



**COMUNE DI BERNAREGGIO**  
Provincia di Milano

# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Approvato dal Consiglio Comunale con atti C.C. n°65 del 30/10/1997  
Approvato dalla Giunta Regionale della Lombardia con deliberazione  
n°34153 del 12/01/1998

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 1

##### Oggetto del Piano Regolatore

Il Piano Regolatore Generale disciplina l'uso del territorio comunale.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale o del patrimonio edilizio esistente - ivi compresa quella di variazione della destinazione d'uso - sono soggette alle previsioni ed alle prescrizioni del piano regolatore generale nonché alle disposizioni di legge - nazionale e regionale - e, in quanto non in contrasto con le presenti norme, alle disposizioni del **Regolamento Edilizio** e degli altri regolamenti comunali. Le presenti norme integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del piano regolatore generale, anche in funzione della dell'applicazione delle misure di salvaguardia; in caso di contrasto tra le norme e gli elaborati grafici suddetti, prevalgono le prime.

#### Art. 2

##### Elaborati costituenti il Piano regolatore Generale

Il Piano Regolatore generale è costituito da elaborati prescrittivi ed illustrativi.

Precisamente:

- Alleg. n. 1 - Relazione Illustrativa
- Alleg. n. 2 - Analisi dello Stato di Fatto
- Alleg. n. 3 - Norme Tecniche di Attuazione
- Tavola 1 - Corografia
- Tavola 2 - S.A. - Computo planimetrico - Destinazione degli edifici
- Tavola 3 - S.A. - Stato conservazione edifici
- Tavola 4 - S.A. - Epoca di costruzione edifici
- Tavola 5 - S.A. - Urbaniz.Primaria - Fognatura
- Tavola 6 - S.A. - Urb. Prim. - Rete Idrica
- Tavola 7 - S.A. - Urb. Prim. - Rete Gas Metano
- Tavola 8 - S.A. - Urb. Prim. - Rete Enel e Sip
- Tavola 9 - S.A. - Interventi nelle zone di Recupero (vecchio centro edif.) STRALCIATA
- Tavola 10 - S.A. - Interventi nelle zone di Recupero (Villanova e cascine) STRALCIATA
- Tavola 11 - AZZONAMENTO
- Tavola 12 - AZZONAMENTO dopo le osservazioni
- Tavola 13 - Capacità insediativa
- Tavola 14 - Standard Urbanistici
- Tavola 15 - Viabilità nel P.R.G.

#### Art. 3

##### Attuazione del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante gli strumenti di pianificazione esecutiva di iniziativa pubblica o privata e le concessioni edilizie, nei tempi previsti dall'eventuale programma pluriennale di attuazione, nonché mediante le autorizzazioni edilizie.

Il ricorso alla preventiva pianificazione esecutiva è obbligatorio nei casi indicati da specifiche disposizioni delle presenti norme e sulle aree incluse negli ambiti territoriali contrassegnati dalla sigla **PA (PIANO ATTUATIVO)** sulla tavola di Azzonamento.

Il ricorso alla preventiva pianificazione esecutiva è altresì prescritto laddove sussistano i presupposti al riguardo previsti dalla Legge.

Qualora l'area o l'immobile interessati dall'intervento siano soggetti a vincoli (ambientale, storico artistico, di rispetto, di servitù pubblica ecc.), l'approvazione dello strumento di pianificazione esecutiva eventualmente necessario ed il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione sono subordinati ai preventivi accertamenti ed alla preventiva acquisizione dei prescritti titoli abilitativi specifici.

#### **Art. 4**

##### **Strumenti e procedure della Pianificazione esecutiva**

Gli strumenti di pianificazione esecutiva debbono altresì disciplinare l'uso urbanistico di tutte le aree e di tutti i fabbricati compresi nell'ambito territoriale considerato, ivi incluse le aree di sedime e di pertinenza di edifici preesistenti eventualmente necessari; queste ultime aree sono computate per la determinazione degli spazi pubblici o di uso pubblico al servizio nell'ambito territoriale considerato; nelle zone C e D gli strumenti di pianificazione esecutiva definiscono altresì, le destinazioni d'uso compatibili insediabili, individuandone anche la consistenza possibile.

Gli strumenti di pianificazione esecutiva debbono, di norma, disciplinare tutto l'ambito territoriale perimetrato sulla tavola di Azzonamento del Piano Regolatore Generale e contrassegnato dalla sigla PA.

#### **Art. 5**

##### **Interventi edilizi e loro definizioni**

I tipi di intervento previsti dal P.R.G., sono i seguenti:

- **Manutenzione ordinaria e straordinaria**
- **Restauro e risanamento conservativo**
- **Ristrutturazione edilizia**
- **Ristrutturazione urbanistica**

(i predetti interventi sono definiti come da art.31 legge n. 457/1978)

- **Ampliamento e sopralzo**

Consiste nell'edificazione di parti di edificio, in aggiunta alle esistenti, nei limiti fissati dalle norme di zona.

- **Interventi di ricostruzione**

Per la ricostruzione si intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzato con lo stesso atto amministrativo.

- **Demolizione**

Gli interventi così definiti sono rivolti al mero ed integrale abbattimento di edifici o strutture di qualsiasi tipo, emergenti o in sottosuolo e alla eliminazione dal luogo di ogni materiale residuo.

La demolizione comporta la successiva sistemazione del suolo con modalità estetiche e funzionali coerenti con gli spazi circostanti e con le eventuali prescrizioni di P.R.G..

- **Nuova costruzione**

Gli interventi così definiti attengono a:

- nuovi edifici da costruire su aree libere o da liberare tramite demolizione di preesistenti costruzioni;
- completamenti volumetrici, ampliamenti e sopralzi, da realizzare su aree parzialmente edificate e nelle quali l'intervento integri i volumi esistenti fino al limite volumetrico previsto dal P.R.G. sul lotto.

I completamenti volumetrici possono essere sopralzi parziali o totali, ovvero risultare da espansioni planimetriche degli edifici esistenti in conformità alle prescrizioni del P.R.G. anche per quanto riguarda gli allineamenti in gronda e planimetrici, e le caratteristiche tipologiche.

La realizzazione di interventi di completamento può comportare limitate demolizioni o modificazioni degli elementi sovrastrutturali degli edifici esistenti interessati dal completamento stesso, al solo fine di consentire il razionale inserimento dei nuovi volumi, salvo il caso in cui gli edifici esistenti siano vincolati o interessati da vincoli ambientali.

- **Variazioni di destinazioni d'uso**

Consiste nella nuova utilizzazione, anche in presenza di intervento edilizio, di vani, immobili e aree precedentemente utilizzati da altre destinazioni.

I mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili o di parti di essi costituenti unità funzionali, sono soggetti a concessione o autorizzazione 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 e ai rapporti tra le stesse, garantendo le cessioni oppure, ove venga considerato necessario od opportuno in relazione alla situazione dell'area d'intervento, monetizzando le aree standard

Per unità funzionale si intende il complesso di vani organizzati per una utilizzazione unitaria.

La verifica del rispetto degli indici urbanistici nonché delle distanze è operata in caso di interventi di ampliamento, di sopralzo, di nuova costruzione, di ricostruzione ed in caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la sostituzione totale dell'organismo edilizio preesistente.

In caso di sopralzo la verifica degli indici **Rc** e **SI** (Superficie libera) e delle distanze in zone B1 e B2 si intende soddisfatta ove siano mantenuti i rapporti e le distanze esistenti, fermo restando l'obbligo di rispettare comunque la disposizione di cui allo art. 873 C.C. - DISTANZE NELLE COSTRUZIONI - "Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri".

Per l'applicazione della presente norma si considerano di sopralzo gli interventi che comportino anche aumento della **S.l.p.**, mantenendo - ovviamente - la **Sc** esistente.

