parte sulle aree originariamente destinate a standards.
Qualora le aree individuate dal P.R.G. per la localizzazione degli standards non dovessero risultare sufficienti a garantire il rispetto dei minimi prescritti dalla vigente legislazione, all'uopo dovranno essere reperite, in sede di pianificazione esecutiva, ulteriori aree nell'ambito delle parti del comprensorio destinate agli insediamenti.
Qualora però in sede di programmazione urbanistica venga altrimenti garantito in modo organico il rispetto degli standards minimi prescritti dalla vigente legislazione, i singoli piani esecutivi potranno prevedere standards inferiori.
In tal caso le convenzioni dovranno prevedere, oltre alla cessione delle aree vincolate dal P.R.G. per standards e ricadente all'interno dei comprensori perimetrati dal P.R.G. stesso, e di altre aree per attrezzature reperite negli ambiti stessi, la monetizzazione di quelle occorrenti per il rispetto dei minimi prescritti ed il versamento dell'importo relativo.

ART. 20 – PIANI ESECUTIVI – SOLUZIONI PLANIVOLUMETRICHE

In sede di pianificazione esecutiva potranno essere previste soluzioni planivolumetriche non conformi alle prescrizioni tipologiche dettate per le varie zone.
Le distanze che le presenti norme prescrivono devono in ogni caso essere rispettate dai confini degli ambiti oggetto dei vari piani esecutivi e dalle strade previste sulle tavole del P.R.G., devono altresì risultare in ogni caso rispettate tutte le distanze prescritte direttamente da disposizioni legislative.
Con i Piani Esecutivi è possibile dare luogo a soluzioni, di zonizzazione e tipomorfologiche, in relazione alle altezze massime ed ai rapporti di copertura, diverse da quelle massime ed ai rapporti di copertura, diverse da quelle previste in linea di massima dalla Pianificazione Generale.

Titolo III°

Classificazione del territorio e prescrizioni relative alle varie zone:

ART. 21 – ZONA A

Definizione:

nuclei di antica formazione, di interesse storico e ambientale.

Descrizione:

comprende le parti di territorio interessate da agglomerati ed insediamenti urbani di antico impianto e formazione aventi carattere storico o anche solo ambientale testimonianza di cultura e di tradizioni. Sono in esse comprese anche aree libere da edificazione in quanto in stretta connessione visuale con l'edificato e meritevoli di particolare attenzione per un recupero urbanistico.

Modalità di intervento:

Autorizzazione o Concessione Edilizia, secondo le prescrizioni di legge vigenti, per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Piano di Recupero e successiva Concessione Edilizia per gli interventi previsti nelle zone appositamente perimetrate.
Per gli interventi soggetti ad Autorizzazione o a Concessione Edilizia senza preventivo piano di recupero non sono ammessi cambi di destinazioni d'uso se non per passare da quelle presenti e non ammesse a destinazioni d'uso ammesse. Sono altresì consentite una sola volta cambi di destinazione d'uso ammesse, purché non comportino aumenti superiori al 20 % delle superfici lorde delle destinazioni d'uso esistenti ed ammesse.
Per gli interventi di totale ricostruzione soggetti a P.R. la densità fondiaria non deve superare il 50 % della densità fondiaria media della zona.

1 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Quelle dei seguenti punti di cui al precedente art. 6:

1 - residenziale

2 - ricettivo-alberghiera

3.b - attività artigianali con Slp non superiore a mq. 50 ubicate anche nell'ambito dei fabbricati residenziali, non rumorose e nocive.

3.c - attività artigianali con Slp non superiore a quella individuata dalle tabelle di progetto per ogni comparto, esterne ai fabbricati residenziali, non rumorose e nocive. La Slp indicata è comprensiva di quella eventualmente ubicata nell'ambito dei fabbricati residenziali di cui al punto ***3.b***

4 - direzionale

5.a - attività di commercio al dettaglio

5.b - attività di somministrazione di alimenti e bevande

5.e - attività artigianali di servizio

7 - per lo spettacolo

8 - per attività private a carattere comunitario

9 - per attività private con finalità assistenziale

10 - per attività private di ricovero e custodia dei veicoli

11 - per parcheggi pubblici o di uso pubblico

12 - per insediamenti pubblici o di interesse comune

13 – per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali, commerciali, terziari

14.b - caserme

14.c - altri edifici e uffici pubblici o di uso pubblico non compresi nel punto 12

15 - per servizi tecnologici

16 - per la mobilità

2 - Destinazioni d'uso prescritte

Le destinazioni d'uso non residenziali e relative Slp massime ammesse nonché le destinazioni residenziali dovranno essere realizzate secondo la seguente distribuzione:

Piano terreno e rialzato

La Slp del piano terreno prospiciente i portici di uso pubblico deve essere destinata all'uso commerciale di cui ai punti del precedente par. 1:

5.a - attività di commercio al dettaglio

5.d - attività di somministrazione di alimenti e bevande

5.e - attività artigianali di servizio.

Ove prescritta la Slp destinata a tale uso deve essere realizzata primariamente al piano terreno anche in assenza di portici di uso pubblico. E' fatto salvo l'obbligo del mantenimento dei portali di ingresso e di parte delle facciate ove prescritto, nonché la facoltà della realizzazione di portali di ingressi carrabili o pedonali sulla strada ove sia dimostrata l'impossibilità della loro realizzazione in aree scoperte del comparto.
Al piano terreno è inoltre possibile realizzare i collegamenti verticali degli edifici preferibilmente con accesso dai cortili. La Slp destinata ad uso commerciale può essere realizzata anche nei cortili interni esaurita per tale uso la parte sulla strada. In secondo luogo il piano terreno deve essere adibito alla destinazione per "autorimesse" al servizio della Slp destinata alla residenza nel caso in cui il corrispondente P min prescritto non venga realizzato nel piano interrato o seminterrato. Esaurite tali verifiche il piano terreno può essere adibito alla realizzazione in tutto o in parte della Slp destinata al "terziario" come definito al precedente par. **1**, e in secondo luogo alla residenza. Al piano terreno degli edifici debbono comunque essere realizzati i "portici di uso pubblico" ove prescritto.

Piani superiori

I piani superiori al piano terreno o rialzato sono di norma, in edifici privati, riservati alla realizzazione della Slp destinata alla residenza. Possono essere utilizzati alla realizzazione delle Slp prescritte con destinazione d'uso diversa da quella residenziale ove sia stata esaurita la Slp del piano terreno o rialzato con la verifica sopra esposta, privilegiando in questo caso il primo piano superiore a quello terreno e in secondo luogo gradualmente gli eventuali altri piani.

Piano interrato o seminterrato

Il piano interrato o seminterrato sottostante agli edifici può essere destinato all'uso di cantine, di locali di deposito anche commerciale, al mantenimento di locali per lo spettacolo esistenti, alla realizzazione di autorimesse in quantità anche superiore al P min prescritto nonché per autorimesse a pagamento di cui alla destinazione d'uso al punto **10**.
Le autorimesse al servizio degli edifici nonché quelle a pagamento possono essere realizzate anche in piani sottostanti ai cortili interni dei comparti.
Nei cortili è sempre ammessa la realizzazione di rampe nonché di lucernari per piani interrati.
Le autorimesse possono essere realizzate, previa convenzione col Comune, anche nel piano interrato sottostante ad aree destinate per parcheggi o percorsi di uso pubblico ricadenti in comparti.
Le autorimesse possono essere realizzate anche a più piani.

