



COMUNE DI LEGNANO

n. _____

PIANO REGOLATORE GENERALE
norme tecniche di attuazione

COMUNE DI LEGNANO

* * * *

APPROVAZIONE:

ADOTTATO CON DELIB. C. C. N. 123 DEL 06.04.1982
DELIB. G. M. N. 400 DEL 25.05.1982
RATIF. DELIB. C. C. N. 211 DEL 28.09.1982
DELIB. C. C. N. 292 DEL 30.11.1983
DELIB. REGION. N. 46762 DEL 18.12.1984
DELIB. C. C. N. 149 DEL 21.03.1985
D. G. R. N. 51618 DEL 07.05.1985

APPROVAZIONE REGIONALE

PROVVEDIMENTI SUCCESSIVI:

1° VARIANTE D. G. R. N. 25064 DEL 20.10.1987
2° VARIANTE D. G. R. N. 33967 DEL 14.06.1988
3° VARIANTE D. G. R. N. 40321 DEL 28.02.1989
4° VARIANTE D. G. R. N. 56531 DEL 03.07.1990
7° VARIANTE D. G. R. N. 2280 DEL 20.11.1990
9° VARIANTE D. G. R. N. 20915 DEL 09.04.1992
10° VARIANTE D. G. R. N. 52460 DEL 07.03.1990
11° VARIANTE D. G. R. N. 27652 DEL 24.09.1992
12° VARIANTE D. G. R. N. 51874 DEL 29.04.1994
13° VARIANTE D. G. R. N. 35048 DEL 13.03.1998
16° VARIANTE D. G. R. N. 45012 DEL 05.08.1999

PROVVEDIMENTI EX L.R. 23/97:

14° VARIANTE
ADDOZIONE DELIB. C.C. N. 74 DEL 13/07/1999
APPROV. DEFIN. DELIB. C.C. N. 116 DEL 21/12/1999
PUBBL. B.U.R.L. N. 9 DEL 1/03/2000
17° VARIANTE
ADDOZIONE DELIB. C.C. N. 25 DEL 9/03/1999
APPROV. DEFIN. DELIB. C.C. N. 87 DEL 21/09/1999
PUBBL. B.U.R.L. N. 9 DEL 1/03/2000

PIANO REGOLATORE GENERALE
norme tecniche di attuazione

IL SINDACO

L'ASSESSORE ALL'EDILIZIA PRIVATA E P.R.G.

IL SEGRETARIO GENERALE

Legnano, MARZO 2000

TITOLO I* - PRESCRIZIONI GENERALI

ART. 1 - Applicazione del piano	Pag. 1
" 2 - Tipi di intervento previsti dal P.R.G. loro definizione	" 1
" 3 - Disciplina delle variazioni di destinazione d'uso	" 1
" 4 - Indici urbanistici	" 4
" 5 - Aree di pertinenza	" 5
" 7	" 7

TITOLO II* - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE: STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE -

ART. 6 - Strumenti di attuazione	Pag. 9
" 7 - Zona omogenea B	" 9
" 8 - Zona omogenea C	" 10
" 9 - Zona omogenea D	" 10
" 10 - Zona omogenea E	" 11
" 11 - Zona omogenea F	" 11
" 12 - Comparti di programmazione (depennato)	" 11

TITOLO III* - ZONE FUNZIONALI: INDICI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE -

Art. 13 - Classificazione funzionale delle destinazioni d'uso	Pag. 13
" 14 - Verifica delle destinazioni d'uso	" 14
" 15 - Indici urbanistici, funzioni ammesse, prescrizioni speciali	" 15

verde privato	Pag. 22
" 17 - Zone riservate a servizi di livello comunale	" 23
" 18 - Attrezzature per l'interscambio dei passeggeri (depennato)	" 24
" 18 bis - Area espositivo-fieristica (depennato)	" 24
" 19 - Fasce di arretramento stradale	" 24
" 20 - Aree per impianti ferroviari - IF e fasce fasce di arretramento	" 24
" 21 - Zona di rispetto cimiteriale	" 25
" 22 - Norme generali per la misurazione delle distanze	" 25

TITOLO IV* - VIABILITA' E PARCHEGGI

Art. 23 - Mobilità	" 26
" 24 - Parcheggi privati	" 27

TITOLO V* - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 25 - Opere di urbanizzazione	" 30
" 26 - Standards	" 31
" 26 bis - Standards non computabili	" 32
" 26 ter - Aree al servizio dell'industria	" 33
" 27 - Patrimonio edilizio in contrasto con le previsioni di P.R.G.	" 33
" 28 - Deroghe	" 33
" 29 - Legenda di piano	" 34
" 30 - Norma finale	" 34

TITOLO 1°

PRESCRIZIONI GENERALI

TITOLO 1°
PRESCRIZIONI GENERALI

ART. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale ai sensi della vigente legge urbanistica statale e regionale.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle norme presenti e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali.

ART. 2 - TIPI DI INTERVENTO PREVISTI DAL P.R.G. E LORO DEFINIZIONE -

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

- a) interventi conservativi distinti in:
 - a1: manutenzione ordinaria
 - a2: manutenzione straordinaria
 - a3: adeguamento igienico e tecnologico
 - a4: restauro e risanamento conservativo
- b) ristrutturazione edilizia
- c) demolizione
- d) nuova costruzione
- e) ristrutturazione urbanistica

Gli interventi sopraelencati sono definiti, con riferimento alle opere ammesse nei diversi casi, a norma delle disposizioni seguenti:

1. - Manutenzione ordinaria (a1)

Gli interventi così definiti devono avere uno specifico carattere manutentivo, e devono per tanto riguardare opere di ricorrente esecuzione, necessarie a mantenere in buono stato di conservazione e di efficienza le finiture degli edifici e gli impianti tecnologici esistenti.

Per gli impianti tecnologici è ammessa la sostituzione di parti avariate e l'aggiunta di apparecchiature integrative che, senza modificare sostanzialmente il carattere degli impianti esistenti, permettano di migliorarne l'efficienza e la funzionalità.

2. - Manutenzione straordinaria (a2)

Gli interventi così definiti devono tendere a

mantenere efficienti nel tempo o a riportare all'efficienza gli edifici, con opere non costituenti un insieme sistematico tale da modificare gli elementi tipologici degli stessi.

Le opere possono riguardare la sostituzione e il rifacimento di elementi sovrastrutturali - fatta eccezione per gli edifici vincolati e interessati da vincolo ambientale - di elementi strutturali e di parti degli impianti sanitari e tecnologici ovvero l'integrazione di questi ultimi.

Le opere di manutenzione straordinaria non devono comportare l'alterazione dei volumi in suolo e in sottosuolo, né delle superfici delle singole unità immobiliari, e neppure modifica delle destinazioni d'uso delle stesse.

3. - Adeguamento igienico e tecnologico (a3)

Gli interventi così definiti sono rivolti a dotare l'organismo edilizio, che ne sia totalmente o parzialmente privo, degli essenziali impianti igienici e tecnologici, compresi gli impianti di ascensore o montacarichi dove ciò sia richiesto dalle esigenze d'uso o dalle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

Tali interventi possono riguardare l'installazione degli elementi costitutivi degli impianti di cui sopra, nonché le opere murarie strettamente connesse, comprese quelle per la realizzazione dei relativi volumi tecnici;

L'adeguamento, con riferimento alle strutture produttive comprende, anche in deroga agli indici vigenti, la realizzazione degli impianti di depurazione e antinquinamento previsti dalle norme vigenti.

4. - Restauro e risanamento conservativo (a4)

Gli interventi così definiti sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la sua funzionalità, senza incremento delle superfici lorde di pavimento; tali interventi possono tuttavia comportare modifica delle destinazioni d'uso, nel rispetto delle prescrizioni funzionali del P.R.G., quando essa è computabile con gli elementi formali e strutturali dello edificio.