Sui fabbricati esistenti alla data di adozione del piano regolatore generale e posti su fasce o zone di rispetto sono ammessi i seguenti interventi:

- ove si tratti di rispetto cimiteriale o stradale, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia rispettivamente secondo i disposti di cui al R.D. n°1265/34, art.338 e al Dlgs n°285/92 artt. 16-17-18 e successive modifiche ed integrazioni;
- ove si tratti di rispetto per elettrodotto, gasdotto ecc., gli interventi autorizzati dall'ente gestore, compatibilmente con eventuali altre prescrizioni del P.R.G..

## **Art. 6**

### **Indici urbanistici ed edilizi**

Gli indici utilizzati dalle presenti norme sono definiti come segue:

**It = INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc./mq.)**

E' il volume massimo costruibile per mq. di superficie territoriale (St) interessata dall' intervento.

**If = INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (mc./mq.)**

E' il volume massimo costruibile per mq. di superficie fondiaria (Sf) interessata dallo intervento.

**Rc = RAPPORTO DI COPERTURA (%)**

Esprime il rapporto percentuale massimo consentito tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

**S.l.p. = SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA DI PAVIMENTO (mq.)**

E' la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il confine esterno delle pareti, nonché delle superfici degli eventuali piani interrati o seminterrati con spazi o vani dove sussiste la possibilità di permanenza di persone, con altezza interna maggiore di mt.2,50.

Sono escluse dal computo della SIp i soppalchi, i sottotetti, che non hanno i requisiti di abitabilità, secondo i disposti dell'aggiornamento del titolo III del Regolamento d'Igiene locale tipo della Regione Lombardia, i volumi tecnologici, le logge ed i porticati, le terrazze, i balconi e gli aggetti.

### **SUPERFICIE LORDA COSTRUIBILE PER LE ZONE PRODUTTIVE - ARTIGIANALI - COMMERCIALI - TERZIARIE**

E' la somma delle superfici dei vari piani adibiti alle attività previste nelle singole zone.

Sono escluse dal computo dell'Uf, le parti interrate o seminterrate (massimo mt. 1,50 fuori terra) purché abbiano altezza netta interna non superiore a mt. 2,60 così come i soppalchi interni aventi altezza netta inferiore a mt.2,60.

**Sf = SUPERFICIE FONDIARIA (mq.)**

Costituisce l'area di pertinenza del fabbricato destinata all'edificazione a norma del piano regolatore generale nonché di eventuali strumenti di pianificazione esecutiva.

L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da superfici di terreno contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità; è però consentito includere nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù private (di passo, di elettrodotto ecc.).

**St = SUPERFICIE TERRITORIALE (mq.)**

E' costituita dall'intera superficie perimetrata e contrassegnata con apposita sigla (**PA**) sulle tavole di

azzonamento del piano regolatore generale (comprensiva di strade pubbliche e di aree per "standards").

**Sc = SUPERFICIE COPERTA (mq.)**

E' risultante dalla proiezione su di un piano orizzontale ideale dei manufatti realizzati fuori terra e definiti dal loro massimo ingombro con esclusione:

- per manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a destinazione diversa dalla produttiva: dalle parti aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda e simili se aventi - rispetto al filo della facciata - un distacco non eccedente mt. 1,50;

- per i manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a destinazione produttiva oltre a quanto sopra, dei silos e dei serbatoi di materie prime necessarie alla produzione, degli impianti tecnologici fino al limite del 10% della Sf e dei manufatti costituenti impianti di depurazione.

**S2 - Min - SUPERFICIE MINIMA DA CEDERE AL COMUNE IN CASO DI PIANO ATTUATIVO.**

**Sm - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (mq.)**

E' la superficie minima da assoggettare ad intervento di attuazione del P.R.G..

**Sl - SUPERFICIE LIBERA (%)**

E' la superficie fondiaria minima filtrante cioè da lasciare libera da costruzioni anche in sottosuolo e da pavimentazioni impermeabili.

In nessuna zona la Sl potrà essere inferiore al 20% della superficie del lotto in costruzione.

**Ut - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (%)**

E' il rapporto ammesso, espresso in percentuale, fra la superficie "lorda costruibile" e la superficie territoriale (St).

**Uf - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (mq./mq.)**

E' il rapporto fra la massima superficie lorda di pavimento costruibile e la superficie fondiaria (Sf).

**H - ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI (ml.)**

**Si misura "SULLE FACCIATE PIÙ' ALTE" dal livello del "TERRENO NATURALE ESISTENTE SINO" all'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile.**

Nel caso delle mansarde si considera l'altezza media delle solette di copertura, misurata all'intradosso.

Nel caso di terreni sopralzati artificialmente rispetto al piano stradale, la quota zero di riferimento sarà quella del terreno naturale circostante e non quella di eventuale terreno di riporto.

Nel caso di terreni più bassi rispetto alla quota stradale, si considera come quota zero il piano della strada stessa.

Nel caso di terreni in pendenza, l'altezza si misura dalla "**LINEA DI INTERSEZIONE**"(nel suo punto medio)"**TRA LA FACCIATA PIÙ' ALTA DEL FABBRICATO E LA SUPERFICIE DEL TERRENO**" fino all'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Al fine della verifica dell'altezza dei fabbricati e degli indici volumetrici, l'altezza dei locali abitabili verrà considerata di mt.2,70 (salvo effettive altezze maggiori).

I solai computabili saranno considerati di cm.30 di spessore.

L'altezza dei piani di servizio sottostanti le abitazioni non potrà superare i mt. 2,50.

Nel caso di altezze maggiori detti piani verranno computati nella verifica degli indici volumetrici consentiti anche nel caso di volumi interrati o seminterrati.

Eventuali mansarde abitabili verranno considerate alla stregua degli altri piani abitabili.

**V - VOLUME (mc.)**

Il volume delle costruzioni si ricava agli effetti della presente normativa moltiplicando la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) dei singoli piani, per l'effettiva altezza dei vari interpiani e comunque per una costante minima di mt.3,00 (2,70+0,30).

Dalla verifica del volume saranno esclusi i sottotetti agibili, con altezza al perimetro del fabbricato inferiore o uguale a mt. 0,50 e con pendenza del tetto non superiore al 50% ed aventi rapporto d'illuminazione non superiori ad 1/20.

Eventuali mansarde abitabili, verranno considerate alla stregua degli altri piani abitabili.

Sono pure esclusi dal computo volumetrico tutte le parti sottostanti la prima soletta abitabile purché l'altezza massima interna non sia superiore a mt.2,50 e la soletta di calpestio del piano abitabile non ecceda a mt.1,50 dalla quota zero.

Al fine del Recupero nelle specifiche zone previste sull'Azzonamento il volume esistente è quello risultante dall'ingombro reale degli edifici preesistenti: cioè superficie coperta per altezza, compreso il sottotetto.

## **Art 7**

### **Area di pertinenza e catasto urbanistico - edilizio**

1 - Alla domanda di concessione edilizia deve essere allegato il titolo di proprietà dell'area.

Le aree considerate per la verifica del rispetto degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza delle costruzioni sulle stesse realizzate.

Detto rapporto di pertinenza deve risultare dagli elaborati della concessione nonché dal Catasto Urbanistico-edilizio.

2 - Per gli edifici esistenti all'atto dell'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale si considerano di pertinenza l'area di sedime e la area circostante a detti edifici espressamente utilizzata per il calcolo dei volumi o della S.l.p. in occasione del rilascio della Concessione relativa agli edifici medesimi.

In mancanza di documentazione al riguardo per il calcolo del Volume o della S.l.p., si considerano di pertinenza degli edifici, l'area di sedime e l'area circostante a detti edifici che risultino alla data di adozione del P.R.G. della medesima proprietà.

L'integrale utilizzazione edificatoria di una superficie secondo gli indici di P.R.G. le esclude ogni successiva ulteriore costruzione su tale superficie (salvo il caso di demolizione ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. La S.l.p. degli edifici esistenti dovrà essere computata nella verifica del rispetto degli indici It e If.