3) Categorie di intervento

1) RESTAURO

Edifici ritenuti meritevoli di particolare tutela stante il loro valore storico e/o ambientale

Interventi previsti: restauro

Prescrizioni:

Per tali edifici gli interventi debbono avvenire mantenendo inalterate le tipologie edilizie, le parti e gli elementi architettonici costitutivi l'organismo edilizio intendendosi per tali:

- murature d'ambito e di spina o comunque portanti;

- sagoma delle coperture, manto di copertura, sporti di gronda;

- forma e dimensione delle aperture, sistemi di oscuramento;

- rapporti intercorrenti tra le parti piene di muratura e serramenti in genere (finestre, porte, portoni, mostre, negozi, ecc.);

- finiture di facciata (intonaco, muri a vista, ecc.);

- zoccolature, modanature, frontoni d'aperture, sporti, balconi, inferriate e ringhiere, elementi decorativi in genere;

Tali parti ed elementi architettonici, devono essere mantenuti ricorrendo, in caso di degrado, all'uso di materiali uguali o se necessario, simili per forma, dimensione e colore.

In ogni caso è fatto divieto di alterare l'attuale assetto planivolumetrico d'insieme.

E' ammessa l'eliminazione di superfetazioni in contrasto col carattere dell'edificio.

Eccezionalmente possono essere autorizzate sostituzioni di parti di strutture orizzontali e/o verticali, quando

venga inoppugnabilmente dimostrato, anche attraverso un'adeguata documentazione grafica e fotografica lo stato di pericolosità degli elementi stessi.

2) RECUPERO/RESTAURO AMBIENTALE ***Classe A***

Edifici di valore storico ed architettonico significativi per cui si rendono necessari interventi di recupero e di restauro architettonico ed ambientale.

Interventi previsti: di recupero e risanamento igienico degli edifici anche con opere che ne modifichino la distribuzione interna, ma con la conservazione delle facciate, del volume, delle coperture e degli elementi strutturali decorativi e tipologici.

Prescrizioni:

a - eliminazione delle superfetazioni e volumi aggiunti;

b - le aperture delle facciate potranno essere spostate in verticale, purché conservino forma, proporzione e modanature uguali a quelle esistenti;

c - porticati, loggiati, archivolti non possono essere eliminati né tamponati;

d - nelle facciate interne possono essere praticate nuove aperture e modificate quelle esistenti, anche per realizzare gli accessi alle autorimesse, purché non vengano alterati gli elementi di cui al punto c.

Gli interventi di recupero/restauro ambientale possono essere prescritti limitatamente a parti di edificio quali facciate, portali di ingresso, tratti di murature con decorazioni ed affreschi.
In tali casi dovranno essere conservate le parti contrassegnate mentre per le rimanenti parti delle costruzioni sono ammessi altri interventi edilizi.

3) RECUPERO EDILIZIO ***Classe B***

Edifici di valore storico ed architettonico non rilevante, ma che presentano l'esistenza di salvaguardia ambientale e trasformazione edilizia statico-igienica.

Interventi previsti: di ristrutturazione edilizia.

Prescrizioni:

a - conservazione dei muri perimetrali, volumi ed altezza originaria;

b - eliminazione delle superfetazioni e volumi aggiunti;

c - conservazione dell'impianto generale architettonico delle facciate con apertura anche di nuove finestre purché coerenti con la morfologia originaria (allineamento orizzontale e verticale e dimensionamento);

d - é ammessa la realizzazione di autorimesse con ingresso verso l'interno del cortile;

e - é possibile utilizzare i sottotetti mediante la realizzazione di collegamenti interni verticali ed aperture in falda;

f - è ammessa la sostituzione dei solai; eventuali piccole traslazioni non devono alterare la funzione delle aperture, né attraversarle;

g - porticati, loggiati e archi non possono essere eliminati né tamponati;

h - conservazione dell'andamento originario dei tetti e delle falde.

4) RECUPERO EDILIZIO ***Classe C***

Edifici di epoca recente o di non particolare valore architettonico.

Interventi previsti: radicale trasformazione interna ed esterna.

Prescrizioni:

a – conservazione del volume d'ingombro e delle linee di gronda;

b - possibilità di mutare le aperture;

c - possibilità di traslare i solai;

d - possibilità di realizzare autorimesse con aperture sul lato interno;

e - possibilità di utilizzare i sottotetti;

f - obbligo di mantenimento dell'eventuale porticato e loggiato anche riducendone la profondità che comunque non sarà meno di m. 1,5 ovvero la possibilità di chiuderlo ma solo con elementi trasparenti.

5) RECUPERO – RICOSTRUZIONE ***Classe D***

Edifici di epoca recente o privi di valore architettonico.

Interventi previsti: ricostruzione integrale.

Modalità di intervento: Autorizzazione, Concessione Edilizia, Piano di Recupero.

Prescrizioni per Autorizzazione e Concessione Edilizia:

a - mantenimento del sedime originario;

b - conservazione del numero dei piani;

c - possibilità di aumento di altezza totale per adeguare le altezze dei piani ai minimi previsti dal Regolamento Edilizio;

d - è vietata l'introduzione di balconi;

e - sono ammesse autorimesse con aperture sul lato interno.

Prescrizioni per Piani di Recupero:

a - reperimento degli standards secondo le vigenti disposizioni di legge all'interno del perimetro del P.R.

b - densità fondiaria inferiore al 50 % della densità fondiaria media della zona.

6) DEMOLIZIONE

Edifici o parti di essi la cui presenza non è più ammissibile dal punto di vista ambientale, o igienico-sanitario.

Interventi previsti: demolizione.

Prescrizioni: la demolizione dovrà essere prevista in qualsiasi richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione riferita all'edificio annesso o adiacente.

7) NUOVE COSTRUZIONI

Interventi di trasformazione edilizia e urbanistica non compresi nelle definizioni degli interventi precedenti.

Interventi previsti: nuova costruzione.

Prescrizioni: sono altresì da considerare tali gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria; la posa di involucri mobili insistenti sul suolo, ancorché privi di ormeggio fisso; l'allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni, nonché la posa di vetture e simili quando non utilizzati come mezzo di trasporto.

8) TRASFORMAZIONE

Edifici nei quali, per le mutate condizioni del contorno urbano, è ammissibile una trasformazione d'uso da accessorio a residenza.

Interventi previsti: quelli relativi alla classe di intervento cui l'edificio è soggetto.

Prescrizioni: oltre a quelle relative alla classe di intervento è ammessa la traslazione dei solai nel caso in cui le altezze interne siano inferiori ai minimi previsti dal Regolamento Edilizio.
Se l'edificio si presenta attualmente privo di pareti di tamponamento queste possono essere realizzate mantenendo, sul lato interno, portici al piano terra e loggiati ai piani superiori aventi larghezza quella determinata attualmente dai pilastri che sostengono i vari solai e la copertura, e profondità non meno di cm. 150.
La trasformazione da accessori ad abitazione è inoltre subordinata alla verifica, all'interno della unità immobiliare interessata dalla trasformazione, del soddisfacimento delle prescrizioni del Regolamento Edilizio relative agli spazi per il ricovero automezzi.

9) VINCOLO DI FACCIATA

Edifici la cui facciata così individuata riveste particolare carattere architettonico ed ambientale.

Interventi previsti: quelli relativi alla classe di intervento cui l'edificio è soggetto.

Prescrizioni:

a - obbligo di ripristino conservativo e manutentivo dell'aspetto originario della facciata interessata al vincolo, quale che sia il tipo di intervento consentito per l'edificio;

b - soluzione generale architettonica coordinata e coerente con la facciata vincolata.