Rientrano nell'ambito del restauro e risanamento conservativo i seguenti interventi:

- opere manutentive di cui ai punti a1) e a2), riguardanti il ripristino o la sostituzione di parti sovrastrutturali (rivestimenti, coperture, gronde, balconi) di edifici vincolati o interessati da vincoli ambientali, (previo parere della Sovraintendenza);
- opere di consolidamento statico riguardanti una pluralità di elementi strutturali compresi anche interi solai;
- modifiche distributive interne richieste dalle esigenze d'uso;
- opere connesse all'inserimento di elementi funzionali (scale, ascensori, etc.) e alla realizzazione, anche integrale, di impianti

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

7.- Nuova costruzione (d)

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 so-
pralzi, da realizzare su aree parzialmente e-
dificate e nelle quali l'intervento integri i
volumi esistenti entro il limite volumetrico
previsto dal P.R.G. sul lotto.

I completamenti volumetrici possono essere so-
pralzi parziali o totali, ovvero risultare da
espansioni planimetriche degli edifici esistenti,
in conformità alle prescrizioni del P.R.G.
e alle loro caratteristiche tipologiche.

La realizzazione di interventi di completamento può comportare limitate demolizioni o modificazioni degli elementi sovrastrutturali e strutturali 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.

8.- Ristrutturazione urbanistica (e)

Gli interventi così definiti attengono a:
sostituire l'esistente tessuto urbanistico-

igienici e tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, con i relativi volumi tecnici;

5.- Ristrutturazione edilizia (b)

Gli interventi così definiti sono rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere.

La trasformazione deve avvenire senza aumento del volume esistente salvo limitate integrazioni dovute ad esigenze tecnologiche e igieniche, e può riguardare l'involucro dell'edificio, come le sue parti interne, negli aspetti funzionali, distributivi, tecnologici, e può comportare modifica delle destinazioni d'uso nell'ambito delle prescrizioni del P.R.G.

Sono considerate di ristrutturazione:

- opere di consolidamento riguardanti una pluralità di elementi strutturali compresi i solai interni, nonché quelle opere che si riferiscono all'edificio nel suo insieme;
- modifiche distributive interne;
- opere connesse all'inserimento di elementi funzionali e alla realizzazione, anche integrale, di impianti igienici e tecnologici per fare fronte alle esigenze d'uso.

6.- Demolizione (c)

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

edilizio con un'altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ovvero con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

9. - Opere non identificate nelle precedenti definizioni -

Le opere eventualmente non identificate in modo specifico vengono identificate con criteri di analogia.

ART. 3 - DISCIPLINA DELLE VARIAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati, o di parte di essi costituenti unità funzionale, è soggetta, anche se non comporta l'esecuzione di opere edilizie, a preventiva concessione edilizia, ed alla corresponsione dei relativi oneri e contributi.

Per unità funzionale si intende il complesso di vani organizzati per una utilizzazione unitaria. Si ha variazione di destinazione d'uso quando l'unità funzionale venga adibita ad una nuova destinazione appartenente ad una diversa specie fra le seguenti:

1. - residenza, ivi compresi gli uffici professionali integrati nell'alloggio;
2. - attrezzature alberghiere, ivi compresi i "residence", le case albergo, i motels, i collegi e le attrezzature ricettive in genere;

3. - attrezzature produttive industriali e artigianali -
 4. - attrezzature produttive agricole
 5. - attrezzature commerciali e direzionali, ivi comprese le attrezzature per l'artigianato di servizio, e quelle para-commerciali (banche, assicurazioni e simili con servizio di sportello) gli uffici amministrativi e tecnici (con esclusione degli uffici professionali, di cui al punto 1), i laboratori di ricerca e analisi, i centri di calcolo, le attrezzature commerciali all'ingrosso, i depositi non integrati con l'attività produttiva, le attrezzature espositive;
 6. - parcheggi coperti e autosilos;
 7. - attrezzature culturali, sanitarie, assistenziali;
ivi comprese le attrezzature religiose, politiche, sindacali e per l'istruzione;
 8. - attrezzature sportive al coperto e all'aperto;
 9. - attrezzature per lo spettacolo ivi comprese le sale da ballo, e per le attività ricreative in genere;
- Le destinazioni d'uso non identificate in modo specifico sono classificate con criteri di analogia.
- Eventuali variazioni delle destinazioni d'uso specifiche e/o compatibili previste dall'azionamento e dalle presenti norme di attuazione del P.R.G., potranno avvenire unicamente mediante apposite varianti di Piano, conformemente alle disposizioni delle leggi vigenti.

- in particolare, per le aree a destinazione produttiva esistente, individuate e confermate dal P.R.G. verificandone la congruenza con gli obiettivi generali di Piano e compatibilmente con l'interesse generale, l'edificazione a scopo non produttivo, avverrà unicamente mediante formazione di strumenti di pianificazione esecutiva, previa variante al P.R.G. vigente; eventualmente coordinati da specifici piani di settore predisposti dalla Amministrazione Comunale.

Le quantità minime di aree per attrezzature standards funzionali ai nuovi insediamenti, dovranno necessariamente essere reperite all'interno dei piani attuativi.

- L'approvazione da parte del Consiglio Comunale di opere pubbliche, non conformi alle specifiche destinazioni di P.R.G., in aree comunque destinate alla realizzazione di servizi pubblici, non comporta necessità di variante allo strumento urbanistico stesso.

ART. 4 - INDICI URBANISTICI

St = Superficie territoriale (mq.)

E' la superficie complessiva degli ambiti soggetti a strumenti di pianificazione esecutiva ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

In essa sono comprese:

- Le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G. (già localizzate e non) comprese quelle destinate alla rete della viabilità urbana;

- Le strade private aperte al pubblico transito;

It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

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

Sf = Superficie fondiaria (mq)

E' costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria, salvo gli arretramenti di rettifica agli allineamenti stradali, e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento previste dal P.R.G. (già localizzate e non).

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

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

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

E' il rapporto massimo ammesso, fra la superficie lorda di pavimento (s.l.p.) e la superficie territoriale (St).

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

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

Sc = Superficie coperta(mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione

sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda, e simili.

Rc = Rapporto di copertura

E' il rapporto, fra superficie coperta, (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)

E' la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati o soppalchi, nonché delle altre superfici coperte.

Nel caso di piani seminterrati o interrati vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali agibili con permanenza di persone.

Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture, con i relativi spazi di manovra ed accesso (fino al limite delle quantità previste dalle presenti norme) le superfici adibite a cantine, le superfici degli aggetti aperti, di balconi e delle terrazze, le superfici delle logge, di portici, sia aperti al pubblico uso che all'interno delle proprietà e dei sottotetti non abitabili, nonché le superfici utilizzate per le cabine secondarie di trasformazione dell'energia elettrica.

Sono inoltre escluse dal computo - senza pregiudizio

dizio dell'applicazione degli eventuali oneri di urbanizzazione - le superfici adibite a "caveau" degli istituti bancari, a magazzino e depositi seminterrati e interrati, essenzialmente connessi alla funzione dell'edificio sovrastante, purché non vi sia permanenza stabile di personale lavorativo diverso da quello addetto alla mera custodia.

Una uguale esclusione dal computo senza pregiudizio per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione - è ammessa per le superfici dei sopralchi realizzati all'interno delle strutture produttive - industriali artigianali - quando tali sopralchi non abbiano un'estensione superiore al 30% del locale su cui insistono.

V = Volume (mc)

Il volume delle costruzioni, agli effetti della presente normativa si ricava moltiplicando la superficie lorda di pavimento (s.l.p.) dei singoli piani, per l'altezza virtuale dell'interpiano di m. 3.00, indipendentemente dalla sua altezza effettiva e dalla destinazione d'uso, purché l'altezza interna dei locali non sia superiore a m. 4.50; in caso contrario si computa l'altezza effettiva.

Sm = Superficie minima di intervento (mq)

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

U.P.E. = Unità minima di pianificazione esecutiva
E' l'area da assoggettare ad unico strumento di

pianificazione esecutiva.

Sl = superficie libera

E' la superficie fondiaria minima, libera da costruzioni, anche in sottosuolo.