E' costituito presso l'Ufficio Tecnico Comunale il "**Catasto Urbanistico-Edilizio**" (Mappe - Fotoaereogrammi).

Le mappe sono redatte dall'U.T. sulla base delle mappe catastali aggiornate con riferimento agli elaborati di cui al successivo comma e ad ogni altro accertamento d'ufficio.

All'atto della presentazione dell'istanza di concessione o di autorizzazione, il richiedente della medesima è tenuto ad indicare, esattamente e con il solo contorno tracciato con opportuno spessore, l'area di sedime dell'opera in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento nonché, con campitura in colore trasparente ma indelebile, l'area di pertinenza.

Il Catasto Urbanistico-Edilizio, una volta istituito, è utilizzato per i controlli preliminari necessari per il rilascio della Concessione.

Apposito Regolamento Comunale disciplinerà l'impianto e la gestione del Catasto-Urbanistico-Edilizio.

## **Art. 8**

### **Norma Generale**

Nelle zone di nuova edificazione le costruzioni sottoterra, debbono mantenere le distanze minime dal ciglio stradale di mt. 5,00, fatte salve le zone di recupero previste nel P.R.G..

## **Art. 9**

### **Deroghe**

Sono ammesse deroghe alle previsioni di azzonamento del P.R.G. nonché alle prescrizioni delle presenti norme nei casi e con le procedure previste dalle disposizioni di legge in vigore.

## **TITOLO II**

### **URBANIZZAZIONI - PIANI DI LOTTIZZAZIONI**

## **Art. 10**

### **Opere di Urbanizzazione**

### **10a) Urbanizzazione primaria delle aree**

Si intende l'insieme delle opere e dei servizi tecnologici atti a rendere edificabile un'area.

Essi sono:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;
- h) rete telefonica;

### **10b) Opere di urbanizzazione secondaria**

Per opere di urbanizzazione secondaria si intendono quelle atte a dotare le zone delle fondamentali infrastrutture e a soddisfare le principali esigenze sociali dell'insediamento in conformità a quanto previsto dalla L.R. 15/04/975 n. 51 Art. 22.

Nella tavola dell' "Azzonamento", le aree per "STANDARDS" sono individuate planimetricamente sia all'esterno che all'interno dei comparti vincolati a P.A. Le quantità minime di aree a STANDARDS da cedere sono stabiliti negli articoli successivi per ogni singola zona.

Nel caso in cui le aree a standards siano individuate all'interno degli ambiti soggetti a piano esecutivo esse saranno ritenute vincolanti ai soli fini quantitativi e non qualitativi demandando alla proposta di piano attuativo la loro definizione planimetrico-spaziale in coerente relazione alla soluzione tecnico-compositiva adottata dal piano attuativo stesso.

Ove quantitativamente le aree previste dall'Azzonamento non soddisfino i minimi prescritti di legge, le quote parti residue per il raggiungimento di tali limiti dovranno essere oggetto di monetizzazione; per gli stessi ambiti, qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione potrà prevedere, in alternativa totale o parziale della concessione, la totale o parziale monetizzazione delle aree stesse.

Nel caso in cui le aree a standards non siano state individuate all'interno degli ambiti soggetti a piano attuativo la convenzione dovrà prevedere la loro totale monetizzazione; tali rapporti convenzionali dovranno concretizzarsi all'atto della stipula delle relative convenzioni e l'entità delle somme dovute all'Amministrazione dovrà essere commisurata nel rispetto dei criteri di determinazione di cui al punto 1) del primo comma dell'art.12 della L.R. 5/12/77 n. 60 e successive modifiche ed integrazioni.

### **10 c) Oneri di Urbanizzazione**

La determinazione della quota parte di oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico dei privati che intendono urbanizzare ed edificare le aree, nelle zone residenziali ed industriali sarà effettuata secondo deliberazione in base a quanto disposto dalla vigente legislazione urbanistica regionale.

I costi degli oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria, le modalità ed i tempi di pagamento afferenti al rilascio delle "Concessioni" vengono definiti con apposita deliberazione.

Nell'ambito delle Convenzioni previste per i P.A., gli oneri dovranno essere definiti di volta in volta nel rispetto delle disposizioni di Legge.

## **Art. 11 - Lottizzazioni**

### **11a) Domanda ed elaborati del progetto di lottizzazione**

Il proprietario che intenda lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare al Sindaco apposita domanda in carta da bollo.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi dovranno sottoscrivere, oltre alla domanda, tutti gli altri documenti di rito; la sottoscrizione della documentazione equivale a dichiarazione di consenso alla lottizzazione ed impegno a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro".

La domanda deve essere redatta da un professionista abilitato allo svolgimento di prestazioni urbanistiche e corredate dalla documentazione prevista dalle Leggi in vigore.

### **11b) Obblighi dei lottizzanti**

La convenzione dovrà prevedere l'impegno dei lottizzanti a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di lotti e frazioni immobiliari, i propri obblighi nei confronti del Comune, per la quota parte degli oneri pertinenti all'area ceduta, fermo restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune.

### **11c) Lottizzazioni d'ufficio**

In assenza di iniziativa privata, il Sindaco può esercitare la facoltà di invitare i proprietari delle aree interessate a presentare entro sei mesi un progetto di lottizzazione; in caso di inadempienza si provvederà alla compilazione di un P.di L. d'ufficio nei modi e nelle forme di Legge.

## **TITOLO III**

### **ZONE FUNZIONALI**

#### **INDICI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

### **Art. 12**

#### **Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità funzionale deve risultare sia dalle tavole di progetto, allegate alle concessioni o alle autorizzazioni, sia degli elaborati grafici degli strumenti di pianificazione esecutiva.

Ogni variazione della destinazione d'uso di aree o di fabbricati o di parte di questi ultimi costituente unità funzionale è soggetta a concessione; detta variazione, ove sia realizzata in assoluta assenza di opere edilizie preordinate o contestuali alla variazione medesima o riguardi solo parte di unità funzionale è soggetta alla sola "Autorizzazione".

La variazione della destinazione d'uso è comunque soggetta alla verifica di conformità rispetto alle previsioni delle norme di zona del P.R.G..

Per unità funzionale si intende un complesso di vani o di spazi coperti e dei relativi accessori e pertinenze organizzati per un'utilizzazione unitaria.

Per la disciplina dell'uso delle aree e dei fabbricati il piano regolatore generale individua - per ciascuna zona - la destinazione principale e le destinazioni compatibili: sussiste variazione ogni qualvolta alla destinazione principale si sostituisca una delle destinazioni compatibili e viceversa ovvero ad una delle destinazioni computabili altra se ne costituisca.

Le destinazioni non previste in una determinata zona, né come principale né come compatibili sono, nella zona medesima, vietate.

Nelle zone C e D, però, gli strumenti di pianificazione esecutiva debbono fissare - al riguardo - un rapporto massimo, nel quale - comunque - le destinazioni compatibili non debbono superare la soglia **del 25% del volume per le zone C e della superficie lorda di pavimento per le zone DI e DS, mentre per le zone Dc, la soglia del 30%.**

Sono destinazioni principali, quelle residenziali, produttive (industriali o artigianali), commerciali o terziarie ed agricole.

Le destinazioni sono così specificate:

**Residenza (R):** = residenza, attrezzature ricettive.

**Destinazioni d'uso compatibili con la R (d.c.R.) =**

Attrezzature per il commercio al dettaglio, attrezzature para-commerciali con servizio di sportello (agenzie bancarie e d'assicurazione e simili), artigianato di servizio, autorimesse pubbliche (autofficine escluse) e private senza distributori di carburante, uffici pubblici e privati, ristoranti, attrezzature ricreative culturali, sanitarie, religiose, politiche, sindacali e per l'istruzione, servizi pubblici-sociali.