10) AREE ESTERNE

Gli spazi esterni (cortili) non possono essere suddivisi e frazionati con recinzioni.
Possono essere pavimentati con materiali coerenti con l'intorno urbano (porfido, beola, "rizzata" in ciottoli, blocchetti di cls autobloccati, cotto e laterizi in genere).
Sono vietate le pavimentazioni a manti continui (es. cemento, asfalto, ecc.).
La realizzazione di tale pavimentazione deve comunque essere subordinata al rilascio di autorizzazione edilizia.
Solo in alcuni casi é possibile nei cortili la realizzazione di recinzioni delimitanti giardini privati.
In tal caso le recinzioni saranno realizzate con muretto in mattoni a vista di altezza massima pari a cm. 20 e soprastante pannello a rete metallica di altezza massima pari a cm. 80.
E' vietato l'uso di semplice rete metallica. La realizzazione di tali recinzioni deve comunque essere subordinata al rilascio di autorizzazione edilizia.

4 - Norme Edilizie

Salvo quanto specificatamente previsto, in tutte le Zone A, al fine di ottenere la continuità con le preesistenze, qualunque sia il grado di intervento consentito, sugli edifici si applicano le seguenti norme particolari.

Coperture:

La copertura deve essere a falde inclinate.
L'inclinazione delle falde dei tetti non può essere inferiore al 30% e non superiore al 45%. Non sono ammessi tetti a "mansarda". I manti di copertura degli edifici esistenti debbono essere ripristinati con tegole in cotto. Sono anche consentiti lucernari in vetro lungo le falde dei tetti, senza alterazione di falda, chiusi, od apribili.
E' ammessa l'applicazione dei pannelli solari per l'alimentazione con energia solare di impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda preferibilmente applicati lungo le falde prospicienti gli spazi interni dei comparti e purché inseriti in modo architettonicamente compatibile.
Sono consentiti accessori di coronamento quali camini, canne d'esalazione. Le parti di muratura degli elementi accessori di coronamento nonché degli abbaini, debbono essere intonacati e tinteggiati come le facciate. Sono vietati i seguenti elementi: cupole in metacrilato, lastre ondulate traslucide o trasparenti e camini prefabbricati in cemento.

Sottotetti Esistenti

- Per i sottotetti esistenti alla data di adozione della presente variante ne è consentito il recupero ai fini abitativi con le modalità previste dalla L.R. 15/96 e con le ulteriori prescrizioni specificate dalle presenti norme.
Ai fini dell’applicazione della Legge Regionale 15/96 e successive modifiche, per il riuso dei sottotetti esistenti, è da considerarsi altezza massima di PRG, non derogabile in fase di riutilizzo abitativo dei sottotetti stessi, sia l’altezza di gronda esistente, sia l’altezza in falda (pendenza e conformazione di falda) esistente, sia l’altezza di colmo esistente.
Gli interventi dovranno avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde; la sagoma del tetto dovrà rimanere inalterata.
Eventuali spostamenti dei solai non dovranno comportare la modifica della partitura altimetrica della facciata.

Negli interventi tendenti a recuperare a fini abitativi i sottotetti esistenti alla data di adozione della presente variante è ammesso l'aumento della superficie utile ma non del volume preesistente, cioè senza modifica della sagoma dell'edificio.
In tali interventi la copertura deve essere mantenuta a falde inclinate, secondo le originarie pendenze e quote di imposta, sempre che esse sia riconosciuta come copertura originaria e congruente con i caratteri storici e architettonici del centro storico, con possibilità di ricavare aperture in piano con la falda (finestrature tipo «velux») per aeroilluminare i vani di sottotetto agibili e/o abitabili; è fatto comunque divieto di realizzare abbaini, terrazzini, e comunque di realizzare interventi che determino la modifica dell'originario andamento del tetto esistente.

Gronde e canali:

Salvo il mantenimento delle dimensioni esistenti, ove ammesso o prescritto, la sporgenza massima delle gronde dal filo di facciata non può essere superiore a:

- cm. 80 se sporgenti su strade o spazi pubblici;

- cm. 120 se sporgenti su aree private dello stesso comparto o su lotti confinanti per diritti acquisiti o per convenzionamento tra privati confinanti.

La parte inferiore delle gronde può essere realizzata:

- con elementi di travi in legno a vista, colore naturale;

- con rivestimenti in legno colore naturale;

- con rivestimento in intonaco tinteggiato escluso il cemento a vista.

La parte frontale delle gronde deve essere realizzata con canale di gronda esterna. I canali di gronda ed i pluviali debbono essere di sezione tonda e realizzati in rame oppure in lamiera verniciata con i colori previsti dalla tabella colori.
I pluviali se esterni ai muri debbono essere incassati, anche con elementi di incasso a vista, per l'altezza di m. 1,90 minima dal piano di spiccato delle facciate.

Murature esterne:

Negli interventi di restauro debbono essere mantenuti e ripristinati i motivi decorativi esistenti.
I materiali di rifinitura in intonaco debbono riprendere i colori originali, se documentabili, con l'esclusione d'intonaci di tipo "plastico".
Ove non sia possibile risalire ai colori originali, i colori debbono essere conformi alla tabella colori.
Le murature delle facciate così pure dei portici e degli androni d'ingresso debbono essere realizzati con:

- intonaco civile a grana fine tinteggiato o colorato in pasta;

- in mattone a vista in laterizio;

- in pietra naturale.

Le tinteggiature delle facciate degli edifici di uno stesso comparto debbono essere uniformi anche se realizzate in tempi diversi salvo parziali decorazioni di colore diverso.

Per i colori riferirsi alla tabella colori. E' escluso il vetrocemento.

Rivestimenti:

Le soglie ed i davanzali delle aperture esterne debbono essere realizzate in pietra grigia tipo beola o granito grigio.
Le parti esterne delle facciate non finite ad intonaco tinteggiato, possono essere rivestite in pietra naturale come sopra o in altra pietra della stessa tonalità, con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- debbono essere realizzate in lastre regolari con esclusione del tipo ad "opus incertum" e l'inserimento di pietre isolate;

- spalle interne e voltini delle aperture a fascia con bordo esterno di contorno non superiore a cm. 20;

- zoccolatura sia delle facciate che dei portici e degli androni, altezza massima dal piano del pavimento cm. 150.

Ringhiere e cancellate:

Salvo il mantenimento consentito dei manufatti esistenti, i parapetti dei balconi, dei loggiati e delle finestre a tutta altezza dal pavimento, le recinzioni, i cancelli pedonali e carrabili, le eventuali griglie esterne di sicurezza delle aperture a piano terreno, debbono essere realizzate con inferriata di ferro naturale oppure verniciati (vedi tabella colori).

Le inferriate debbono essere realizzate con elementi verticali a sezione tonda o quadrata, distanziati con interasse compreso tra cm. 8 e 13, contenuti, senza fuoriuscire, in elementi orizzontali a sezione tonda, quadrata o rettangolare. Logge e balconi debbono essere realizzate con ringhiere.

Le recinzioni di nuova costruzione e ricostruite, debbono essere conformi a quanto prescritto per le ringhiere. Sono ammesse parti piene in muratura per le colonne dei cancelli di larghezza non superiore a cm.50, realizzati come le facciate in intonaco ed anche coronamenti a protezione dei cancelli realizzati con tettoie eseguite con gli stessi materiali prescritti per le coperture. In questo caso le tettoie dovranno avere altezza non superiore a m. 3,5 misurato dal piano di spiccato al colmo.

Portali di ingresso ed i relativi cancelli realizzati negli edifici dovranno avere le seguenti dimensioni:
larghezza massima m. 3,20; l'architrave dovrà essere ad arco con freccia minima pari a cm. 40 e massima pari a cm. 60; l'altezza massima di imposta dei portali a m. 3,50, più altezza dell'arco.

Fioriere: esternamente alle ringhiere dei balconi, dei loggiati e sui parapetti delle finestre possono essere applicate delle fioriere in ferro realizzate come le ringhiere; sono vietate fioriere in cemento.

Infissi e serramenti esterni.