Prescrizioni generali

Gli indici It, If, Uf, Ut, vanno computati tenendo conto dei volumi e delle superfici loro preesistenti che si intendono conservare che abbiano come pertinenza l'area oggetto dell'intervento.

I criteri sovraesposti per la determinazione del volume (V) e della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) sono utilizzati anche ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione per la determinazione delle quantità di aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria di competenza.

ART. 5 - AREE DI PERTINENZA

1 - Sono aree di pertinenza quelle, fondiarie e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni del P.R.G. e dei suoi strumenti di attuazione ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento alle prescrizioni del Piano da costituirsi a mezzo di atto soggetto a trascrizione nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei proprietari o degli eventuali aventi titolo.

L'Amministrazione Comunale conserva copia di detti atti in appositi registri consuntivi dal pubblico.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato l'edificabilità concessa dall'indice urbanistico previsto per la stessa dal P.R.G.

Il vincolo di asservimento permane fino al permanere degli edifici.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti possono essere conteggiate, ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità, solo per saturare l'edificabilità prevista dalle presenti norme.

Ove le aree di pertinenza appartengono a più proprietari, l'atto di cui al precedente 2° comma deve essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

2 - Per il periodo di 12 mesi a partire dalla data di approvazione definitiva del P.R.G. le aree di pertinenza che interessano le sole zone di completamento residenziale esterne alla perimetrazione dalle zone di recupero (art. 27 Legge 5/8/78 n. 457) possono essere definite con riferimento alle concessioni edilizie ad esse relative, rilasciate in base allo strumento urbanistico precedente (P.R.G. approvato con D.M. 6441 del 16/2/72)

TITOLO 2°

**ZONE TERRITORIALI OMOGENEE :
strumenti e modalità di attuazione**

ART. 6 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Il Piano Regolatore Generale, in conformità all'art. 31 della L.R. 15/4/75 n. 51, si attua mediante:

- 1 - Programmi Pluriennali di Attuazione di cui all'art. 13 della legge 28/1/77 n. 10 ed alla L.R. 12/3/84 n. 15;
- 2 - Piani Particolareggiati (P.P.) ivi compresi quelli limitati a singolo immobiliare.
- 3 - Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22/10/71 n. 865 e alla L.R. 3/7/81 n. 33;
- 4 - Piani di Recupero (P.R.) di cui alla legge 5/8/78 n. 457
- 5 - Piani per l'Edilizia economica e popolare (P.Z.) di cui alla legge 18/4/62 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 6 - Piani di lottizzazione (P.L.)
- 7 - ANNULLATO
- 8 - Concessioni edilizie

ART. 7 - ZONA OMOGENEA B

Ai sensi del D.I. n. 1444 del 2/4/68

I. - Zona di recupero :

- 1 - Caratteristiche della zona:
 - parti del territorio totalmente o parzialmente urbanizzate ed edificate ove gli interventi sono finalizzati ai sensi e con le modalità della L. 457/78, alla conservazione, al ri-

sanamento, alla ricostruzione e migliore conservazione del patrimonio edilizio.

- 2 - Interventi ammessi con semplice autorizzazione o concessione prima della individuazione degli ambiti soggetti a preventivo piano esecutivo (P.P. - P.R. - P.L.); fatte salve le prescrizioni del successivo art. 15:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che riguardano esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, senza modificazione delle destinazioni d'uso residenziali esistenti.
- 3 - Interventi ammessi con semplice autorizzazione o concessione al di fuori degli ambiti soggetti a preventivo piano esecutivo (P.P. - P.R. - P.Z. - P.L.) dopo l'individuazione degli ambiti stessi, fatte salve le prescrizioni del successivo art.15:
 - tutti i tipi di intervento, nel rispetto delle norme urbanistiche di zona;
- 4 - Interventi ammessi con semplice autorizzazione o concessione edilizia dopo l'individuazione degli ambiti soggetti a preventivo piano esecutivo (P.P. - P.R. - P.Z. - P.L.) e all'interno degli stessi:
 - Manutenzione ordinaria e straordinaria; ovvero gli altri interventi prescritti dai piani esecutivi.

- 5- Unità minima di pianificazione esecutiva (U.P.E.):
- l'U.P.E. è il singolo immobile, salvo diverse prescrizioni in sede di piani esecutivi.

II° - Zona di completamento

- 1 - Caratteristiche della zona:
- parti del territorio totalmente o parzialmente urbanizzate ed edificate ove non si prevedono significativi incrementi volumetrici.
- 2 - Interventi ammessi con semplice autorizzazione o concessione:
- tutti i tipi di intervento, nel rispetto delle norme urbanistiche di zona.

ART. 8 - ZONA OMOGENEA C

ai sensi del D.I. n. 1444

I Zona di espansione residenziale

- 1 - Caratteristiche della zona:
- parti del territorio destinati ai nuovi insediamenti residenziali e alle relative funzioni compatibili.
- 2 - Interventi ammessi con semplice autorizzazione o concessione:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - adeguamento igienico e tecnologico;
 - restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione;
 - completamenti volumetrici, una tantum, non superiori a mc. 600, attuati nel rispetto degli indici di zona.

- 3 - Interventi per i quali si richiedono strumenti di pianificazione esecutiva:
- tutti gli interventi eccettuati quelli previsti al punto 2, sono soggetti a P.L.
- 4 - Unità minima di pianificazione esecutiva (U.P.E.):
- l'U.P.E. è definita tramite apposita procedura, come stabilito dal successivo art. 12;
 - manutenzione ordinaria e straordinaria; ovvero gli altri interventi prescritti dai piani esecutivi.
- 5 - Unità minima di pianificazione esecutiva (U.P.E.):
- l'U.P.E. è il singolo immobile, salvo diverse prescrizioni in sede di piani esecutivi.

II Zona di completamento

- 1 - Caratteristiche della zona:
- parti del territorio totalmente o parzialmente urbanizzate ed edificate ove non si prevedono significativi incrementi volumetrici.
- 2 - Interventi ammessi con semplice autorizzazione o concessione:
- tutti i tipi di intervento, nel rispetto delle norme urbanistiche di zona.

ART. 9 - ZONA OMOGENEA D

- 1 - Caratteristiche della zona:
- parti del territorio destinate ai nuovi insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali, e alle relative attrezzature e funzioni compatibili.

di coperture destinate a proteggere le colture.

II.

- 2 - Interventi ammessi con semplice autorizzazione o concessione.
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - adeguamento igienico e tecnologico
- 3 - Interventi per i quali si richiedono preventivi strumenti di pianificazione esecutiva (P.P. - P.L. - P.I.P.):
 - tutti gli interventi eccettuati quelli previsti al precedente punto 2
- 4 - Unità minima di pianificazione esecutiva (U.P.E.):
 - l'U.P.E. è definita tramite apposita procedura come stabilito dal successivo art. 12.

ART. 10 - ZONA OMOGENEA E

- 1 - Caratteristiche della zona:
 - parti del territorio destinate ad usi speciali ed in genere agricoli;
- 2 - Interventi ammessi con semplice autorizzazione o concessione, per destinazioni conformi a quelle ammesse nella zona:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico e tecnologico;
 - restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione;
 - nuovi edifici e ampliamenti nei limiti consentiti dagli indici urbanistici e dalle prescrizioni speciali di zona (vedi art. 15).
Il rilascio delle concessioni edilizie è regolato dalle disposizioni dell'art. 3 della L.R. n. 93/80.
- 3 - Non è subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale la realizzazione

- 4 - Prescrizioni generali:
Nel caso di interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti, il rilascio della concessione edilizia è subordinata alla esistenza o alla realizzazione di impianti di depurazione dei liquami di scarico e di deiezione, o in particolari tecniche di smaltimento atte a garantirne i limiti di accettabilità delle acque di scarico previsti dalle norme di legge e dei regolamenti vigenti.

ART. 11 - ZONA OMOGENEA F

- ai sensi del D.I. n° 1444 del 2/4/68
- 1 - Caratteristiche della zona:
 - parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale.
 - 2 - Interventi ammessi con semplice autorizzazione o concessione:
 - tutti gli interventi salvo diverse normative regionali o comprensoriali e salve le prescrizioni speciali di cui allo art. 15/F.