**Produttivo (P):**

Industrie, laboratori artigianali, laboratori di analisi, uffici tecnici e di ricerca, depositi purché connessi alle

attività produttive, officine con eventuali distributori di carburante, carrozzerie, servizi necessari alle singole unità produttive e integrati con le stesse come: spogliatoi, servizi igienici, mense, infermerie.

**Destinazioni d'uso compatibili con il P (d.c.P) =**

Attrezzature commerciali all'ingrosso e al dettaglio attrezzature espositive e depositi anche non connessi direttamente con le attività produttive, autorimesse pubbliche e private, attrezzature per ogni unità produttiva, attrezzature aziendali ricreative, sociali e sanitarie, servizi pubblici; residenza per il titolare e/o il custode, nella misura non superiore a mq. 130 di superficie utile.

**Commercio (C) :**

Attività ed attrezzature commerciali e paracommerciali in genere, depositi, artigianato di servizio, bar, ristoranti, sale per pubblici spettacoli, sale da ballo e per attività ricreative e sportive, autorimesse, pubbliche e private.

**Destinazioni d'uso compatibili con C. (d.c.C.) =**

Uffici amministrativi e tecnici privati, attività artigianali, attrezzature culturali e sociali, assistenziali, religiose, politiche, sindacali, attrezzature sanitarie, uffici e servizi pubblici per il tempo libero, residenza per il titolare e/o il custode, nella misura non superiore a mq. 130 di superficie utile.

**Terziario (T):**

Attività turistica - alberghiera, uffici amministrativi e tecnici, pubblici e privati, laboratori di ricerca e analisi, centri di calcolo, attrezzature para-commerciali con servizi di sportello.

**Destinazioni d'uso compatibili con T (d.c.T)**

Attrezzature per il commercio al dettaglio, artigianato di servizio, bar, ristoranti, attrezzature culturali, sociali, religiose, politiche e sindacali, attrezzature sanitarie e servizi pubblici, residenze per il titolare e/o il custode nella misura non superiore a mq. 130 di superficie utile.

**Agricoltura (A):**

Impianti e attrezzature per lo svolgimento delle attività agricole ( depositi di attrezzi, materiali, prodotti da impiegare nell'attività agricola), attrezzature per la prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, impianti e attrezzature per l'allevamento di animali.

**Destinazioni d'uso compatibili con A (d.c.A.)**

Abitazioni destinate al personale addetto, attrezzature per la vendita al dettaglio dei prodotti, nei limiti previsti dalla L.R. n. 93/80.

## **TITOLO IV**

### **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - MODALITA' DI ATTUAZIONE - INDICI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

#### **Art. 13**

##### **13 A) - Suddivisione del Territorio in Zone**

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (D.I. n. 1444 del 02.04.1968):

**Zone B:**

Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e così ulteriormente classificate:

**Zone B1** - le parti del territorio per le quali si richiedono interventi coordinati per ambiti significativi finalizzati alla salvaguardia ambientale ed al recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente; ovvero alla riorganizzazione e alla trasformazione degli insediamenti e delle reti di urbanizzazione.

**Zone B2** - le parti del territorio aventi la più consistente densità edilizia per le quali il Piano non prevede particolari modificazioni dell'attuale stato di fatto.

**Zone B3-B4** - le parti del territorio aventi una consistente densità edilizia e per le quali il Piano non prevede particolari modificazioni dell'attuale stato di fatto.

**Zone B5** - le parti del territorio aventi una densità edilizia rada e per le quali il Piano non prevede particolari modificazioni dell'attuale stato di fatto.

**Zone B6** - le parti del territorio per le quali si richiede la salvaguardia del verde privato.

Le zone B in base alle destinazioni d'uso vengono ulteriormente suddivise in:

**Zone B1/R** - zone prevalentemente residenziali comprese nelle zone B1; le zone B1/R sono zone di recupero ai sensi del titolo IV della Legge 05.08.78 n.457

**Zone B2/R** - zone prevalentemente residenziali comprese nelle zone B2;

**Zone B2/I** - zone prevalentemente industriali e artigianali comprese nelle zone B2;

**Zone B2/S** - zone prevalentemente commerciali e terziarie;

**Zone B3/R** - zone prevalentemente residenziali comprese nelle zone B3;

**Zone B4/R** - zone prevalentemente residenziali comprese nelle zone B4;

**Zone B5/R** - zone prevalentemente residenziali

**Zone B6/R** - zone prevalentemente residenziali in cui si richiede la salvaguardia del verde;

### **Zone C:**

Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali, e così ulteriormente classificate:

**Zone C1** - semintensiva di espansione subordinate a P.A.

**Zone C2** - estensiva di espansione subordinate a P.A.

**Zone C3** - estensiva rada di espansione subordinate a P.A.

**Zone C4** - semintensiva di espansione subordinate a P.Z.

**Zone C5** - estensiva di espansione subordinate a P.Z.

### **Zone D:**

Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti di espansione:

**Zone D1** - per impianti produttivi e ad essi assimilati e relative attrezzature, subordinate a P.A.

**Zone DS** - destinate ad attività terziaria-direzionale subordinate a P.A.

**Zone DC** - destinate ad attività commerciali subordinate a P.A.

### **Zone E:**

Le parti del territorio destinate all'attività agricola e di salvaguardia.

Le zone E si suddividono in :

**Zone E1** "agricolo"

**Zone E2** "attività agricole"

**Zone E3** "attività agricola per soli depositi"

**Zone E4** "verde boschivo"

**Zone E5** "verde agricolo di salvaguardia"

### **Zone F:**

Le parti del territorio destinate ad attrezzature impianti di interesse generale, parchi urbani e territoriali.

**Zone F1** "standards residenziali";

**Zone F2** "standards produttivi"

**Zone F3** "Attrezzature particolari non comunali"

**Zone F4** "Centro polisportivo intercomunale C.T.L.3"

**ZONE S.T.**- aree per servizi tecnologici

### **Zone V**

Aree destinate alla viabilità esistente e di progetto, alle strutture di trasporto, alle fasce di rispetto stradale, al cimitero ed alla zona di rispetto cimiteriale.

### **13 B) - Prescrizioni particolari**

In tutte le zone soggette a Piano Attuativo, vigente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale si applicano le norme e le disposizioni contenute negli strumenti stessi fino alla data di approvazione del presente strumento generale o fino alla decadenza dei suddetti piani, se successivi.

Negli immobili già esistenti, e che appaiono in contrasto con le previsioni del P.R.G. possono essere consentite soltanto opere di restauro o consolidamento, manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli edifici non conformi per destinazione d'uso alle prescrizioni delle presenti norme dovranno adeguarsi in caso di ricostruzione o di ristrutturazione.

## **Art. 14**

### **Zone B1R**

Nell'attesa di una variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art.17 L.R. 51/75, che espliciti quanto richiesto, tutta la pianificazione prevista nella Zona B1R viene assoggettata alle prescrizioni dell'art.31 della Legge 5 agosto 1978 n°457 lettere a, b, c.

## **Art. 15**

### **Zone B2**

#### **15.1. - Forme d'intervento**

- Interventi edilizi diretti come disciplinati dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia.
- Intervento edilizio preventivo nei casi specificatamente individuati nella tavola di azzonamento.

#### **15.2. - Destinazioni d'uso**

##### a) Zone B2/R

Queste zone sono destinate ad insediamenti residenziali.

Sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza le destinazioni di cui all'art.12 pag.16.

##### b) Zone B2/I

Queste zone sono destinate ad impianti riservati ad attività produttive industriali ed artigianali.

Sono ammesse in quanto compatibili con la destinazione di zona, le seguenti funzioni purché connesse alle attività produttive:

- residenza per il titolare e/o il custode fino a mq. 130 utili;
- uffici amministrativi;
- uffici tecnici;
- attività di ricerca e di laboratorio;
- depositi e stoccaggio;
- esposizione e vendita;

La S.l.p. utilizzata per le funzioni compatibili indicate nel precedente comma non potrà comunque superare il 25% della S.l.p. complessiva, fatte salve le destinazioni funzionali in vigore alla data di adozione del P.R.G. vigente.