Per gli apparecchi di oscuramento si applicano le seguenti norme:

a - nel caso in cui l'edificio originario non preveda apparecchi d'oscuramento, le nuove opere non possono prevedere apparecchi d'oscuramento in facciata, fermo restando il divieto d'uso di tapparelle avvolgibili in qualsiasi materiale nonché di tende alla veneziana esterne;

b - in tutti gli altri casi, l'oscuramento delle aperture, se previsto in vista, deve essere realizzato mediante scuri mobili (a ventola, a pacchetto, a persiane scorrevoli nello spessore della muratura, etc.) fermo restando il divieto di messa in opera di riloghe sporgenti in facciata, escludendosi tassativamente l'impiego d'alluminio naturale anodizzato o bronzato e acciaio inox (per i colori vedi tabella colori);

c - le tapparelle avvolgibili sono consentite solo se già in opera nella struttura originaria e comunque solo in legno.

I serramenti vetrati i portoncini d'ingresso, le luci dei negozi e le vetrine in genere devono essere realizzate con materiali trattati con colori tradizionali (vedi tabella colori), escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio naturale o bronzato ed acciaio inox.

Insegne:

Le insegne, scritte pubblicitarie, tende da sole, etc., devono essere inserite dentro il vano della vetrina.
Sono tassativamente vietate le insegne e/o le scritte pubblicitarie poste a bandiera e comunque sporgenti dalla facciata, fatta eccezione per i servizi pubblici o di uso pubblico.
Le tende da sole non devono sovrapporsi agli elementi architettonici della fronte e in ogni caso non potranno essere poste ad altezza inferiore al ml. 2,20 dal piano del marciapiede
Sono vietate insegne sulla facciata sopra più vetrine, insegne dinamiche ed elettroniche e qualsiasi tipo di giornale luminoso ed elettronico.
Sono tollerate insegne luminose purché a bassa intensità luminosa e di luce fissa non cangiante e non irritante.

Spazi esterni:

Gli spazi dei cortili interni scoperti devono mantenere possibilmente le pavimentazioni originarie, salvo l'introduzione di spazi a verde.
Fermo restando il divieto di impiego di manti continui d'asfalto conglomerato bituminoso e/o cemento, nel caso di rifacimento o sistemazione di dette aree, il manto di usura deve essere realizzato in pietra naturale o in masselli confezionati fuori opera, posti in luogo seguendo la tessitura originaria o secondo schemi tradizionali.
Le aree a verde devono essere mantenute in condizioni decorose e piantumate.

ART. 22 – ZONA B1 – CENTRALI INTENSIVE

1 - Destinazioni d'uso ammesse

Quelle dei seguenti punti di cui al precedente art. 6

1 - residenziale

3.b - attività artigianali con Slp non superiore a mq. 50 ubicate all'interno dei fabbricati residenziali, non rumorose e nocive.

3.c - attività artigianali con Slp non superiore a mq. 100 esterne ai fabbricati residenziali non rumorose e nocive

4 - direzionale

5 - commerciale limitata alle destinazioni dei punti **5.a – 5.d – 5.e**

6 - di deposito

7 - per lo spettacolo limitatamente ai punti **7.a – 7.b – 7.d**

8 - per attività private a carattere comunitario

9 - per attività private con finalità assistenziale

10 - per attività private di ricovero e custodia dei vincoli

11 - per parcheggi pubblici o di uso pubblico

12 - per insediamenti pubblici o di interesse comune

13 - per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali, commerciali, terziari

14 - per servizi civili limitata alla destinazione dei punti **14.b – 14.c**

15 - per servizi tecnologici

16 - per la mobilità

2 - Utilizzazione

If e It = mc/mq 1,7

Rc = 40%

Vt min = 25%

H max edificio = 10,00 mt. e 3 piani

H max colmo = 12,00 mt.

P min = 1/45 per le destinazioni dei punti 1 - 3b - 3c - 5e
1/40 per destinazioni dei punti 4 - 6 - 14
1/20 per destinazioni dei punti 5 - 7 - 8 -9

3 - Modalità di intervento

Autorizzazione o concessione

ART. 23 - ZONE B2 – RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE

1 - Destinazioni d'uso ammesse

Quelle dei seguenti punti di cui al precedente art. 6

1 - residenziale

3.b - attività artigianali con Slp non superiore a mq. 50 ubicate all'interno dei fabbricati residenziali, non rumorose e nocive.

3.c - attività artigianali con Slp non superiore a mq. 100 esterne ai fabbricati residenziali non rumorose e nocive

4 - direzionale

5 - commerciale limitata alle destinazioni dei punti **5.a – 5.d –5.e**

6 - di deposito

7 - per lo spettacolo limitatamente ai punti **7.a – 7.b –7.d**

8 - per attività private a carattere comunitario

9 - per attività private con finalità assistenziale

10 - per attività private di ricovero e custodia dei veicoli

11 - per parcheggi pubblici o di uso pubblico

12 - per insediamenti pubblici o di interesse comune

13 - per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali, commerciali, terziari

14 - per servizi civili limitata alla destinazione dei punti **14.b – 14.c**

15 - per servizi tecnologici

16 - per la mobilità

2 - Utilizzazione

If e It = mc/mq 1,5

Rc = 40%

Vt min = 30%

H max edificio = 10,00 mt. e 3 piani

H max colmo = 12,00 mt.

P min = 1/45 per le destinazioni dei punti 1 - 3b - 3c - 5e
1/40 per destinazioni dei punti 4 - 6 - 14
1/20 per destinazioni dei punti 5 – 7 - 8 - 9

3 - Modalità di intervento

- Autorizzazione o concessione

- Sono consentiti interventi solo mediante strumenti attuativi all'interno dei Piani di Recupero.
  Con l'approvazione dei singoli piani di recupero verrà stilata una apposita convenzione che regolerà i rapporti tra l'Amministrazione Comunale ed i singoli operatori secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni (art. 30 Legge 457 del 5/8/78).
  I Piani di recupero potranno riutilizzare l'intera cubatura esistente, determinata secondo le indicazione del precedente art. 12, alla data del 31/10/1989, anche in eccedenza agli indici di zona.

ART. 24 – ZONE B3 – ZONE RESIDENZIALI RADE COIN VERDE PRIVATO (V.P.)

1 - Destinazioni d'uso ammesse

Quelle dei seguenti punti di cui al precedente art. 6

1 - residenziale

11 - per parcheggi di uso pubblico

12 - per insediamenti pubblici o di interesse comune

15 - per servizi tecnologici

16 - per la mobilità

2 - Utilizzazione

If e It = mc/mq 0,4

Rc = 20%

Vt min = 50%

H max edificio = 7,50 mt. e 2 piani

H max colmo = 9,50 mt.

P min = 1/45

3 - Modalità di intervento

Autorizzazione o concessione

P.E. ove prescritto e successiva concessione

ART. 25 – ZONA B – E VERDE PRIVATO A PARCO (V.P.P.)

1 - Destinazioni d'uso ammesse

Quelle dei seguenti punti del precedente art. 6:

1 - residenziale limitato all'esistente

12 - per insediamenti pubblici o di interesse comune

17.a - serre solo in quanto funzionali al mantenimento del patrimonio arboreo del parco

2 - Utilizzazione

Sono ammessi i seguenti interventi relativi agli edifici esistenti:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento igienico
- restauro ambientale
- ristrutturazione edilizia per le costruzioni ove non sia prescritto il restauro ed il risanamento conservativo igienico o il restauro ambientale

3 - Modalità di intervento

Autorizzazione o Concessione

4 - Prescrizioni particolari

Le aree scoperte debbono essere mantenute a verde traspirante.
E' vietato l'abbattimento degli alberi.
E' ammesso l'abbattimento previa autorizzazione per documentata necessità, con ripiantumazione.
Saranno consentite strutture private ricreativo-sportive esclusivamente ad uso della proprietà a condizione che non intacchino minimamente il patrimonio arboreo esistente che dovrà essere censito prima di qualsiasi intervento.