ART. 12 - DEPENDENTE

TITOLO 3°

**ZONE FUNZIONALI :
INDICI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

ART. 13 - CLASSIFICAZIONE FUNZIONALE DELLE DESTINAZIONI D'USO, AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLE FUNZIONI AMMESSE NELLE DIVERSE ZONE:

Le destinazioni d'uso degli edifici si classificano come segue:

Residenza (R) = residenza, attrezzature ricettive, collegi;

Destinazioni d'uso compatibili con la R

(F.C.R.) = attrezzature per il commercio al dettaglio, attrezzature para-commerciali con servizio di sportello (agenzie bancarie e di assicurazione, etc.), laboratori artigiani, autorimesse pubbliche private senza distributore di carburante, uffici pubblici, uffici privati di dimensione non superiore a mq. 250 di superficie netta per ogni singola unità funzionale, ristoranti, attrezzature ricreative culturali, sanitarie, religiose, politiche, sindacali, e per l'istruzione, servizi pubblici.

Industria (I) = industrie, laboratori artigiani, laboratori di ricerca, uffici ad esse collegate, depositi purchè 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 la I
(f.c.i.) = attrezzature commerciali all'ingrosso e al dettaglio, attrezzature esposi-

tive e depositi anche non connessi direttamente con le attività produttive, autorimesse pubbliche e private, residenze esclusivamente di servizio per il titolare e/o il custode, nella misura non superiore a mq. 1.50 di s.l.p. per ogni mq. 4.00 di s.l.p. con destinazione I e comunque complessivamente non superiore a mq. 250 di s.l.p. per ogni unità produttiva, attrezzature aziendali ricreative, sociali e sanitarie, mense, servizi pubblici.

Commercio (C) = attrezzature commerciali e para-commerciali 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 (f.c.c.) = uffici amministrativi e tecnici privati, attrezzature culturali e sociali, religiose, politiche, sindacali, attrezzature sanitarie, uffici e servizi pubblici, residenza esclusivamente di servizio per il titolare e/o il custode, nella misura non superiore a mq. 250 di s.l.p. per ogni lotto di intervento.

Terziario (T) = uffici amministrativi e tecnici pubblici e privati, laboratori di ricerca e analisi, centri di calcolo, attrezzature,

para-commerciali con servizio di sportello, attrezzature ricettive ed espositive.

Destinazioni d'uso compatibili con T(f.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, residenza, esclusivamente di servizio per il titolare e/o il custode, nella misura non superiore a mq.250 di s.l.p. per ogni lotto di intervento.

Agricoltura (A) = attrezzature per lo svolgimento delle attività agricole (depositi di attrezzi, materiali, prodotti da impiegare nella attività agricola), attrezzature per la prima conservazione dei prodotti agricoli, serre, impianti e attrezzature per l'allevamento degli animali.

Destinazioni d'uso compatibili con A (f.c.a.) = abitazioni destinate all'imprenditore agricolo e ai dipendenti dell'azienda.

ART. 14 - VERIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO PRESCRITTE E DELLE RELATIVE QUOTE PERCENTUALI -

1 - Prescrizioni generali:

Le quote percentuali che regolano i rapporti fra le destinazioni d'uso prescritte per ciascuno zona funzionale sono riferite alle volumetrie o alle superfici lorde di pavimento, così come definito agli artt. 15/A - 15/B - 15/C - 15/D - 15/E. Tali percentuali, salvo quanto stabilito al successivo comma devono essere verificate con riferimento all'ambito dell'intervento, nel caso di interventi soggetti a piano esecutivo l'ambito dell'intervento è quello del Piano stesso. E' consentita la verifica con riferimento ad un ambito più ampio di quello relativo all'intervento quando a tale fine vengono asserviti tutti o in parte dei lotti liberi o edificati dell'isolato in cui ricade l'intervento stesso, mediante apposito atto pubblico stipulato tra proprietari o gli aventi causa. Tale asservimento comporta il trasferimento da un lotto all'altro delle destinazioni funzionali consentite e non utilizzate, senza tuttavia operare trasferimenti volumetrici.

2 - Prescrizioni per gli interventi sugli edifici esistenti:

Negli interventi manutentivi possono essere mantenute le destinazioni d'uso in atto, sia in contrasto con le destinazioni ammesse nella zona, sia in deroga ai rapporti percentuali prescritti.

Negli interventi di adeguamento igienico e tecnologico possono essere mantenute le destinazioni d'uso in atto, anche in deroga ai rapporti percentuali prescritti per la zona, purchè si tratti di destinazioni ammesse nella zona stessa.

Negli interventi di ristrutturazione devono essere rispettate le destinazioni d'uso prescritte ed i relativi rapporti percentuali relativamente alle funzioni compatibili, ammettendosi tuttavia discostamenti dai rapporti percentuali nel caso di ristrutturazione che interessano singole unità funzionali, all'interno di edifici a proprietà divisa.

ART. 15 - FUNZIONI AMMESSE, PRESCRIZIONE SPECIALI

Le quote volumetriche massime attribuite alle funzioni compatibili, quando non utilizzate, possono essere sempre attribuite alla funzione principale.

ART. 15/A - ZONE DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE - B -

Contrassegno di zona	Funzioni principali e funzioni compatibili ammesse	IF	R.C.	N. MAX piani fuori terra	Prescrizioni speciali
<u>B.1</u> Di più antica formazione sottoposta a pianificazione di recupero	R + max 30% f.c.R.	4.5	1/2	6	Per tutte le zone B: nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione sono ammesse densità volumetriche superiori ai limiti fissati dalle presenti norme quando esse non eccedono il 70% delle densità precedenti, in tal caso l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti. Nel caso di edifici che formino oggetto di strumenti di pianificazione esecutiva (P.P., P.R., lottizzazione convenzionata, etc.) sono consentite deroghe ai limiti d'altezza, ai rapporti di copertura, e alle f.c.R. nel rispetto dei limiti di densità fondiaria fissati dal Piano. Per gli interventi da attuarsi all'interno delle zone di recupero previo piano esecutivo,
<u>B.2</u> ★ Di vecchia formazione parzialmente sottoposta a pianificazione di recupero.	R + max 30% f.c.R.	3.0	1/2	5	
<u>B.2</u> ★	R + max 30% f.c.R.	3.5	1/2	5	
<u>B.3</u>	R + max 30% f.c.R.	3.0	1/2	5	
<u>B.4</u> ad alta percentuale di funzione compatibili ammesse	R + max 30% f.c.R. e fino al 70% nel caso di laboratori artigiani	1.5	1/2	3	l'edificazione avverrà utilizzando un indice di fabbricabilità territoriale pari a $4,5 \frac{mc}{mq}$ la densità fondiaria non dovrà comunque mai superare i $6 \frac{mc}{mq}$. nel caso di nuova edificazione o, se maggiore, il 70% delle volumetrie preesistenti nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione. La f.c.R. distributive e commerciali possono essere concentrate in assi o poli.
<u>B.5</u>	R + max 30% f.c.R.	2.0	1/3	4	
<u>B.6</u>	R + max 30% f.c.R.	1.5	1/3	3	

ART. 15/B - ZONE DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA - B -

17.

Contrassegno di zona	Funzioni principali e funzioni compatibili ammesse	U.F.	R.C	H	Prescrizioni principali:
I/B1	I + max 35% f.c.I.	1.00	0.70	12.00	A giudizio dell'Amministrazione Comunale i limiti di altezza ed il rapporto di copertura indicati nella presente tabella possono essere superati per la realizzazione di volumi tecnici.
T/B1	T e C + max 20% f.c.T. e C	1.00	0.50	15.00	

I/B★ I + max 35% f.c.I.

1.00 0.70 12.00

Su tale area qualsiasi intervento finalizzato a configurare la presenza di aziende diverse dalla attuale (anche se trattasi di aziende produttive dello stesso specifico settore) è consentito soltanto a seguito dell'approvazione di strumenti di pianificazione esecutiva (P.P., o P.L, a giudizio dell'Amministrazione Comunale) che interessa l'intera area in questione.