Sono escluse le attività lavorative moleste, dannose o inquinanti e che non diano le garanzie previste dalle norme vigenti in materia d'igiene, inquinamento idrico, atmosferico ed acustico.

##### c) Zone B2/S

Queste zone sono destinate ad insediamenti commerciali terziari, depositi.

Sono ammesse le funzioni compatibili della zona Terziaria "(C)" e (T).

La S.l.p. utilizzata per le funzioni compatibili con le attività principali, non potrà comunque superare il "50%" della S.l.p. complessiva.

#### **15.3 - Indici urbanistici**

##### a) Zone B2/R

- If 3,00 mc./mq.
- Rc 40%
- H 10,00 ml.

##### b) Zone B2/I

- Uf 0,70 mq./mq.
- Rc 60%
- H 10,00 ml. (fatte salve le esigenze di singoli volumi tecnici)

##### c) Zone B2/S

- Uf 0,60 mq./mq.
- Rc 50%
- H 10,00 ml. (fatte salve le esigenze di singoli volumi tecnici)

## **Art. 16**

### **Zone B3**

#### **16.1 - Forme d'intervento**

- Autorizzazione per le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- Concessione edilizia semplice in tutti gli altri casi, salvo quanto previsto al successivo punto.
- Intervento edilizio preventivo nei casi specificatamente individuati nelle tavole di azionamento;

#### **16.2 - Destinazioni d'uso**

a) Zone B3/R

Queste zone sono destinate ad insediamenti residenziali.

Sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza le funzioni indicate allo art. 12 pag.16.

#### **16.3 - Indici urbanistici**

a) Zone B3/R

- If 2,00 mc./mq.
- Rc 40%
- H 12,00 ml.

## **Art. 17**

### **Zone B4**

#### **17.1 - Forme di intervento**

- Autorizzazione per le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- Concessione edilizia semplice in tutti gli altri casi, salvo quanto previsto al successivo punto.
- Intervento edilizio diretto nei casi specificatamente individuati nelle tavole di azionamento.

#### **17.2 - Destinazioni d'uso**

a) Zone B4/R

queste zone sono destinate ad insediamenti residenziali.

Sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza, le funzioni indicate allo art.12 pag.16.

#### **17.3 - Indici urbanistici**

a) Zone B4/R

- If 1,50 mc./mq.
- Rc 30%
- H 11 ml.

## **Art. 18**

### **Zone B5**

#### **18.1 - Forme di intervento**

- Autorizzazione per le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- Concessione edilizia semplice in tutti gli altri casi salvo quanto previsto al successivo punto.
- Intervento edilizio preventivo nei casi specificatamente individuati nelle tavole di azionamento.

#### **18.2 - Destinazioni d'uso**

a) Zone B5/R

queste zone sono destinate ad insedia menti residenziali.

Sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza le funzioni indicate allo art. 12 pag.16;

#### **18.3 - Indici urbanistici**

- a) Zone B5/R
- If 1,00 mc./mq.
  
- Rc 25%
- H 10 ml.

## **Art. 19**

### **Zone B6**

#### **19.1 - Forme d'intervento**

- Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- Concessione edilizia semplice in tutti gli altri casi salvo quanto previsto al successivo punto.
- Intervento edilizio preventivo nei casi specificatamente individuati nelle tavole di azzonamento.

#### **19.2 - Destinazioni d'uso**

- a) Zone B6/R

Queste zone sono destinate ad insediamenti residenziali ed alla salvaguardia del verde privato.

Sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza le funzioni indicate allo art. 12 pag.16.

Sono ammessi solo quegli interventi finalizzati al miglioramento dell'abitabilità delle costruzioni residenziali esistenti, se ammissibili con l'esigenza del mantenimento e della conservazione delle caratteristiche ambientali;

#### **19.3 - Indici urbanistici**

- a) Zone B6/R
- If pari all'esistente e comunque non superiore a 0,3 mc/mq..
- Rc 10%
- H 8 ml.

## **Art. 20**

### **Zone C**

#### **20.1 - Forme di intervento**

- P.d.L. - P.d.Z. - P.P. -

#### **20.2 - Destinazioni d'uso**

Queste zone sono destinate ad insediamenti residenziali.

Sono ammesse in quanto compatibili con la residenza, le destinazioni di cui all'art.12 pag.16;

La S.l.p. per le funzioni compatibili non potrà superare il 25% della S.l.p. complessiva.

Sono altresì ammessi, purché interessanti una S.l.p. non superiore al 15% della S.l.p. complessiva, attività artigianali di servizio con l'esclusione di quelle nocive ed inquinanti. e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al decreto 02 marzo 1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all' art. 216 del T.U.LL.SS."

#### **20.3 - Indici urbanistici**

- C1 If 1,80 mc./mq.
  - Rc 30%
  - H 14,50
  - S2 min. 6,00 mq./100 mc. interne al P.L.;
- La restante quota può essere reperita all'esterno oppure monetizzata.
- C2 If 1,00 mc./mq.
  - Rc 25%
  - H 10
  - S2 min. 6,00 mq./100 mc. interne al P.L.;
- La restante quota può essere reperita all'esterno oppure monetizzata.
- C3 If 0,6 mc./mq.

- Rc 25%
- H 8
- S2 min 6,00 mq./100 mc. interne al P.L.;
- **C4 Forme d'intervento P. di Z.**
- If 2,00 mc./mq.
- Rc 30%
- H 14,50
- S2 min.6,00mq./100 mc. interne al P.L.;

La restante quota può essere reperita all'esterno oppure monetizzata.

**- C5 Forme d'intervento P. di Z.**

- If 1,1 mc./mq.
- Rc 25,4
- H 10,00
- S2 min. 6,00 mq. / 100 mc. interne al P.L.;

La restante quota può essere reperita all'esterno oppure monetizzata.

**Art. 21**

**Zone DI**

**21.1 - Forme d'intervento**

- P.d.L. - P.P. - P.I.P.

**21.2 - Destinazioni d'uso**

Queste zone sono destinate ad impianti riservati ad attività industriali ed artigianali, nonché agli impianti ed attrezzature integrative della funzione produttiva.

Sono ammesse in quanto compatibili con la destinazione di zona le seguenti funzioni purché connesse alle attività produttive:

- residenza per titolare e/o custode fino a mq. 130 di superficie utile;
- uffici amministrativi;
- uffici tecnici;
- attività di ricerca e laboratorio;
- **"E' ammesso l'utilizzo fino al 50% della S.l.p. solo per"** depositi e stoccaggio;
- esposizione e vendita;

La S.l.p. utilizzata per le funzioni compatibili non potrà comunque superare il 25% della S.l.p. complessiva.

Sono escluse le attività lavorative moleste dannose o inquinanti e che non diano garanzie previste dalle norme vigenti in materia d'igiene, inquinamento idrico, atmosferico e acustico.

**21.3 - Indici urbanistici**

- Uf 0,60 mq./mq.
- S2 min. 10% di St. interno al lotto e la restante quota (comunque non inferiore al 10% secondo quanto disposto dall'art. 22, punto 2, L.R. 51/75) all'esterno oppure monetizzata.
- Rc 50% di Sf.
- H 11 ml. (fatte salve le esigenze dei singoli volumi tecnici).

**Art. 22**

**Zone DS**

**22.1 - Forme di intervento**

- P.d.L. - P.P.

**22.2 - Destinazioni d'uso**

Queste zone sono destinate ad attività terziarie - direzionali,

Sono ammesse le funzioni d'uso compatibili con il Terziario di cui art. 12 nonché la residenza per il titolare

e/o il custode nella misura non superiore a mq. 130 di superficie utile.