ART. 26 – ZONE C1 – RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

1 - Destinazioni d'uso ammesse

Quelle dei seguenti punti di cui al precedente art. 6

1 - residenziale
3.b - attività artigianali con superficie lorda pavimentata, non superiore a mq. 50.00, ubicate anche nell'ambito dei fabbricati residenziali, non rumorose e/o nocive.
4 - direzionale
5 - commerciale limitata alle destinazioni dei punti **5.a –5.d –5.e**
7 - per lo spettacolo con esclusione del punto **7.c**
8 - per attività private a carattere comunitario
9 - per attività private con finalità assistenziale
11 - per parcheggi di uso pubblico
12 - per insediamenti pubblici o di interesse comune
15 - per servizi tecnologici
16 - per la mobilità

2 - Utilizzazione

It e If = mc/mq 1,0
Rc = 40%
Vt min = 30%
H max edificio = 10 mt. e 3 piani
H max colmo = 12 mt.
P min = 1/45 per le destinazioni dei punti 1 – 3b
1/40 per destinazione del punto 4
1/20 per destinazioni dei punti 5 - 7 - 8 -9

3 - Modalità di intervento

- P.E. per gli ambiti appositamente perimetrali e successiva concessione edilizia.
- Concessione edilizia semplice negli altri casi.
- Sono consentiti interventi solo mediante strumenti attuativi all'interno dei Piani di Recupero.
  Con l'approvazione dei singoli piani di recupero verrà stilata una apposita convenzione che regolerà i rapporti con l'Amministrazione Comunale ed i singoli operatori secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti (art. 30 Legge 457 del 5/8/78). I Piani di recupero potranno riutilizzare l'intera cubatura esistente, determinata secondo le indicazioni del precedente art. 12, alla data del 31/10/1989, anche in eccedenza agli indici di zona.

ART. 27 – ZONA C2 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE EEP

1 - Destinazione d'uso ammesse

Quelle dei seguenti punti di cui al precedente art. 6

1 - residenziale

3.b - Attività artigianali con superficie lorda pavimento, non superiore a mq. 50.00, ubicate anche nell'ambito dei fabbricati residenziali, non rumorose e/o nocive

5 - commerciale limitata alle destinazioni dei punti **5.a – 5.d – 5.e**

8 - per attività private a carattere comunitario

9 - per attività private con finalità assistenziale

11 - per parcheggi di uso pubblico

12 - per insediamenti pubblici o di interesse comune

15 - per servizi tecnologici

16 - per la mobilità

2 - Utilizzazione

It e If = mc/mq 1,0

Rc = 40%

Vt min = 30%

H max edificio = 10 mt. e 3 piani

H max colmo = 12 mt.

P min = 1/45 per le destinazioni dei punti 1 – 3b
1/20 per destinazioni dei punti 5 - 8 - 9

3 - Modalità di intervento

P.E. e successiva concessione

ART. 28 – ZONA C3 – RESIDENZIALI DI ESPANSIONE CONVENZIONATE

1 - Destinazioni d'uso ammesse

Quelle dei seguenti punti di cui al precedente art. 6

1 - residenziale

3.b - Attività artigianali con superficie lorda pavimentata, non superiore a mq. 50.00, ubicata anche nell'ambito dei fabbricati residenziali, non rumorose e/o nocive.

4 - direzionale

5 - commerciale limitata alle destinazioni dei punti **5.a-5.d–5.e**

7 - per lo spettacolo con esclusione del punto **7.c**

8 - per attività private a carattere comunitario

9 - per attività private con finalità assistenziale

11 - per parcheggi di uso pubblico

12 - per insediamenti pubblici o di interesse comune

15 - per servizi tecnologici

16 - per la mobilità

2 - Utilizzazione

It e If = mc/mq 1,0
Rc = 40%
Vt min = 30%
H max edificio = 10 mt. e 3 piani
H max colmo = 12 mt.
P min = 1/45 per le destinazioni dei punti 1 – 3b
1/40 per destinazioni del punto 4
1/20 per destinazioni dei punti 5 - 8 - 9

3 - Modalità di intervento

P.L. convenzionato con vincolo del 50% della Slp per affitto ad importo determinato e convenzionato con l'Amministrazione Comunale

ART. 29 – ZONE D1 – PRODUTTIVITA': ZONA INDUSTRIALE ESISTENTE

1 - Destinazioni d'uso ammesse

Quelle dei seguenti punti di cui al precedente art. 6

1 - residenziale nei limiti della Slp = mq. 150 per ogni edificio per alloggio del custode o del diretto conduttore.
L'alloggio e l'edificio dovranno costituire un unico insieme architettonico.

3 - produttiva

6 - di deposito

11 - per parcheggi pubblici o di uso pubblico

12 - per insediamenti pubblici o di interesse comune

13 - per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi

15 - per servizi tecnologici

16 - per la mobilità

2 - Utilizzazione

If e It = mq/mq 1,0

Rc = 50%

Vt min = 20%

H max = 12 mt. salvo documentate esigenze tecnologiche

P min = 1/45 per le destinazioni del punto 1;
per le destinazioni produttive e di deposito il P. min è stabilito dalle vigenti prescrizioni regionali e nazionali

3 - Modalità di intervento

Autorizzazione o concessione

P.E. ove prescritto e successiva concessione

4 - Prescrizioni particolari

Lungo i confini con altre zone, escluse le zone agricole la distanza dai confini relativa ad interventi di nuova costruzione e di ampliamento, deve essere di almeno m. 10,00. Lungo tali confini inoltre deve essere realizzata una fascia di verde profonda almeno m. 10,00, piantumata con alberi d'alto fusto nella misura minima di un albero ogni mq. 50 di fascia.

ART. 30 – ZONE D2 – PRODUTTIVA: ZONA INDUSTRIALE DI ESPANSIONE

1 - Destinazioni d'uso ammesse

Quelle dei seguenti punti di cui al precedente art. 6

1 - residenziale nei limiti del 50 % della Slp totale con limite massimo di mq. 150 per ogni edificio per alloggio del custode o del diretto conduttore.
L'alloggio e l'edificio dovranno costituire un unico insieme architettonico.

3 - produttiva

6 - di deposito

11 - per parcheggi pubblici o di uso pubblico

12 - per insediamenti pubblici o di interesse comune

13 - per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi

15 - per servizi tecnologici

16 - per la mobilità

2 - Utilizzazione

If e It = mq/mq 1,0

Rc = 50%

Vt min = 20%

H max = 16 m. di cui 8 fuori terra, salvo documentate esigenze tecnologiche

P min = 1/45 per la destinazione del punto 1; per le destinazioni produttive e di deposito il P. min è stabilito dalle vigenti prescrizioni regionali e nazionali.

3 - Modalità di intervento

Autorizzazione o concessione
P.E. ove prescritto e successiva concessione

4 - Prescrizioni particolari

Lungo i confini con altre zone, escluse le zone agricole la distanza dai confini relativa ad interventi di nuova costruzione e di ampliamento, deve essere di almeno m. 10,00 fuori terra, riducibile a m. 5 per le costruzioni sotterranee.
Lungo tali confini inoltre deve essere realizzata una fascia di verde profonda almeno m. 10,00, piantumata con alberi d'alto fusto nella misura minima di un albero ogni mq. 50 di fascia.

Le riduzioni del Rc fuori terra, rispetto al 50% consentiranno l'aumento del Rc sotterraneo sino ad un max dell'80% col rapporto 1:2 (per ogni unità in meno fuori terra corrisponderanno 2 unità in più sottoterra).