ART. 15/C - ZONE DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE C

Contrassegno di zona	Funzioni principali e funzione compatibili ammesse	IT.	R.C.	N.max piani fuori terra	SI	Prescrizioni speciali
C.1	R + max 10% f.c.R.	2.5 ●	1/5	-	2/5 sf	★
C1★	R + max 10% f.c.R.	3.0 ●	2/5	-	2/5 sf	
C.2	R + max 10% f.c.R.	2.0 ●	1/4	5	1/4 sf	
C.3	R + max 10% f.c.R. e fino al 70% nel caso di laboratori artigianali.	1.5 ●	1/2	3	1/4 sf	
C.4	R + max 10% f.c.R.	1.5	1/4	5	1/4 sf	

★ Con deliberazione dell'A.C. il N. max di piani fuori terra ed il rapporto di copertura possono essere derogati nel rispetto dell'IF.

● Fatto salvo il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di cui alla L.R. 51/75 art. 23 (4.5 mc/mq)

ART. 15/D - ZONE DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA D -

Contrassegno di zona	Funzioni principali e funzioni compati- bili ammesse	U.F.	R.C.	S.1	H	Prescrizioni speciali
I/D1	I + max <u>35% f.c.I</u>	1.00	0.60	0.20sf	12	
T/D1	<u>T e C + max 20% f.c.T.</u>	1.00	0.50	0.20sf	18	come 15/B

ART. 15/E-ZONE A DESTINAZIONE AGRICOLA-E - 1

Contrassegno di zona	Funzioni principali e funzioni compatibili ammesse	IF.	R.C.	H	Prescrizioni speciali
E 1	A - f.c.A: nuove costruzioni e ampliamenti su terreni a coltura ortofloricola specializzata su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente.	0.03	2/5 solo per le serre	7.50	Le nuove attrezzature agricole (escluse quelle per la residenza) non devono avere una distanza inferiore a m.50 dalle zone edificabili, residenziali, produttive e miste, e dalle zone destinate a servizi collettivi dal P.R.G. I limiti di altezza indicati possono essere superati per la realizzazione di volumi tecnici, serbatoi, silos etc.
		0.06	1/10 per tutte le altre attrezzature		
		0.01			(max.500mc.)

ART. 15/F - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE -STANDARDS TERRITORIALI - F -

Contrassegno di zona : Funzioni principali e funzioni compatibili ammesse

F Attrezzature ed impianti di interesse generale di livello comunale ed intercomunale: in particolare, ospedali, scuole superiori, parchi intercomunali.

Prescrizioni speciali

Le zone contrassegnate con il simbolo "F1" sono riservate esclusivamente alla promozione di parchi intercomunali.

Nella zona F, fino all'acquisizione pubblica o alla costituzione del vincolo di servitù d'uso pubblico, è ammesso lo svolgimento dell'attività agricola o l'ampliamento degli edifici ad essa specificatamente destinati, con esclusione della residenza, in misura non superiore al 20% del volume esistente ed a mc. 300 virtuali, nel rispetto comunque degli indici stabiliti dall'art. 15/E, per le zone agricole.

Nelle zone destinate a parchi intercomunali sono ammesse attività e impianti sportivi e ricreativi e culturali ed in genere destinati al tempo libero. Tali attività e impianti possono essere promossi e realizzati anche da privati in regime di diritto di superficie e previa esecuzione di un piano urbanistico esecutivo ed una convenzione regolante l'uso sociale ed aperto al pubblico dell'attività e/o dell'impianto, nonché il controllo della P.A. nella gestione dell'attività e/o degli impianti.

ART. 16 - ZONA RESIDENZIALE CON SALVAGUARDIA DEL VERDE PRIVATO -

1) Destinazione principale, funzioni compatibili ammesse.

La destinazione principale è la residenza subordinatamente alla conservazione del verde esistente.

L'abbattimento di essenze arboree può essere ammesso solo in via eccezionale, quando sia garantita la sostituzione con equivalente tanto per qualità che per caratteristiche.

Destinazione in atto diverse dalla residenza possono essere mantenute, senza modifica della s.l.p., salvo una tolleranza del 10%: in questo caso possono essere autorizzati interventi manutentivi, di adeguamento igienico o di ristrutturazione.

Nel caso di interventi nuovi, a seguito di demolizione di fabbricati preesistenti è ammessa solo la destinazione d'uso residenziale. Sono ammesse il mantenimento e la costruzione di:

- serre e vivai nel rispetto degli indici stabiliti dall'art. 15/E per le zone agricole;

- attrezzature sportive e di svago nel rispetto degli indici di zona e delle norme di salvaguardia del verde esistente.

2) Indici urbanistici prescritti

Nel caso di interventi di adeguamento igienico e tecnologico e di ampliamento solo funzionale alle unità di abitazioni esistenti è ammesso un indice fondiario di mc/mq 1.00 comprese le presistenze. Per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento dell'esistente nei casi eccezionali quanto previsto nel precedente comma, di ricostruzioni conseguenti a demolizioni di edifici preesistenti, è ammesso un indice fondiario di mc/mq 0.75. Sia il volume degli edifici esistenti, sia quello degli edifici nuovi, verrà calcolato virtualmente come indicato all'art. 4.

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti inoltre ai seguenti indici:
- R.C. = 1/4 comprensivo di eventuali edifici preesistenti;

- N. massimo dei piani fuori terra = 3
 3) Prescrizioni speciali

Le concessioni edilizie per gli interventi di adeguamento e ristrutturazione, devono riguardare complessivamente sia i fabbricati che le sistemazioni, integrazione del verde esterno in funzione della sua tutela.

Gli edifici nuovi, realizzati a seguito della demolizione dei fabbricati esistenti, devono essere collocati, nell'am-

bito del lotto, in posizione tale da non compromettere le alberature d'alto fusto non trapiantabili.

ART. 17 - ZONE RISERVATE AI SERVIZI DI LIVELLO COMUNALE -SC-
STANDARDS RESIDENZIALI

1 - Destinazioni funzionali ammesse ;

attrezzature per l'istruzione dell'obbligo, attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, e per pubblici servizi), verde, parcheggi, residenza per il personale di custodia o, nel caso di attrezzature religiose, per il personale addetto alle pratiche di culto.

Ai sensi del D.I. n. 1444 del 2/4/68, e dell'art. 22 della L.R. n. 51 del 15/4/75;

2- La destinazione specifica delle singole aree

o zone SC è definita:

- a) dalla simbologia di P.R.G., ove indicata nelle tavole d'azonamento, col rispetto del citato D.I. n. 1444 e della L.R. 51/75;
- b) dal P.P.A. nei casi non definiti dal P.R.G. per le aree con destinazione in atto ad attrezzature pubbliche, si intende confermata tale destinazione specifica.
- Per le aree con destinazione in atto ad attrezzature religiose si intende confermata la destinazione specifica.

3- Indici urbanistici:

Per le aree destinate all'istruzione e alle

attrezzature di interesse comune:

- RC = 50%

- SI = 30%

Per le aree destinate a verde pubblico attrezzato:

- RC = 50%

- SI = 70%

Per le aree destinate a verde sportivo:

RC = 40%

4 - Prescrizioni speciali :

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

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

Le aree indicate sulle tavole di Piano come "non computabili" sono destinate ad attrezzature di proprietà o gestione privata, ma di uso o di interesse pubblico, con vincolo non preordinato all'espropriazione o allo assoggettamento a servitù di uso pubblico. Nelle aree delle zone destinate ai servizi di livello comunale è ammesso l'intervento pubblico e/o privato in regime di diritto di superficie e di sottosuolo purché sia salvaguardata la superficie destinata al servizio comunale, l'intervento sia compatibile con la destinazione di zona e sia subordinato a piano

a m. 5 dal ciglio della strada.

- Le fasce di arretramento dovranno essere curate e mantenute a cura dei proprietari dei terreni edificati o edificabili circostanti.

esecutivo e alla stipula di una convenzione regolante la concessione superficaria ed il controllo pubblico dell'intervento.