La S.l.p. utilizzata per le funzioni compatibili indicate al precedente comma, non potrà comunque superare il 25% della S.l.p. complessiva.

### **22.3 - Indici urbanistici**

- Uf 0,60 mq./mq.
- Rc 50%
- H 11 ml. (fatte salve le esigenze dei singoli volumi tecnici)
- S2 min. 100% S.l.p. degli edifici previsti, di cui almeno il 50% destinata a parcheggi di uso pubblico.

## **Art. 23**

### **Zone DC**

#### **23.1 - Forme d'intervento**

- P.P. di iniziativa pubblica.

#### **23.2 - Destinazione d'uso**

Queste zone sono destinate ad attività commerciali.

Sono ammesse le funzioni d'uso compatibili con il Commercio di cui art. 12 nonché la residenza per il titolare e/o il custode nella misura non superiore a mq. 130 di superficie utile.

La S.l.p. utilizzata per le funzioni compatibili indicate al precedente comma, non potrà comunque superare il 30% della S.l.p. complessiva.

#### **23.3 - Indici urbanistici**

- Uf - 0,60 mq./mq.
- Rc - 50%
- H - 11 ml. (fatte salve le esigenze dei singoli volumi tecnici)
- S2 min. 100% S.l.p. degli edifici previsti, di cui almeno il 50% destinata a parcheggi di uso pubblico.

## **Art. 24**

### **Zone E1 - E2 - E3**

#### **24.1 - Forme d'intervento**

- Concessione edilizia semplice

#### **24.2 - Destinazione d'uso**

Queste zone sono destinate all'attività agricola intesa come attività connessa alla silvicoltura, all'allevamento degli animali.

In queste zone sono ammesse esclusivamente opere finalizzate alla conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali, stalle, silos, serre, magazzini; per quanto riguarda gli allevamenti suinicoli sono ammesse solo aziende familiari con esclusione degli allevamenti industriali.

La concessione edilizia può essere rilasciata esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'Albo di cui alla L.R. 3 Aprile 1974 n. 18, per tutti gli interventi di cui all'art. 2, 1° comma della Legge Regionale 93/80, a titolo gratuito ai sensi dell'art. 9 lettera a) della Legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- b) al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di concessione.

La concessione è subordinata a:

- a) alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;
- b) all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitazione ai soggetti di cui alla lettera b) del precedente comma, anche alla presentazione al Sindaco

contestualmente alla richiesta di concessione edilizia, di specifica certificazione disposta dal servizio provinciale agricoltura foreste e alimentazione competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo, è fatta specifica menzione nel provvedimento di concessione.

Il Sindaco deve rilasciare, contestualmente allo atto di concessione, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di "non edificazione" di cui all'art. 2, quinto comma, della L.R. n. 93 del 1980.

La distanza fra edifici per allevamenti suinicoli ed edifici residenziali esterni all'intervento, esistenti o in progetto, non dovrà in nessun caso essere inferiore a ml. 300 e a m. 150 per gli allevamenti bovini.

La distanza minima degli edifici per allevamenti suinicoli dai bordi stradali dovrà essere di ml. 50,00.

**"In tutte le zone e per ogni proprietà è consentita l'edificazione di capanni rurali in legno per ricovero attrezzi agricoli con i seguenti limiti:**

- **SUPERFICIE DEPOSITO MAX mq. 6,00**
- **H MEDIA - ml. 2,30 ESTERNO**
- **DISTANZA DAI CONFINI - ml. 5,00**
- **DISTANZA TRA CAPANNI - ml. 10,00"**
- **COPERTURA IN LATERIZIO**

### **24.3 - Indici urbanistici**

Zona E1

- If 0,01 mc./mq.

Zona E2

- If 0,03 mc./mq.
- H 9 ml. (fatte salve le esigenze di singoli volumi tecnici).

Per la sola zona E2 nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al primo comma del presente articolo, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale.

Tale rapporto può essere aumentato sino a raggiungere il 15% della predetta superficie nel caso di serra per colture orticole o floricole.

Zone E3

Destinate solo per depositi-magazzini per attività agricola.

- Rc - 50%
- H - 10 ml. (fatte salve le esigenze di volumi tecnici)

### **Art. 25**

#### **Zone E4 - E5**

**25.1** - Nelle zone E4 - E5 per il loro rilevante valore paesistico sono consentite, a concessione semplice, esclusivamente costruzioni di attrezzature per la salvaguardia e la gestione del patrimonio boschivo, quali recinzioni a tutela del bosco e capanni per ricovero attrezzi, comunque nel rispetto dei disposti della Legge Regionale 93/80.

Si applicano le norme regolamentari regionali, in materia di uso e di gestione del bosco.

### **25.2 - Indici Urbanistici**

- If 0,001 mc./mq.
- H 3 ml.

### **Art. 26**

#### **Zone F1**

#### **26.1 - Forme d'intervento**

Concessione edilizia semplice in tutti i casi salvo quando il P.P.A. preveda il ricorso a un P.P.

### **26.2 - Destinazioni d'uso**

Le zone F1 sono riservate a spazi pubblici o attività collettive a livello comunale e di quartiere, di cui all'art. 22 della L.R. 15.05.1975 n. 51, ivi comprese le attività religiose e di culto.

Non sono consentite altre destinazioni se non l'eventuale residenza del personale di custodia e le attrezzature necessarie per il funzionamento dei servizi previsti.

Per le aree con destinazione in atto ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico si intende confermata l'utilizzazione specifica così come classificata secondo i punti stabiliti dall'art.22 della L.R.15.04.1975 n.51.

### **26.3 - Indici urbanistici**

- If - 3,00 mc./mq.
- Rc - 50%
- H - 12 ml.

### **26.4 - Prescrizioni particolari**

Le aree così definite, sono soggette ad esproprio o alla costituzione di servitù di uso pubblico per la realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche.

Per le attrezzature di culto, la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di interesse comune esplicita dalle stesse.

Sulle predette aree, con apposita deliberazione comunale, potrà essere consentita la realizzazione di impianti particolari con finalità pubbliche come centrale dei telefoni, sedi postali, caserme.

**26.5** - Le aree a Standards già individuate dal P.R.G. all'interno dei Piani Attuativi, potranno essere rilocalizzate in sede di attuazione garantendo in ogni caso le quantità minime indicate nella Tavola di Azzonamento.

## **Art. 27**

### **Zone F2 destinate a servizi per gli insediamenti produttivi**

#### **1 - Forme d'intervento**

Concessione edilizia semplice in tutti i casi salvo quando il P.P.A. preveda il ricorso a un P.P. d'ufficio.

#### **2 - Destinazioni funzionali ammesse:**

- parcheggi pubblici, verde pubblico, attività collettive (mense, attrezzature sanitarie, sindacali, sociali, ricreative e sportive).

#### **3 - Indici urbanistici prescritti:**

3.1 per le aree destinate a parcheggi e ad attrezzature collettive come mense, attrezzature sanitarie, sindacali, sociali, ricreative al coperto:

- If - massimo 3,00 mc./mq.
- Rc - massimo 20% della Sf.
- S1 - minimo 40% della Sf.
- H - massimo 12 ml.

3.2 per le aree destinate a verde pubblico attrezzato per lo sport:

- Rc = massimo 20% della Sf.
- S1 = minimo 70% della Sf.

#### **4 - Prescrizioni speciali:**

Le attrezzature possono essere realizzate ovvero sottoposte a servitù di uso pubblico e date in concessione pluriennale dall'Amm.ne Comunale in base a specifica convenzione che definisca le caratteristiche tecniche delle opere e le condizioni per la gestione in funzione dell'uso pubblico a cui sono destinate.

## **Art.28**

### **Zona F3**

**- ATTREZZATURE PARTICOLARI NON COMUNALI**

In questa zona è consentita la realizzazione degli edifici di attività socio-educative, religiose e di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse a tali attività (catechistica, culturale, scolastica, sociale, ricreativa, ecc.) di proprietà o di gestione dello ente istituzionalmente competente, mediante Concessione edilizia semplice.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

Per le aree con destinazione in atto ad attività religiosa e di culto si intende confermata la destinazione suddetta e la utilizzazione specifica delle relative attrezzature.