Le superfici del sottosuolo agli effetti della verifica If e It, verranno computate al 70 %.

ART. 31 – ZONE D3 – PRODUTTIVITA: INDUSTRIALE A NORMATIVA SPECIALE

1 - Destinazioni d'uso ammesse

Quelle dei seguenti punti di cui al precedente art. 6

1 - residenziale nei limiti della Slp = mq. 150 per ogni edificio per alloggio del custode o del diretto conduttore. L'alloggio e l'edificio dovranno costituire un unico insieme architettonico.

3 - produttiva

6 - di deposito

11 - per parcheggi pubblici o di uso pubblico

12 - per insediamenti pubblici o di interesse comune

13 - per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi

15 - per servizi tecnologici

16 - per la mobilità

2 - Utilizzazione

If e It = mq/mq 0,5 (struttura fuori terra)

If e It = mq/mq 1,0 (strutture sotterranee)

Rc = 35% (fuori terra)

Rc = 80% (sotto terra)

Vt min = 40%

H max = 6 mt.

P min = 1/45 per la destinazione del punto 1; per le destinazioni produttive e di deposito il P. min è stabilito dalle vigenti prescrizioni regionali e nazionali

3 - Modalità di intervento

Autorizzazione o concessione

P.E. ove prescritto e successiva concessione

4 - Prescrizioni particolari

Lungo i confini con altre zone, comprese le zone agricole e le strade comunali ed intercomunali, la distanza dai confini relativa ad interventi di nuova costruzione e di ampliamento, deve essere di almeno m. 10,00.
Lungo tali confini inoltre deve essere realizzata una fascia di verde profonda almeno m. 10,00, piantumata con alberi d'alto fusto nella misura di un albero ogni 50 mq. di fascia.

ART. 32 – ZONA E1 – VERDE AGRICOLO VINCOLATA PER FUTURE ESPANSIONI

1 - Destinazioni d'uso ammesse

Quelle dei seguenti punti di cui al precedente art. 6

1 - purché inerenti all'attività ammessa

17.a - serre

2 - Utilizzazione

If = 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzate

0,03 su terreni agricoli in genere

0,01 per un massimo di mc. 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno

3 - Recinzioni

Nelle zone agricole del P.R.G. è vietata la recinzione dei fondi agricoli e boschivi salvo quelli in siepi naturali e quelle in filo non spinato e in steccato di legno per il pascolo del bestiame da rimuovere alla fine di ogni ciclo d'uso. Sono ammesse recinzioni limitatamente alla stretta esigenza di sicurezza delle costruzioni esistenti.

4 - Prescrizioni particolari

Le costruzioni debbono avere una distanza minima dalle strade pubbliche pari a m. 7,50. Dai confini di proprietà m. 5,00 o metà altezza dell'edificio.
La distanza minima dai confini di Zona dovrà essere di m. 20.
Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.
Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Non è subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture. La concessione edilizia può essere rilasciata esclusivamente ai soggetti citati nell'art. 3 della L.R . n. 93 del 07/06/1980, le ulteriori disposizioni di detta legge sono parte integrante della presente normativa.

5 - Modalità di intervento

Sono consentiti interventi solo mediante strumenti attuativi all'interno dei Piani di Recupero.
Con l’approvazione dei singoli Piani di recupero verrà stilata un’apposita convenzione che regolerà i rapporti tra l’Amministrazione Comunale ed i singoli operatori secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni (art. 30 Legge 457 del 5/8/78). I Piani di Recupero potranno riutilizzare l’intera cubatura esistente alla data del 31/10/1989, anche in eccedenza agli indici di zona.

ART. 33 – ZONA E2 - VERDE AGRICOLO

1 - Modalità di intervento zona agricola:

non è consentita attività edilizia salvo quanto previsto dalle vigenti leggi se non mediante strumenti attuativi all'interno dei Piani di recupero.

ART. 34 – ZONA E3 – ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO AGRICOLO ESISTENTE (RECUPERO URBANISTICO)

Il Comune di Casorezzo è posto nelle immediate vicinanze dell'interland milanese; il suo territorio si è mantenuto pressoché integro, senza modifiche sostanziali dell'utilizzo del suolo.
Al di là della viabilità intercomunale ad anello in progetto rimane una buona parte del territorio comunale con le immutate funzioni agricole.
Al fine di incentivare questo uso, si assume una normativa atta a regolamentare le aree agricole quali patrimonio urbanistico.
L'individuazione delle zone di recupero del patrimonio agricolo esistente consente di programmare interventi atti a confermare ed incrementare le attività compatibili.

Piani di Recupero (P.R.)

1 - Destinazioni d'uso ammesse

Quelle dei seguenti punti di cui al precedente art. 6

1 - Residenziali

17 - Agricola e per l'allevamento di animali

17.a - Serre

2 - Utilizzazione

If = mc/mq 0,06 incrementabile del 50% nel sotterraneo

h max = 6,00 mt. fuori terra + mt. 6,00 sottoterra

3 - Recinzioni

E' vietata la recinzione, salvo la rete metallica a sostegni isolati inserita in siepi naturali, quella in siepi naturali e in steccato di legno.

4 - Modalità di intervento

Sono consentiti interventi solo mediante strumenti attuativi all'interno dei Piani di Recupero.
Con l'approvazione dei singoli Piani di recupero verrà stilata un'apposita convenzione che regolerà i rapporti tra l'Amministrazione Comunale e i singoli operatori secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni (art. 30 Legge 457 del 5/8/78). I Piani di Recupero potranno riutilizzare l'intera cubatura esistente, determinata secondo le indicazione del precedente art. 12, alla data del 31/10/1989, anche in eccedenza agli indici di zona.

5 - Prescrizioni particolari

Le costruzioni debbono avere una distanza minima dalle strade pubbliche pari a mt. 7,50.
Dai confini di proprietà mt. 5,00.
La distanza minima dai confini di zona dovrà essere di mt. 20.

ART. 35 – ZONE F1 – ATTREZZATURE PRIVATE COMUNITARIE

1 - Destinazioni d'uso ammesse

Quelle dei seguenti punti di cui al precedente art. 6:

1 - residenziale nei limiti della Slp = mq. 150 per ogni edificio per alloggio del custode o del diretto conduttore

8 - per attività private a carattere comunitario

9 - per attività private con finalità assistenziali

10 - per attività private di ricovero e custodia di autoveicoli

11 - per parcheggi pubblici o di uso pubblico

12 - per insediamenti pubblici o di interesse comune

15 - per servizi tecnologici

16 - per la mobilità

2 - Utilizzazione

If = mq/mq 1,0

Rc = 50%

Vt min = 30%

H max = mt. 13,00

P min = 1/30

3 - Modalità di intervento

Autorizzazione o concessione

P.E. ove prescritto e successiva concessione

ART. 36 – ZONA F2 – ATTREZZATURE PUBBLICHE RESIDENZIALI

1 - Destinazioni d'uso ammesse

Quelle dei seguenti punti di cui al precedente art. 6

1 - residenziale nei limiti della Slp = mq. 150 per ogni edificio per alloggio del custode

11 - per parcheggi pubblici o di uso pubblico

12 - per insediamenti pubblici o di interesse comune

2 - Utilizzazione

Rc = 70%

Vt min = 20%

H max = mt. 13,00

3 - Modalità di intervento

Il progetto deve essere approvato in Consiglio Comunale.