ART. 18 - DEPENNATO

ART. 18 BIS - DEPENNATO

ART. 19 - FASCE DI ARRETRAMENTO STRADALE

Le fasce di arretramento sono individuate unicamente al fine di permettere l'utilizzazione della strada in condizioni di adeguata sicurezza e visibilità.

Esse pertanto non sono soggette ad espropriazione per pubblica utilità, se non nei casi specificatamente deliberati dall'Amministrazione Comunale, e concorrono al computo della capacità edificatoria delle aree circostanti.

- Nelle fasce di arretramento stradale, sono ammesse attrezzature tecnologiche pubbliche e di interesse pubblico, allacciamenti ai servizi tecnologici, sistemazioni a verde, parcheggi, distributori di carburante, allacciamenti stradali, percorsi pedonali e ciclabili, nonché il mantenimento dell'attività agricola con l'esclusione di qualunque tipo di edificazione.

- Le attrezzature emergenti dal suolo nelle fasce di arretramento stradale quali, distributori di carburante, cabine telefoniche, cabine elettriche palificazioni e simili dovranno essere almeno

ART. 20 - AREE PER IMPIANTI FERROVIARI E FASCE DI ARRETRAMENTO

Parti del territorio specificatamente destinate a impianti ferroviari, opere di allargamento della sede ferroviaria e di potenziamento dei manufatti relativi:

- impianti e attrezzature inerenti le infrastrutture ferroviarie;
- stazioni, e scali merci con le relative banche, ed eventuali fabbricati accessori.

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza da misurarsi in proiezione orizzontale minore di trenta metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Riduzione alla distanza prescritta possono essere autorizzate a norma dell'art. 60 del D.P.R. n. 753/80.

Le fasce di arretramento ferroviario concorrono comunque al computo della capacità edificatoria delle aree circostanti.

ART. 21 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

- 1) Caratteristiche della zona:
 - parti del territorio specificatamente destinate alla formazione di spazi verdi alberati, parcheggi, strade di accesso, percorsi e spazi di sosta pedonali, attrezzati con gli elementi minimi di arredo urbano.
- 2) 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

ART. 22 -NORME PER LA MISURAZIONE DELLE DISTANZE E DEI DISTACCHI

1) D E F I N I Z I O N I

1.1) ALTEZZA

- 1.1.a) Per altezza di un fabbricato si intende la lunghezza della verticale tracciata dalla quota di terra alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio del piano abitabile, per la residenza, o agibile, per le attività diverse dalla residenza, in caso di solaio inclinato l'altezza è da assumersi nella media delle altezze tra il colmo e l'imposta.
- 1.1.b) Per quota di terra si assume la quota dei marciapiedi (quota $\pm 0,00$); in mancanza dei marciapiedi viene assunta quale quota di riferimento quella dell'asse stradale.
- 1.1.c) In caso di piano di spiccato inclinato viene assunta la media delle quote del fronte dell'area.

1.2) DISTANZA

Si definisce distanza la linea retta perpendicolare più corta tracciata sul piano orizzontale tra due corpi di fabbrica misurata tra le pareti degli edifici ovvero dalle strutture portanti, con esclusione degli aggetti a sbalzo.

1.3) DISTACCO

Si definisce distacco la linea retta perpendicolare più corta tracciata sul piano orizzontale fra un edificio ed una linea di confine con altri lotti, con il ciglio stradale o con eventuali allineamenti di rispetto stabiliti dagli strumenti urbanistici, misurata dalla parete dell'edificio, con esclusione degli aggetti a sbalzo.

1.4) INTERVENTI PLURIMI

Costituisce intervento plurimo la realizzazione di più edifici all'interno dello stesso lotto edificatorio.

1.5) EDIFICI ABBINATI

Sono definiti edifici abbinati quelli aventi una testata a contatto per almeno 2/3 della propria profondità.

1.6) EDILIZIA A CORTINA CONTINUA

E' definita edilizia a cortina continua quella costituita da uno o più edifici attestati sulla stessa linea di fronte con distacco zero dal confine stradale avente le stesse caratteristiche di cui al successivo articolo.

1.7) EDILIZIA A CORTINA ESISTENTE

E' definita edilizia a cortina esistente quella costituente un fronte pari ad almeno 2/3 di un lato dell'isolato insistente sul relativo arco stradale, ove per arco stradale è da intendersi la porzione di strada compresa fra due incroci.

2) NORME DI CARATTERE GENERALE

2.1) Per gli edifici singoli all'interno di un lotto edificatorio i distacchi devono essere conseguiti assumendo come riferimento:

- a) verso la proprietà di terzi, il confine così come definito dai documenti catastali o di proprietà;
- b) verso la strada, il filo della sede stradale esistente ovvero il nuovo filo stradale così come definito da eventuali previsioni del Piano Regolatore in ordine all'ampliamento della sede stessa;

2.2) Distanze e distacchi saranno assunti dai fili delle strutture portanti dell'edificio;

2.3) Non è subordinata ad alcun distacco la realizzazione di box auto, portici, rustici, depositi attrezzi e similari che abbiano altezza massima, all'estradosso della copertura pari a mt. 2,40.

2.4) Distanze e distacchi devono essere conseguiti secondo le norme che seguono prescindendo dalla presenza, nelle pareti dell'edificio dal quale si misurano, di finestre o aperture.

2.5) Non sono soggette alle norme del presente articolo le cabine per servizi tecnologici (Es. ENEL, SIP, SNAM ecc.)

3) NORME PER LE ZONE DI COMPLETAMENTO

3.1) DISTACCHI DAI FILI STRADALI

Il distacco è determinato dall'allineamento prevalente già conseguito lungo la via con un minimo di mt. 3.00.

3.2) COSTRUZIONI A CONFINE

3.2.a) E' ammessa la costruzione di edifici abbinati su distinti lotti purchè i proponenti stipulino regolare convenzione, trascritta anche in favore del Comune, nella quale risulti che il progetto sarà architettonicamente unitario o purchè gli edifici siano eseguiti contemporaneamente.

3.2.b) E' ammessa la costruzione di box auto, portici, rustici, depositi attrezzi e similari, lungo il confine purchè di altezza non superiore a mt. 2.40, misurati all'estradosso della copertura, e per una superficie massima di mq. 50,00.

3.3) ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI (H) IN RAPPORTO ALLA LARGHEZZA STRADALE (L)

3.3.a) Nelle zone di completamento residenziale B1 e B2 $H = 1,25 L$

3.3.b) In tutte le altre zone di completamento $H = L$

3.3.c) Nel caso di edifici che formino oggetto di strumenti di pianificazione esecutiva (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Piani di Lottizzazione) sono consentite, in analogia alle prescrizioni speciali per le zone B riportate all'art. 15/A, deroghe ai rapporti altezza/larghezza del calibro stradale.

3.4) DISTACCHI DAI CONFINI

3.4.a) PER GLI EDIFICI SINGOLI

distacco minimo delle pareti dai confini: $H/2$ con un minimo di mt. 5,00;

distacco minimo delle pareti cieche dai confini nel caso di edilizia a cortina esistente, per i soli edifici in fregio strada e per una profondità massima di mt. 15,00 dal filo stradale nel suo calibro definitivo: mt 0,00;

3.4.b) PER GLI INTERVENTI PLURIMI

distacco minimo dalle pareti dai confini: $H/2$ con un minimo di mt. 5.00,

distanza minima tra pareti: $D=H$ con un minimo di mt. 10.00,

4) **NORME PER LE ZONE DI ESPANSIONE**

4.1 DISTACCHI DAI FILI STRADALI

Nelle zone di espansione il distacco minimo dal ciglio stradale deve essere computato ai sensi delle norme del D.L. 1444/68; in particolare il distacco minimo dei nuovi edifici dal ciglio di strade aperte al traffico sarà:

- a. mt. 5,00 per le strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;
- b. mt. 7,50 per strade di larghezza compresa fra mt. 7,00 e mt. 15,00;
- c. mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00.