Le aree aventi destinazione specifica ed attrezzature religiose e di culto, acquisite mediante esproprio o a seguito di cessione volontaria da parte del proprietario, per la formazione di attrezzature religiose e di culto, attribuite in proprietà all'ente istituzionalmente competente, saranno gravate da espresso e conforme vincolo da trascriversi nei registri immobiliari a cura dello ente stesso.

**28.1 - Forme d'intervento**

- Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- Concessione edilizia semplice in tutti i casi salvo quanto previsto al successivo punto;
- P.P. - P. d. L. - per gli interventi per nuove costruzioni aventi volumetria superiore a mc. 5.000.

**28.3) - Indici urbanistici**

- If 3,00 mc./mq.
- Rc 40%
- H 11 ml.

**Art. 29**

**Zona F4**

**- CENTRO POLISPORTIVO INTERCOMUNALE C.T.L.3**

Sono Zone destinate ad insediamenti ed attrezzature del tempo libero e/o sportive di iniziativa pubblica o privata.

Forme di intervento - Piano Attuativo

**- Indici urbanistici prescritti:**

Gli impianti e le attrezzature non dovranno interessare una superficie superiore al 50%.

Sono ammessi costruzioni di attrezzature, servizi generali e tecnologici in percentuale non superiore a :

- Rc - Massimo 10%
- H - 12 ml. (fatte salve le esigenze di singoli volumi tecnici)

**Art. 30**

**Zone S.T. – Aree per servizi tecnologici**

**30.1 - Forme d'intervento**

Concessione Edilizia semplice

**30.2 - Destinazioni d'uso**

Le zone S.T. sono destinate ad attrezzature di impianti pubblici e di carattere tecnologico, quali impianti per la distribuzione di carburanti, rimesse di mezzi di trasporto pubblico, centri collaudi autoveicoli, impianti di raccolta, di lavorazione e di smaltimento dei rifiuti e di depurazione, centrali telefoniche, impianti radiotelevisivi, impianti dell'acquedotto, stazioni di trasformazione dell'energia elettrica centri di lavoro per la manutenzione degli stessi e le relative opere accessorie.

Sono ammesse le attrezzature al servizio del personale suddetto, la residenza per il personale di custodia fino a mq. 130 utili e gli uffici strettamente inerenti alle funzioni svolte.

Tali destinazioni sono ammesse nelle fasce di rispetto stradale solo se già esistenti o se individuate dalla Tavola di Azzonamento.

### **30.3 - Indici urbanistici**

- Rc max 70%

### **30.4 - Prescrizioni particolari**

Quando non individuate dalla tavola di azzonamento, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica possono essere realizzate senza computare il loro volume e la loro superficie coperta ai fini della densità edilizia e del rapporto di copertura degli insediamenti interessati.

La convenzione allegata ai Piani Attuativi dovrà comprendere l'impegno a realizzare gli impianti di distribuzione e trasformazione dell'energia elettrica.

Vengono fatti salvi i contenuti e le prescrizioni del D.P.C.M. 23 aprile 1992 per le distanze di rispetto degli elettrodotti.

## **Art. 31**

### **Zone V**

Le aree V sono destinate alla viabilità e agli impianti ed a attrezzature per il trasporto pubblico, agli spazi di sosta e parcheggio e al verde di arredo.

Le aree V comprendono le zone e le fasce di rispetto, destinate alla realizzazione ed all'ampliamento di assi viari e di trasporto, nonché alla realizzazione di parcheggi pubblici e di percorsi pedonali e ciclabili, con piantumazione, sistemazione a verde, e conservazione dello stato di natura.

#### **1 - Prescrizioni speciali:**

Sono vietate le costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione ad eccezione delle attrezzature precarie per la vendita di fiori e oggetti inerenti la funzione cimiteriale e di culto.

E' consentita l'occupazione temporanea degli spazi con attrezzature per il commercio ambulante.

## **TITOLO V**

### **VIABILITA' E PARCHEGGI DISTANZE DELLE STRADE, DAI CONFINI E TRA FABBRICATI**

## **Art. 32**

### **Viabilità**

#### **1 - Classificazione delle strade**

- le strade previste dagli elaborati grafici del P.R.G. sono classificate secondo le seguenti gerarchie:

- 1 - Viabilità generale;
- 2.- Viabilità intercomunale e/o comprensoriale;
- 3 - Viabilità locale di penetrazione;
- 4 - Viabilità urbana principale;
- 5 - Viabilità consortile rurale;

#### **2 - Larghezza minima delle strade**

2.1 - sono quelle previste sulla tavola della Viabilità.

2.2 - All'interno degli insediamenti previsti dal P.R.G., devono essere rispettate le larghezze minime delle strade di mt.8,00, salvo quanto definito dagli elaborati grafici del Piano, dalle presenti Norme, ovvero dagli strumenti di pianificazione esecutiva.

- Sono ammesse strade private della larghezza di mt. 6,00,

- Le strade consortili rurali debbono avere la larghezza minima di mt. 8,00.
- In fase di nuovi frazionamenti di aree si devono prevedere accessi ai fondi privati con larghezza minima di mt. 6,00.

### **3.- Distanze fra gli accessi e fra le intersezioni:**

Al di fuori del perimetro degli insediamenti previsti dal P.R.G. definito dagli elaborati grafici dello stesso, gli accessi delle strade private o pubbliche locali, nonché le intersezioni fra le strade in genere, devono rispettare le distanze previste dallo art. 25 L.R. n. 51/75.

### **4 - Fasce di rispetto stradali (D.M. 1/4/1968**

4.1 - Al di fuori del perimetro degli insediamenti previsti dal P.R.G. e definito dagli elaborati grafici dello stesso, devono essere rispettate le dimensioni misurate secondo quanto disposto dall'art.4 del D.M. 1/4/68, n. 1404, per quanto riguarda le fasce di rispetto stradale.

4.2 - All'interno del perimetro delle zone di P.R.G., per tutte le zone edificabili, fatto salvo per le zone B1R e per le zone B2R, le distanze dei fabbricati dal ciglio stradale (compreso il marciapiedi) debbono rispettare le misure previste dall'art. 9 (2° comma) del D.M. 02.04.1968 n. 1444, precisamente:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml.10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

**Per le zone B1R e B2R** per interventi di nuova edificazione, distanza minima dei fabbricati dall'asse stradale ml. 5,00, salvo per il mantenimento delle cortine stradali.

**Per le zone B** in esecuzione di P.A. è consentita l'edificazione sul ciglio stradale, se ciò è necessario per motivi di continuità ambientale, a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme.

All'interno delle fasce di rispetto e di arretramento potranno essere ammessi l'ampliamento ed il sopralzo sulla stessa linea degli edifici esistenti, purché non in contrasto con le disposizioni dell'art.18 del Dlgs 30 aprile 1992, n°285 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono fatti salvi gli allineamenti stradali esistenti, nonché quelli indicati nei P.A..

**Nelle zone E** per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione, la distanza minima dalle strade deve essere - salvo maggiore profondità della fascia di rispetto indicata nella tavola di Azzonamento del P.R.G. - pari a ml. 15,00.

### **Ds: Distanza minima delle costruzioni interrato dalle strade.**

Per le zone B distanza minima dall'asse stradale m. 6,00.

Per le zone C valgono le distanze prescritte per i fabbricati fuori terra.

### **5 - Limiti di distanza tra fabbricati**

Valgono le disposizioni previste dallo art.9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444 per tutte le zone edificabili:

#### **In particolare**

- In tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento, è prescritta una distanza minima di ml.10,00 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti, intendendosi per tali le pareti sulle quali siano poste vedute o luci non aventi le caratteristiche di cui allo art. 901 c.c.;
- Per gli interventi in zone B1R e B2R per motivi di continuità ambientale può essere mantenuta la distanza preesistente.
- Nelle zone C e D è comunque prescritta la distanza minima di 10,00 ml. rispetto a pareti di edifici antistanti; in dette zone quando una delle pareti sia finestrata ed i fabbricati si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00, deve essere rispettata una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.
- Le disposizioni di cui sopra non si applicano nelle zone B1R e B2R ove tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito, nel qual caso si potrà mantenere l'allineamento esistente rispetto al ciglio della strada per motivate esigenze di assetto urbanistico della zona.
- Se i fabbricati tra i quali deve essere verificata la distanza sono posti in zone diverse, si applica la disciplina della zona in cui si trova l'area interessata dall'intervento.

### **7 - Distanze dai confini**

Per tutte le zone edificabili di P.R.G. fatto salvo le zone B1R, la distanza dei fabbricati dai confini con altre proprietà sarà pari a metà dell'altezza dello edificio più alto, con un minimo di mt. 5,00.

Per le costruzioni completamente interrato - la distanza minima dai confini deve essere di ml. 1,50.

E' ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente in forza di unica concessione ovvero su progetto unitario e con impegnativa dei concessionari a realizzare entrambi gli edifici.
- ove si tratti di box per parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati all'estradosso della copertura, non superiore a ml. 2,50 ed altezza interna non superiore a mt. 2,40. Per le zone B1R e B2R si possono mantenere le distanze preesistenti dal confine o minore di ml. 5,00 purché siano fatte salve la disposizioni di cui all'art. 873 del Codice Civile.

### **Art. 33**

#### **Parcheggi privati e aree a verde (interni alle proprietà)**

Nelle nuove costruzioni, e qualora sia possibile nel risanamento di edifici saranno riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 10 mq. per ogni 100 mc. di costruzione.

Di detti spazi si dovranno prevedere all'esterno delle proprietà, parcheggi asserviti all'uso pubblico in ragione di un posto macchina ogni 2 alloggi.

Nei nuovi insediamenti di carattere direzionale, commerciale, culturale e ricreativo, tal i spazi non saranno inferiori a 50 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti.

Nei nuovi insediamenti industriali o artigianali, l'area per parcheggi non dovrà essere inferiore a 1/10 della S.L.P..

Nelle zone già costruite onde completare la dotazione di parcheggi (ex lege) sono ammessi boxes a confine, con altezza massima di mt. 2,50 senza computo del volume, purché nel limite di 1/20 della area libera da costruzioni fino ad un massimo di 1 mq./10 mc. delle costruzioni esistenti.

Detti boxes a confine sono ammessi purché venga rispettata la distanza di mt. 3,00 dai fabbricati esistenti su proprietà confinanti.

1 - Negli interventi di ristrutturazione non devono essere ridotte le superfici a parcheggio esistenti quando esse siano superiori ai minimi sopraindicati.

Si considerano spazi di parcheggio quelli riservati allo stazionamento e alla manovra di accesso: di questi ultimi si considera esclusivamente la porzione antistante allo spazio di sosta per una larghezza non superiore a mt. 6.

Nella fasce di rispetto potranno essere realizzate aree per parcheggi.

2 - Nelle lottizzazioni per nuovi insediamenti residenziali, industriali, terziari (uffici e commercio) non meno di un terzo degli spazi di parcheggio deve essere asservito all'uso pubblico e viene considerato come opera di urbanizzazione primaria.

Per la formazione degli spazi di sosta devono essere utilizzate le aree di pertinenza degli edifici cui esse si riferiscono, ovvero aree poste in prossimità degli edifici stessi che siano libere da vincoli di pertinenza relative ad altre costruzioni e che non siano soggette nel P.R.G. a vincoli di destinazione pubblica.

3 - Le aree scoperte di pertinenza delle costruzioni residenziali dovranno essere adeguatamente sistemate a verde e piantumate.

Di norma la piantumazione d'alto fusto non dovrà essere inferiore ad un albero ogni 150 mq. di superficie scoperta e l'area sistemata a verde (esclusi giardini pensili e sistemazione sulle coperture di boxes e simili) dovrà essere pari al 20% della superficie fondiaria del lotto.

### **Art. 34**

#### **Recinzioni**

##### **1 - Per le zone residenziali:**

sono ammesse con altezza media di ml. 1,80, trasparenti e con zoccolatura piena altezza massima mt. 0,80; dovranno avere forme e materiali coordinati con le preesistenze edilizie adiacenti; se separano aree con dislivello, la zoccolatura potrà superare di mt. 0,10 il terreno naturale più alto.

Sono ammesse recinzioni chiuse ed aperte per il 60% se di pregio architettonico riferiti ad ogni singolo lato di perimetro.

I boxes a confine costituiscono parete piena di recinzione.

Non sono consentite recinzioni nei comparti con vincolo a P.A. fino alla loro attuazione.

## **2 - Per le zone D:**

Sono ammesse con H 2,00 Max (H zoccolatura = mt. 1,00 e parte superiore trasparente per la parte verso strada) verso gli altri confini, potrà essere interamente ceca tranne il tratto coincidente con l'arretramento delle costruzioni dal ciglio stradale.

Nelle fasce di rispetto potranno essere realizzate aree per parcheggi esclusivamente pubblici.

Le aree prospicienti spazi pubblici e viari debbono essere sistemate a giardino e piantumate, fatta esclusione per le zone relative alla percorrenza e alla sosta dei veicoli.

Lungo le strade e verso le aree pubbliche è vietato l'accatastamento di materiali. Sono ammessi manufatti per il ricovero dei mezzi con altezza a confine non superiore a quelle delle recinzioni o con altezza di mt. 2,50, purché nel limite di 1/20 dell'area libera.

## **Art. 34**

### **Fascia di salvaguardia dei pozzi idrici**

1. All'interno delle fasce di salvaguardia dei pozzi pubblici di raggio pari a 200 m rispetto al punto di captazione delle acque stesse, così come delimitate dalla tavola. 12 " Azzonamento a seguito delle osservazioni", valgono le prescrizioni di cui al D.P.R. n° 236 del 24 maggio 1988 come integrato dalla delibera di Giunta Regionale n° 15137 del 27 giugno del 1996 "Direttive per l'individuazione delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art.9 p.to 1, lett. f del D.P.R. 24 maggio 1988, n°236)".

#### **\*2. Pozzo idrico CAP 4 Via Obizzone**

La fascia di rispetto di cui al paragrafo 1) è stata rideterminata ed autorizzata con Decreto Regione Lombardia n. 73543 del 13/11/1998 con i seguenti raggi:

- in direzione nord mt.60 di raggio;
- in direzione est ed ovest mt.50 di raggio;
- in direzione sud mt. 40 di raggio.

All'interno della fascia così delimitata, valgono le prescrizioni di cui al D.P.R. n.236 del 24 maggio 1988 come integrato dalla delibera di Giunta Regionale n.15137 del 27 giugno del 1996 "Direttive per l'individuazione delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art. 9 p.to 1, lett. f del D.P.R. 24 maggio 1988, n.236)".

\* Integrazione apportata ai sensi dell'art.2 Paragrafo 2 lettera b) ed ai sensi dell'art.3 L.R. 23/97 – Delibera C.C. n.41/99. – Pubblicata sul BURL n.24 del 16/6/1999.

## **Art. 35**

### **Aree depresse**

Le aree contrassegnate nella tavola di Azzonamento con il numero 1 (inscritto in un cerchio), dovranno rialzare l'area depressa del Piano Attuativo per evitare allagamenti ed adeguamento della rete di drenaggio e scolo delle acque lungo il fondo della valletta; a tal fine si dovranno intercettare anche le acque provenienti dalle strade di accesso delle abitazione site in destra idrografica, sopra il terrazzo morfologico.