ART. 37 – ZONE F3 – ATTREZZATURE PUBBLICHE PER SERVIZI PRODUTTIVI, DIREZIONALI, COMMERCIALI

1 - Destinazioni d'uso ammesse

Quelle dei seguenti punti di cui al precedente art. 6:

1 - residenziale nei limiti della Slp = mq. 150 per ogni edificio per alloggio del custode

13 - per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali, commerciali

2 - Utilizzazione

Rc = 70%

Vt min = 20%

H max = mt. 13,00

3- Modalità di intervento

Il progetto deve essere approvato in Consiglio Comunale.

ART. 38 – ZONE F4 – ATTREZZATURE PUBBLICHE PER SERVIZI CIVILI E TECNOLOGICI

1 - Destinazioni d'uso ammesse

Quelle dei seguenti punti di cui al precedente art. 6:

1 - residenziale nei limiti della Slp = mq. 150 per ogni edificio per alloggio del custode o del diretto conduttore

14 - per servizi civili

15 - per servizi tecnologici

2 - Utilizzazione

Utilizzazione fondiaria	Uf = 0,4 mq/mq
Indice di copertura	Ic = 0,4 mq/mq
Altezza massima	Hm = 10,00 ml
Distanza dai confini	Dc = 10,00 ml
Distanza tra edifici	De = 10,00 ml
Distanza ciglio strada	Ds = D.M. 02/04/68

3 - Modalità di intervento

Il progetto deve essere approvato in Consiglio Comunale.

Nota: ai sensi del comma 4, art. 13, della legge n. 10 del 28/01/1977 l'intervento non è subordinato all'inserimento nel P.P.A.

4 - CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporti di copertura;
3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 2,50 m. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti – di volta in volta – all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 39 – ZONE F5 – VERDE PRIVATO DI RISPETTO

Non è consentita alcuna edificazione; mentre sono consentite le recinzioni lungo i confini di proprietà.
Le aree devono essere destinate a verde traspirante piantumate con alberi d'alto fusto.
Le aree a verde privato non possono subire modificazione edilizia salvo le ristrutturazioni interne degli edifici preesistenti, con una densità edilizia non superiore a 0,03 mc/mq.

ART. 39 BIS - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F6

Zona protetta di salvaguardia ambientale di interesse sovracomunale soggetta a Programma Pluriennale degli interventi

* * *

Sono quelle parti di territorio che, unitamente a quelle individuate nei Comuni di Canegrate, Busto G., Parabiago ed Arluno, costituiscono, per la presenza di diffusi valori naturalistici, ambientali e paesaggistici, un vasto ambito di salvaguardia ambientale ed ecologica.

Il P.R.G. indica con apposita perimetrazione le aree interessate alla creazione del Parco locale di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 34 della L.R. 30.11.1983 n. 86. Entro tale perimetro le previsioni di zona si attuano mediante Programma Pluriennale degli Interventi ai sensi della deliberazione di Giunta Regionale 21.05.1999 n. 6/43150.

Sino all'approvazione del Programma Pluriennale degli Interventi è vietato:

1. L'edificazione e/o l'ampliamento di immobili non destinati all'attività agricola o ad attività con essa compatibili fatto salvo quanto previsto dalle N.T.A. per quei fabbricati esistenti opportunamente individuati con apposito simbolo grafico sulla tavola dell'Azzonamento.

2. L'edificazione e/o l'ampliamento di immobili relativi ad attività inerenti la lavorazione, la trasformazione, la vendita e l'esposizione in senso commerciale dei prodotti agricoli.

3. L'inizio di nuove attività industriali, commerciali, direzionali ed artigianali in immobili esistenti fatti salvi quelli individuati con apposito simbolo grafico per i quali valgono le disposizioni delle relative N.T.A.

4. L'apertura di nuove strade e la costruzione di infrastrutture in genere.

5. Qualsiasi intervento di alterazione e mutazione delle condizioni naturali del terreno salvo che si tratti di normali interventi connessi al mantenimento e/o nuovo impianto delle colture agricole.

6. Qualsiasi intervento di modifica del regime delle acque se non operati da Enti istituzionalmente competenti.

7. L'abbattimento delle alberate presenti, il taglio dei boschi, delle siepi arboree, fatto salvi gli interventi autorizzati dalle competenti Autorità che non comportano alterazione strutturale e formale della composizione vegetale.

8. La modifica dell'attuale disegno poderale definito dalla viabilità minore, e dal reticolo irriguo e drenante.

9. La costruzione di recinzioni fisse se non con siepi a verde e con essenze tipiche del luogo e limitatamente alla parte di stretta pertinenza degli edifici considerata pari a sette volte la superficie coperta.

10. Il deposito di materiali di qualsiasi tipo se non agricolo.

Sino all'approvazione del Programma Pluriennale degli Interventi è consentito:

1. L'edificazione in conformità ai disposti della Legge Regionale 07.06.80 n. 93 per tutti gli immobili destinati all'attività agricola ed all'attività con essa compatibili con esclusione di attività produttive anche inerenti la lavorazione, la trasformazione, la vendita o l'esposizione in senso commerciale dei prodotti agricoli.
   I terreni computati ai fini edificatori potranno però essere unicamente quelli ricompresi entro i confini dell'area protetta, non essendo ammissibile l'utilizzo delle capacità edificatorie derivanti da aree esterne al perimetro stesso.
   E' tuttavia consentito lo sfruttamento delle capacità edificatorie delle aree comprese entro i confini dell'area protetta per le edificazioni da realizzare all'esterno della zona protetta.

2. La realizzazione degli interventi previsti dal titolo IV art. 31 lett. a), b) e c) della Legge 05.08.78 n. 457 per il Patrimonio Edilizio esistente.
   Per tali interventi le opere di consolidamento ed adeguamento igienico - sanitario e tecnologico dovranno essere contenute rigorosamente entro la preesistente sagoma dell'edificio; non dovranno comportare aumento delle volumetrie e delle caratteristiche architettoniche ne modifica della destinazione d'uso in atto all'adozione della presente variante.

3. L'attuazione delle previsioni di piano per quei fabbricati opportunamente individuati con apposito simbolo grafico sulle tavole dell'Azzonamento.

4. Il deposito temporaneo di materiale ad uso agricolo.

Una volta approvato il Programma Pluriennale degli Interventi le sopraripportate norme transitorie di salvaguardia decadranno e l'attività edilizia nella presente Zona Omogenea sarà regolata in base alla normativa di seguito riportata.

Il Programma Pluriennale degli Interventi dovrà, nella sua funzione programmatoria, prevedere una suddivisione di aree all'interno della Zona F6 per le quali dovrà essere prevista una specifica normativa che individui le possibilità di intervento a livello ambientale.

In tale ottica, per il Comune di Casorezzo, si dovrà prevedere quantomeno la seguente suddivisione:

- Area boschiva esistente
- area agricola di potenziamento forestale
- area agricola
- area agricola con presenza di zone umide artificiali da assoggettare a interventi di rinaturalizzazione convenzionata
- area di pubblico interesse

Su tali aree sarà consentita l'attività edilizia come di seguito indicato:

1. Area boschiva esistente

In considerazione del fatto che tali aree saranno individuate ai sensi della L.R. 80/89 non sono ammesse edificazioni di alcun tipo.

2. Area agricola di potenziamento forestale

Su tali aree è consentita la realizzazione di nuove costruzioni solo in ampliamento a quelle esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, nonché la realizzazione di nuove costruzioni per la ricollocazione del centro aziendale, secondo i criteri individuati dalla L.R. 93/80. Inoltre è sempre consentita l'effettuazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, adeguamento igienico sanitario e di restauro conservativo.

3. Area agricola

In questa zona non è consentito l'insediamento di nuove strutture ed impianti produttivi artigianali ed industriali; per le attività già esistenti è consentita la prosecuzione, a condizione che non vengano svolte lavorazioni classificate nocive ed insalubri ai sensi della normativa vigente.