4.2 DISTACCHI DAI CONFINI E DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE

4.2.a) Nelle zone di espansione nonché negli interventi plurimi nello stesso lotto, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di mt. 10,00; ciò è prescritto anche nel caso in cui una sola parete o nessuna sia finestrata.

Distacco minimo delle pareti dai confini: $H/2$ con un minimo di mt. 5,00

Distanza minima fra pareti: $D=H$ con un minimo di mt. 10,00

5) **NORME PER LE ZONE AGRICOLE**

5.1 Distanza minima degli edifici dai confini e dai fili stradali nel loro calibro definitivo minimo mt. 10,00 salvo verifica delle maggiori distanze previste dal D.L. 1444/68.

6) **NORME PER LE ZONE A STANDARD NON COMPUTABILE (ART. 26 BIS) ED AREE A SERVIZIO DELL'INDUSTRIA (ART. 26 TER)**

6.1 Per le misurazioni delle distanze e dei distacchi si fa riferimento ai criteri ed alle modalità stabilite ai punti 1, 2 e 3 del presente articolo.

TITOLO 4°

VIABILITA' E PARCHEGGI

ART. 23 - MOBILITA'

1) CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

Le strade previste dagli elaborati grafici del vigente P.R.G. sono classificate e comparate come di seguito indicato:

P.R.G. VIGENTE TA VOLA 7	PIANO MOBILITA' CITTA' DI LEGNANO	CIRC. MINISTERO LL.PP. n° 2.175 dell'8/8/1986
A) viabilità intercomprendoriale	1) tipo A, di 1° nivel. (primarie)	1) strade primarie
B) viabilità intercomunale e/o comprensoriale	2) tipo B, di 2° nivel. (di scorrimento)	2) strade di scorrimento
C) Viabilità locale e di penetrazione	3) tipo C, di 3° nivel. (penetrazione e interquartiere)	3) strade di quartiere
D) Viabilità urbana principale	4) tipo D, di 4° nivel. (locali)	4) strade locali

2) LARGHEZZA MINIMA DELLE STRADE

2.1 - All'interno degli insediamenti previsti dal vigente P.R.G. devono essere rispettate le larghezze minime elaborate grafici del Piano e dalle presenti norme. Dette larghezze sono comprensive della carreggiata, di eventuali piste ciclabili nonché delle pertinenze pubbliche per la mobilità pedonale e l'arredo.

Dimensioni diverse potranno essere definite dagli strumenti di pianificazione esecutiva (P.L. - P.A. - P.Z.R. - etc.).

2.2 - Al di fuori del perimetro degli insediamenti previsti dal P.R.G. devono essere rispettate le seguenti larghezze minime delle carreggiate, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di realizzare, dove indicato sulle tavole di Piano con apposito simbolo grafico, gli opportuni

svincoli canalizzati, inoltre di eseguire ulteriori attrezzature di verde, piste pedonali e ciclabili, corsie protette per i mezzi pubblici, fasce centrali spartitraffico, spazi di sosta per i mezzi pubblici, via predisposizione di progetto tecnico esecutivo:

Denominazione	Tipo di carreggiate	Larghezza (m) della strada	Numero di corsie per senso di marcia	Larghezza (m) della corsia di marcia
Strade primarie	A senso unico separate da spartitraffico	3,50	2 o più	3,00
Strade di scorrimento	Separate ovunque possibile	3,25	2 o più	1,00
Strade di quartiere	Ad unica carreggiata in doppio senso	3,00	1 o più	0,50
Strade locali	Ad unica carreggiata in doppio senso	2,75	1 o più	0,50

2.3 Le larghezze dei marciapiedi, sia all'interno che all'esterno degli insediamenti, devono essere conformi a quanto previsto dalle vigenti norme in materia di Barriere Architettoniche.

L'Amministrazione può procedere per fasi alla realizzazione dei tracciati e degli adeguamenti previsti dal vigente P.R.G. Garantendo comunque, in sede di rilascio delle concessioni edilizie, il mantenimento degli spazi necessari e la possibilità di un agevole utilizzo pubblico degli stessi nel momento in cui si rendessero necessari, senza l'aggravio di ulteriori oneri, oltre quelli di esproprio.

3) INTERSEZIONI, ACCESSI, ATTRAVERSAMENTI PEDONALI, REGOLAZIONE DELLE SVOLTE.

Al di fuori del perimetro degli insediamenti previsti dal vigente P.R.G., le intersezioni fra le strade in genere, gli accessi dei passi carrai, i tipi di attraversamento pedonali, nonché la regolazione delle svolte a sinistra, analogamente a quanto indicato dal C.N.R. nel D.U. n. 60 del 26 aprile 1970 e dal Piano della mobilità, dovranno rispettare la disciplina riportata nella seguente tabella:

Denominazione	A	B	C	D	E	F
Strade primarie	A livelli sfalsati	500	Con corsie di canalizzazione	Inascentati	A livelli sfalsati	—
Strade di scorrimento	Eventualmente non sfalsate	300	Con corsie di canalizzazione	Raggruppati	Sfalsati o eventualmente rinforzati e protetti	All'incrocio
Strade di quartiere	Organizzate a raso	100	Controllate	Raggruppati	Semaforizzati o eventualmente scabriti	All'incrocio
Strade locali	Anche non organizzate	—	Autonome	Diritti	Zebrai	100

4). FASCE DI ARRETRAMENTO STRADALI

All'interno del perimetro dei centri abitati, perimetro definito dall'art.17 della legge n. 765 del 6/8/1967, le fasce di arretramento sono indicate nell'elaborato grafico del vigente P.R.G. scala 1:2000.

Al di fuori del perimetro dei centri abitati o degli insediamenti, devono essere rispettate le seguenti dimensioni di arretramento dal ciglio stradale, misurate secondo quanto disposto dall'art. 4 del D.M. 1/4/1968 n. 1404:

CLASSI DI STRADE	DISTANZE (mt) *
a) autostrada e relativi raccordi	60
b) strade di grande comunicazione (strade statali)	40
c) strade di media importanza (strade provinciali e comunali con larghezza > mt. 10,50)	30
d) strade di interesse locale (strade provinciali con larghezza < di 10,50)	20

* le dimensioni sopra indicate si riferiscono a ciascun lato delle strade. Le citate fasce sono comunque subordinate al rispetto delle leggi e decreti in vigore.

ART. 24 - PARCHEGGI PRIVATI

A - Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica devono essere riservati spazi di parcheggio all'aperto e/o coperti in misura non inferiore ai seguenti valori, stabiliti in rapporto alla superficie lorda di pavimento attribuita alle diverse destinazioni:

Destinazioni d'uso	nelle zone B	nelle zone C-D
Residenza	1/6	1/5
Attrezzature ricettive e sanitarie private	1/6	1/4
Uffici e attrezzature commerciali	1/4	1/3
Teatri, cinema, attrezzature ricreative, sportive, culturali, sociali	1/4	1/3
Industria e artigianato	1/6	1/5

B - Negli interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti un intero stabile devono essere riservati spazi di parcheggio in misura non inferiore ai seguenti valori:

Residenza	1/10
Attrezzature ricettive e sanitarie private	1/10
Uffici e attrezzature commerciali	1/8
Teatri, cinema, attrezzature ricreative, sportive, culturali, sociali	1/8
Industria e artigianato	1/20

Sono ammesse deroghe ai minimi sopra stabiliti per comprovati motivi di impossibilità a realizzare i posti macchina prescritti.

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

Nel caso di interventi in ampliamento di edifici esistenti destinati ad attrezzature commerciali, ad attività industriali o artigianali di cui al precedente punto "A" oppure nel caso di ristrutturazione di edifici di pari destinazione di cui al punto "B", una quota non inferiore ad 1/3 della superficie prescritta deve essere reperita all'esterno della recinzione, in fretta con accesso diretto da strada pubblica.

C - 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 ai m. 6
I valori sopraindicati possono essere ridotti quando si abbia la presenza contemporanea, nello stesso edificio o negli edifici di un medesimo lotto, di destinazioni diverse che verosimilmente comportino un utilizzo

alternato degli spazi di parcheggio.