Gli interventi edilizi sugli edifici adibiti alle predette attività potranno essere connessi unicamente ad opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, adeguamento igienico e risanamento conservativo, a condizione che ne sia migliorato l'insediamento ambientale.

In quest'area sono ammessi interventi edilizi per:

a) nuovi edifici residenziali e recupero anche in ampliamento di quelli esistenti purché connessi all'attività agricola. La concessione è rilasciata previa verifica dell'esistenza delle strutture aziendali e nei limiti previsti dalla L.R. 93/80.
b) fabbricati di servizio utili all'attività agricola. Per detti fabbricati i limiti sono quelli previsti dalla L.R. 93/80. Tale edificazione potrà avvenire previa stipula dei relativi atti di asservimento da trascrivere nei registri immobiliari redatti al fine di mantenere la destinazione d'uso e la consistenza dei fondi.
c) nuovi allevamenti zootecnici o ampliamento di quelli esistenti con annessi fabbricati ed impianti necessari alle attività zootecniche, secondo accertati criteri di compatibilità ambientale così come indicato dalla normativa vigente ed in particolare dal R.R. n. 37/93 e L.R. n. 93/80.
d) l'insediamento di nuove strutture ed impianti produttivi di prima trasformazione, purché collegati ad insediamenti agricoli esistenti ed aventi come oggetto la lavorazione di prodotti aziendali.

Per quanto riguarda gli interventi di cui ai punti precedenti, laddove non riguardino insediamenti già esistenti il relativo computo dei parametri edificatori utili ai sensi della L.R. n. 93/80 verrà effettuato tenendo conto unicamente dei terreni presenti nei comuni aderenti al Parco.

In quest'area è ammessa l'attività agrituristica di cui alla L.R. n. 3/92, purché localizzata entro il sedime edificato.

E' consentita inoltre l'introduzione di colture florovivaistiche ed orticole specializzate purché non comportino la realizzazione di opere ad impianto fisso fuori terra.

Per gli edifici residenziali esistenti, con destinazione non connessa all'attività agricola sono ammessi unicamente interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Gli adempimenti ed i nuovi insediamenti di edifici diversi dagli abitativi, consentiti ai punti precedenti dovranno presentare tipologie consone all'esistente, con ad esempio senza voler essere qui esaustivi o vincolanti l'introduzione di coperture in color rosso, grigliati in legno o mattoni a mascheramento delle parti vetrate e tinteggiatura delle pareti nella gamma dei colori delle terre.

4. ***Area agricola con presenza di zone umide artificiali da assoggettare ad interventi di rinaturalizzazione convenzionati.***

Su tale area non sono ammesse edificazioni di alcun tipo.

5. ***Area di pubblico interesse***

Su tale area non sono ammesse edificazioni ad eccezione di eventuali piccole strutture che solo l'Amministrazione Comunale potrà realizzare direttamente al fine di perseguire l'obiettivo della fruizione delle stesse da parte della cittadinanza.

Tali strutture dovranno essere comunque realizzate in conformità alla destinazione dell'area data dal P.P.I. e con tipologie consone all'ambiente circostante.

Art. 40 – AREE PER LA MOBILITA'

1 - Destinazioni d'uso ammesse

Quelle dei seguenti punti di cui al precedente art. 6:

16 - per la mobilità consiste nell'uso per:

16.a - rete stradale, comunale, provinciale, statale e privata

16.b - percorsi pedonali e ciclabili

2 - Utilizzazione:

Le aree individuate dal P.R.G. per la mobilità sono destinate all'uso pubblico

3 - Modalità di intervento

Il progetto deve essere approvato in Consiglio Comunale.

ART. 41 – AREE DI RISPETTO

1 - Destinazioni d'uso ammesse

Quelle dei seguenti punti di cui al precedente art. 6 secondo le seguenti classificazioni:

a - aree di rispetto stradale

11 - per parcheggi pubblici o di uso pubblico

15 - per servizi tecnologici

16 - per la mobilità

Sono inoltre consentiti:

- impianti di servizio della rete di mobilità (cantonieri, distributori)con esclusione delle officine di riparazione anche se al servizio diretto degli utenti della strada.

- gli accessi alle costruzioni

- chioschi mobili, elementi di arredo arboreo ed urbano

b - aree di rispetto cimiteriale

11 - per parcheggi pubblici o di uso pubblico

14.a - cimiteri (in ampliamento)

15 - per servizi tecnologici

16 - per la mobilità

Sono inoltre consentiti:

- chioschi mobili, elementi di arredo arboreo ed urbano

- le recinzioni come prescritto dal precedente art. 8.3

c - aree di rispetto di zona

Non è consentita alcuna edificazione tranne che le autorimesse interrate nei limiti del P min. di zona.
Inoltre sono consentite le recinzioni lungo i confini di proprietà.
Le aree devono essere destinate a verde traspirante piantumato con alberi d'alto fusto.

d - aree di rispetto dei corsi d'acqua pubblici

Gli interventi ricadenti in tali aree debbono essere conformi alle prescrizioni vigenti in materia.

e - aree per il rispetto del traffico ferroviario

Gli interventi ricadenti in tali aree debbono essere conformi alle prescrizioni vigenti in materia.

ART. 42 – EDIFICI ESISTENTI IN ZONE CON DIVERSA DESTINAZIONE

Sono tutti quegli edifici esistenti alla data della prima adozione del P.R.G. in Consiglio Comunale e con destinazioni d'uso diverse da quelle ammesse nelle rispettive zone.

Per gli edifici a destinazione residenziale sono ammessi:

- interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione;

- interventi di ampliamento della misura di mq. 50 di Slp per edificio esistente e per una sola volta.

Per gli edifici a destinazione produttiva non nociva né molesta o commerciale con esclusione di quelli assoggettati ai piani di recupero urbanistico:

- interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione finalizzate al risanamento delle strutture produttive e tecnologiche;

- interventi di ampliamento nella misura del:

  15% per gli insediamenti con una Su > mq. 600

  30% per gli insediamenti con una Su < mq. 600

Per gli edifici ricadenti nelle aree di rispetto stradale e cimiteriale sono esclusivamente ammessi unicamente manutentivi.

ART. 43 – EDIFICI TUTELATI – EDIFICI DA SALVAGUARDARE

1 - Edifici tutelati

Gli interventi relativi ad edifici individuati dal P.R.G. come "edifici tutelati" nonché quelli non individuati e sottoposti alla tutela della Legge 01/06/1939 n. 1089 sono soggetti alla preventiva autorizzazione della Sovraintendenza ai Monumenti della Lombardia.

2 - Edifici da salvaguardare

Ove il P.R.G. individua edifici soggetti a restauro e risanamento igienico o a restauro ambientale, tali interventi debbono essere conformi a quanto prescritto dal R.E. nonché dalle rispettive norme di zona.

ART. 44 – NORME TRANSITORIE

1 - Al fine di consentire il miglioramento del livello degli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., ove sia saturata la volumetria ammessa, in tutte le zone escluse le zone A, le aree di rispetto, solo per abitazioni unifamiliari e bifamiliari, sono consentiti interventi di ampliamento nella misura massima di mc. 100 per ogni abitazione.
Tale ampliamento non è cumulabile con quello previsto dal precedente art. **42**.

2 - In tutte le Zone, escluse le zone A e le aree di rispetto, ove esistono costruzioni con destinazione residenziale e Concessione Edilizia rilasciata anteriormente all' 01/01/1980 con volumetria ammessa saturata, è consentita la realizzazione di autorimesse fuori terra nella misura massima del P min di zona in deroga all'osservanza degli indici If, Rc e Vt min.

3 - Gli interventi di cui ai precedenti punti **1** e **2** dovranno essere realizzati entro 5 anni dalla data di approvazione del P.R.G.