In tal caso, la riduzione si applica sulla somma delle superfici di parcheggi necessarie singolarmente per ognuna delle destinazioni, nella misura del 30%.

D - Nelle lottizzazioni per nuovi insediamenti residenziali, industriali, terziari, (uffici e commercio) deve essere asservito all'uso pubblico, e viene considerato come opera di urbanizzazione primaria, una quota aggiuntiva di parcheggi non inferiore a 1/3 rispetto al paragrafo A.

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.

IN quest'ultimo caso le aree devono essere vincolate alla destinazione di "spazio di sosta", con l'osservanza delle norme previste al 2° e ultimo comma del precedente articolo 5.

La quota di parcheggi privati previsti dal presente articolo sono comprensive dalle quantità minime previste dall'art. 41 sexies della legge 1150/42.

TITOLO 5°

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

ART. 25 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sono definite di urbanizzazione primaria le seguenti opere:

- strade urbane di qualsiasi tipo al servizio dei lotti e assi viari in genere, ad esclusione della maglia fondamentale. Dette strade s'intendono complete dei relativi spazi accessori, spazi di sosta, marciapiedi, aiuole spartitraffico;
- aree di parcheggio in eccedenza a quelle stabilite al precedente art. 24;
- condotte di fognatura per lo scolo delle acque chiare e luride complete di opere accessorie ivi compresi gli impianti di depurazione;
- reti e opere accessorie inerenti l'erogazione dell'acqua potabile e impianti accessori, o condotte di allacciamento alla rete di distribuzione esistente;
- reti e opere accessorie inerenti la distribuzione dell'energia elettrica per uso pubblico e privato, comprese le canalizzazioni sotterranee, dove richieste e le cabine elettriche secondarie di trasformazione; reti per la distribuzione del gas;
- impianti di pubblica illuminazione delle aree stradali o degli spazi pubblici;
- aree di verde pubblico attrezzato al diretto servizio delle abitazioni e degli insediamenti industriali e terziari;

Le aree suddette non sono computabili ai fini del calcolo dello standard.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle definite dall'art. 44 della legge n. 865/71 e precisamente:

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

- 1 - Le aree destinate a standards sono identificate sulle tavole di Piano mediante apposita campitura.
- Per gli interventi soggetti a preventivo piano esecutivo deve essere garantito uno standard non inferiore a:
- mq. 26,5 ogni abitante insediato, ovvero ogni 100 mc. virtuali destinati alla residenza;
 - mq. 100 ogni 100 mq. di s.l.p. destinata alle funzioni principali T. e C.
 - mq. 20 ogni 100 mq. di superficie terrioriale destinata alla funzione principale I.
- Per le funzioni compatibili lo standard è da calcolarsi nelle stesse proporzioni precedenti, secondo che si tratti di funzioni uguali o assimilabili a R.C.T.I.
- 2 - Per gli interventi residenziali e relative f.c. soggetti a preventivo piano esecutivo, gli standards di cui sopra devono essere garantiti tramite la cessione o il prescritto vincolo di servitù d'uso pubblico dell'intera area vincolata a standard dal P.R.G. all'interno del comparto di piano esecutivo, anche quando l'estensione di detta area superi la quantità calcolata in base ai precedenti valori minimi.

Se l'area vincolata a standard all'interno del comparto non raggiunge la quantità prescritta, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di richiedere la cessione di aree esterne al comparto stesso, ovvero di ricorrere alla monetizzazione.

- 3 - Per gli interventi terziari, commerciali, industriali e artigianali, nelle zone di espansione D, gli standards di cui sopra devono essere garantiti tramite la cessione, o il prescritto vincolo di servitù di uso pubblico dell'intera area vincolata a standard all'interno del piano esecutivo, anche quando l'estensione di detta area superi la quantità minima calcolata in base ai precedenti valori minimi.
- Se sulle tavole di piano non risultano specificatamente individuate le aree da destinare a standard o se le aree vincolate all'interno del comparto di piano esecutivo non raggiungono i minimi prescritti, le quantità interamente o parzialmente mancanti dovranno comunque essere reperite all'interno del comparto ovvero all'esterno di esso, quando siano disponibili nelle immediate vicinanze aree vincolate dal P.R.G. a standard per gli insediamenti produttivi.

4 - Soppresso

L'Amministrazione Comunale ha comunque la facoltà di richiedere la cessione di aree esterne al Piano esecutivo, che siano vincolate come standard e risultino fra quelle inserite nel vigente P.P.A.

I criteri per l'eventuale monetizzazione delle aree di standard saranno stabiliti in sede di P.P.A., sulla base delle norme di legge vigenti in materia.

5 - Nei nuovi insediamenti di carattere industriale e ad essi assimilabili, commerciali e direzionale, almeno la metà delle quantità minime prescritte di aree per standard, dovrà essere destinata a parcheggi. Senza pregiudizio della cessione di aree i parcheggi pubblici possono essere realizzati nel sottosuolo, all'interno degli edifici o in cima agli edifici subordinatamente alla stipula di una convenzione regolante l'uso pubblico dei parcheggi.

6 - Soppresso

7 - Poiché il piano individua e vincola aree per servizi pubblici in quantità complessivamente non inferiore allo standard minimo di cui alla L.R. 51/75, nel caso di piani esecutivi di piccola dimensione, per i quali non sia conveniente reperire l'area di standard all'interno del perimetro del Piano, data l'esiguità e la scarsa utilizzabilità a fini pubblici della stessa,

ART. 26 - STANDARDS NON COMPUTABILI

BIS

Le aree a standards non computabili sono destinate ad attrezzature di proprietà o gestione privata, ma di uso o di interesse pubblico, con vincolo non preordinato alla espropriazione o all'assoggettamento a servitù di uso pubblico. In dette aree sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- a) asili nido, scuole materne, elementari, medie, medie superiori etc.
- b) attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e ricreative;
- c) parcheggi;
- d) attrezzature sportive;
- e) servizi tecnologici pubblici o di interesse pubblico;

Per detti edifici sono ammessi, mediante concessione edilizia, semplici interventi di straordinaria manutenzione, di adeguamento, di ristrutturazione e di completamento.

I nuovi interventi sono definiti in sede di programmi pluriennali di attuazione e sono subordinati all'approvazione di strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:

IF max = 1,5 mc/mq;
RC max = 0,5

nati alla stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:

UF max = 0.70
RC max = 0.50
Parcheggi min. = 0.50 SF.

ART. 26 - AREE AL SERVIZIO DELL'INDUSTRIA
TER

Le aree al servizio dell'industria, così come individuate nelle tavole di Piano sono destinate ad attrezzature di proprietà o gestione privata al servizio delle zone industriali, con vincolo non preordinato all'espropriazione o all'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

In dette aree sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

Centro sociale, pronto soccorso, verde attrezzato, mensa, posto antincendio, spaccio aziendali, parcheggi.

Per gli edifici e le attrezzature esistenti viene confermata la utilizzazione in atto.

Per detti edifici ed attrezzature sono ammessi mediante concessione edilizia semplici interventi di straordinaria manutenzione, di adeguamento, di ristrutturazione e di completamento.

I nuovi interventi sono definiti in sede di programmi pluriennali di attuazione e sono subordinati

ART. 27 - PATRIMONIO EDILIZIO IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DI P.R.G.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. in contrasto con le previsioni di Piano sono consentiti unicamente interventi di demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di adeguamento igienico e tecnologico.

ART. 28 - DEROGHE

1 - Sono ammesse deroghe al Piano Regolatore Generale nei casi di cui all'art. 41 quater della legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e nel rispetto delle procedure ivi previste.

ART. 29 - LEGENDA DI PIANO

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme tecniche si applicano con riferimento alle planimetrie del Piano e alla simbologia ivi definita.

Nel caso di difformi indicazioni fra gli elaborati in scala 1:5000 e quelli in scala 1:200, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati in scala 1:2000.

ART. 30 - NORMA FINALE

Per tutto quanto non espressamente previsto dalle presenti "norme di attuazione" valgono le disposizioni delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia.