



# Città di Arese

PROVINCIA DI MILANO

Area Territorio e Sviluppo

Settore Programmazione, Pianificazione,  
Verifica Strategica – S.I.T. e  
Patrimonio Immobiliare

## **PIANO REGOLATORE GENERALE** approvato con D.G.R. n. VI/27326 del 8.4.1997

**Variante n. 38 di P.R.G.**  
art. 2, comma 2, lett. b) della L.R. 23/97

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Il Segretario Generale  
(Paolo Pepe)

Il Sindaco  
(Michela Palestra)

#### **Il Progettista**

*Arch. Elisabetta Ubezio*  
Responsabile Settore Gestione Territorio,  
Ambiente e Attività Produttive

#### **Il Responsabile del Procedimento**

*Geom. Sergio Milani*  
Responsabile Settore Programmazione, Pianificazione,  
Verifica Strategica – S.I.T. e Patrimonio Immobiliare

Collaboratori: Arch. Stefania Grassi e Arch. Daniela Fagnani

Adozione delibera Commissariale n. 152 del 03.12.2012  
Approvazione delibera \_\_\_\_\_



# Città di Arese

PROVINCIA DI MILANO

Area Territorio e Sviluppo

Settore Programmazione, Pianificazione,  
Verifica Strategica – S.I.T. e  
Patrimonio Immobiliare

## TITOLO I°

### DISPOSIZIONI GENERALI



## Art. 1 - Finalità e contenuto del Piano Regolatore Generale (PRG)

Il PRG , formato ai sensi di Legge, persegue il corretto assetto del territorio e contiene le prescrizioni che:

- disciplinano le destinazioni d'uso del suolo e dei fabbricati in coerenza con gli obiettivi di sviluppo economico e sociale,
- definiscono i tracciati e le principali caratteristiche tecniche delle infrastrutture per la circolazione di persone, veicoli e merci,
- indicano gli strumenti della attuazione programmata.

## Art. 2 - Applicazione del PRG e suoi elementi costitutivi<sup>[1]</sup>

Il PRG interessa tutto il territorio comunale, che viene disciplinato dalle prescrizioni contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e nelle tavole della Cartografia di Azzonamento.

Tutte le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, nonché gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente comportanti modificazioni delle destinazione d'uso sono soggette alle prescrizioni delle vigenti Leggi (nazionali e regionali), delle presenti NTA del PRG , dei Regolamenti comunali d'Igiene ed Edilizio.

Il PRG è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa - Relazione, Relazione controdeduzioni, Relazione Centro Storico, Relazione alle modifiche ed integrazioni Regionali
- Tav. n° 1 - Corografia
- Tav. n° 2 - Cartografia storica - Mappa censuar ia anno 1721 (Arese e Torretta)
- Tav. n° 3 - Cartografia storica - Mappa censuar ia anno 1721 (Valera)
- Tav. n° 4 - Cartografia storica - Mappa censuar ia anno 1865 (Arese e Torretta)
- Tav. n° 5 - Cartografia storica - Mappa censuar ia anno 1865 (Valera)
- Tav. n° 6 - Comparti di riferimento capacità in sediativa e perimetro Centro Edificato
- Tav. n° 7 - Stato di fatto (11 tavole + legenda ) modifiche ed integrazioni



- Tav. n° 8 - Stato di fatto zona Centro Storico
- Tav. n° 9 - Azzonamento (11 tavole + legenda) m odifiche ed integrazioni (bianco/nero e colori)
- Tav. n° 10 - Azzonamento della Zona "A" (2 tavole) modifiche ed integrazioni (bianco/nero e colori)
- Tav. n° 11 - Categorie d'intervento sui fabbricati in zona "A" (bianco/nero e colori)
- Tav. n° 12 - Viabilità principale
- Tav. n° 13 - Piste ciclabili modifiche ed integrazioni
- Tav. n° 14 - Verifica degli standards (11 tavole + legenda) modifiche ed integrazioni (bianco/nero e colori)
- Tav. n° 15 - Vincoli ambientali controdeduzioni modifiche ed integrazioni (bianco/nero e colori)
- Tav. n° 16 - Urbanizzazioni primarie (fognatura e acquedotto)
- Tav. n° 17 – Individuazione aree di bonifica (bianco/nero e colori)
- Tav. n° 18 – Elettrodotti alta tensione (bianco/nero e colori)
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA) modifiche ed integrazioni

## art. 3 - Derghe

Le prescrizioni del PRG e delle presenti NTA possono essere derogate unicamente nei casi e con le procedure previste dall'art. 41 quater della Legge Urbanistica, come integrato dall'art. 16 della Legge 765/67.

## art. 4 - Edificabilità

La sola previsione delle tavole di Azzonamento del PRG non è sufficiente a conferire la possibilità edificatoria ove manchino le opere di urbanizzazione primaria definite ai punti a), c), d), e) del successivo art. 6 delle presenti NTA, salvo che esista la previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel



successivo triennio o che i concessionari si impegnino, con apposito atto registrato, a realizzarle tutte in modo funzionale, a propria cura e spese, contemporaneamente alla costruzione di cui viene richiesta la concessione edilizia.

La concessione edilizia, nelle zone di completamento, non può essere rilasciata quando l'intervento ricade su un'area che non sia dotata di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

## **art. 5 - Aree di pertinenza**

Le superfici, individuate dagli elaborati edilizi od urbanistici ed utilizzate per il calcolo degli indici urbanistici (territoriali o fondiari), costituiscono le aree di pertinenza territoriale o fondiaria dell'intervento e degli edifici realizzati.

Un'area di pertinenza è satura quando gli interventi hanno utilizzato la massima quantità edificatoria consentita dai relativi indici urbanistici di zona previsti dal PRG.

Le aree di pertinenza territoriale o fondiaria relative a edifici esistenti, o realizzati in attuazione del presente PRG, potranno essere utilizzate soltanto per la saturazione della edificabilità massima consentita nel caso di utilizzo parziale delle capacità edificatorie previste dal PRG.

Il vincolo di pertinenza permane con l'esistenza degli edifici. Per il rilascio delle concessioni dovrà essere depositato un tipo con l'individuazione catastale delle aree di pertinenza (territoriale o fondiaria) che evidenzia, mediante opportuni calcoli dimostrativi, le aree sature e quelle eventualmente non sature.

Le aree di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento alle prescrizioni del PRG, quale servitù di diritto pubblico, da costituirsi a mezzo di atto soggetto a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei proprietari o degli eventuali aventi titolo.



Nel caso di interventi su aree di pertinenza che appartengono a proprietari diversi, l'atto di cui al precedente comma dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi titolo.

Non è ammesso il trasferimento di capacità edificatorie tra aree, anche confinanti, ma aventi destinazioni di zona diverse.

I fondi agricoli e gli appezzamenti, anche ineditati, la cui superficie sia stata computata nel complesso di una Azienda agricola ai fini dell'applicazione degli indici edificatori, restano ineditabili anche in caso di frazionamento successivo dell'Azienda.

Per la sola zona agricola sono ammessi i trasferimenti delle capacità edificatorie tra gli appezzamenti costituenti l'Azienda secondo il disposto della Legge Regionale 93/80.

## **art. 6 - Opere di urbanizzazione primaria**

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di servizi, aree ed opere che formano i requisiti necessari, ma non sufficienti, per rendere edificabile un'area ai sensi

dell'art. 31 della Legge 17/08/1942 n° 1150 e succ. mod..

Ai sensi dell'art. 4 della Legge 29/09/1964 n° 847 esse sono costituite da:

a) strade residenziali

comprendono tutte le strade adibite al servizio interno dei lotti edificabili e al collegamento con la viabilità urbana principale,

b) spazi di sosta e parcheggio

comprendono tutti gli spazi necessari alla sosta ed al parcheggio degli autoveicoli nelle strade di cui al punto a),

c) rete di fognatura



comprende tutti i condotti per lo scorrimento delle acque reflue (nere e meteoriche), anche in separati condotti, incluse tutte le opere d'arte per la sicurezza di un corretto funzionamento,

d) rete idrica

comprende la rete di distribuzione dell'acqua potabile, incluse tutte le opere d'arte per la eventuale captazione e la sicurezza di un corretto funzionamento,

e) reti di distribuzione dell'energia

comprendono le linee di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, incluse tutte le opere d'arte per la trasformazione e la sicurezza di un corretto funzionamento,

f) pubblica illuminazione

comprende le reti e gli impianti per la illuminazione di vie, piazze ed aree pubbliche, incluse tutte le opere d'arte per la trasformazione e la sicurezza di un corretto funzionamento,

g) verde attrezzato

comprende le aree in prossimità ed al servizio delle abitazioni, mantenute a verde o con minime attrezzature per il gioco.

## art. 7 - Opere di urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di servizi, aree ed opere definiti dall'art. 44 della Legge 22/10/1971 n°865 , e precisamente da:

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



## art. 8 - Standards urbanistici

I Piani Attuativi (P.A.) del PRG devono garantire le dotazioni di aree per standards urbanistici indicate dall'art. 22 della Legge Regionale 15/04/1975 n°51 e succ. mod. secondo le modalità indicate dalle presenti norme.

Fatto salvo quanto stabilito dal successivo articolo 11, comma 8, nell'ambito delle specifiche zone ove vengono stabilite le quote a standard, sulla base delle destinazioni d'uso previste, queste debbono essere obbligatoriamente reperite. Con l'esclusione degli interventi sottoposti a Piano Urbanistico Preventivo, le cessioni dovranno essere attuate mediante atti unilaterali d'obbligo oppure, se non vi è l'obbligo della localizzazione nell'ambito dell'area d'intervento, previa valutazione ed autorizzazione comunale, mediante il pagamento della somma determinata ai sensi dell'art. 12 della L.R. 60/1977 e s.m.i..

## art. 9 - Indici urbanistici

St = Superficie territoriale (mq)

E' la superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi pubblici e privati di attuazione del PRG; essa comprende pertanto tutte le aree incluse nei perimetri di pianificazione urbanistica indicati sull'Azzonamento del PRG e precisamente include le aree fondiari destinate alla edificazione, nonché quelle per le urbanizzazioni primarie e secondarie, individuate o non specificamente individuate, sull'Azzonamento del PRG.

It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

E' il massimo volume edificabile per unità di superficie territoriale come sopra definita.

-  
-





## Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

E' la massima superficie lorda edificabile per unità di superficie territoriale come sopra definita.

-  
-

## Sf = Superficie fondiaria (mq)

E' la superficie di pertinenza dei singoli edifici, cioè il lotto catastalmente individuato al netto delle superfici destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie, alle sedi stradali od alle cessioni a qualsiasi titolo.

-  
-

## If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

E' il massimo volume edificabile per unità di superficie fondiaria come sopra definita.

-  
-

## Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

E' la massima superficie lorda edificabile per unità di superficie fondiaria come sopra definita.

-  
-

## Sl = Superficie lorda (mq)

E' la somma delle superfici di tutti i piani agibili, inclusi gli eventuali soppalchi, (entro e fuori terra), misurate al lordo delle pareti perimetrali, dei muri interni e dei servizi tecnologici interni (scale, ascensori, montacarichi, ecc...).

Sono esclusi dal computo della Sl i porticati (pubblici e privati), le pensiline, le logge, i terrazzi, i ballatoi ed i collegamenti verticali aperti, le autorimesse (con le relative rampe e spazi di manovra), i sottotetti e i seminterrati non abitabili o agibili, le superfici occupate dai volumi tecnici e tecnologici sporgenti dall'ultima soletta di copertura, le scale di sicurezza aperte e scoperte.

-  
-



-  
-  
-  
Sua = Superficie utile abitabile (o agibile) (mq)

E' la superficie di pavimento misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porta o finestra, scale interne, logge, balconi e di quanto indicato al 2° comma nella definizione della Sl.

Sun = Superficie utile non abitabile (o agibile) (mq)

E' la superficie di pavimento, misurata come la Sua, ma inerente spazi chiusi e coperti ma non abitabili o agibili, e comunque non destinate a presenza permanente di persone, quali: cantine, soffitte, ecc. ... .

Sc = Superficie coperta (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle murature perimetrali esterne, con l'esclusione di tutte le parti aggettanti (aperte o chiuse) e non poggianti sul terreno, quali balconi, pensiline, gronde, bowindows, ecc..., le scale di sicurezza aperte e scoperte, nonché delle autorimesse ed i vani s.p.p. con le caratteristiche di cui al quarultimo ed ultimo capoverso della definizione di volume.

Rc = Rapporto di copertura (n/n)

E' il rapporto, misurato in quota frazionaria, tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf.

V = Volume (mc)

E' il volume della costruzione misurato vuoto per pieno, che si ottiene moltiplicando la Sl di ciascun piano agibile (o abitabile), con presenza permanente di persone, fuori od entro terra, per l'altezza effettiva di interpiano da intradosso ad intradosso di solaio, cui si deve aggiungere il volume della parte seminterrata



sporgente dalla quota 0,00 (zero teorico o di marciapiede) all'intradosso della prima soletta agibile (o abitabile).

Si devono escludere dal computo del volume V:

- i volumi accessori  $V_a$  secondo le definizioni ed i limiti del successivo capoverso,
- i volumi tecnici sporgenti dalla copertura dell'ultimo piano agibile (o abitabile)
- le logge, i portici (pubblici o privati, le tettoie e le pensiline)
- gli aggetti ornamentali e strutturali
- gli spazi non agibili di altezza interna inferiore a ml 2,40 e per autorimesse sporgenti dalla quota 0,00 teorica o di marciapiede fino a quota +0,40 ml
- le autorimesse private (boxes) dei fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG separate dal corpo casa purché, non occupino più del 15% della superficie scoperta e abbiano estradosso di copertura al colmo non superiore a 2,20 ml dalla quota 0,00 teorica o di marciapiede.
- i soppalchi
- le cabine di trasformazione secondaria dell'energia elettrica purché abbiano estradosso di copertura non superiore a ml 2,20 dalla quota 0,00 teorico o di marciapiede.
- i vani senza permanenza di persone.

## $V_a$ = Volume locali accessori (mc)

E' il volume, misurato vuoto per pieno, di una costruzione o di una sua parte di cui ne costituisce pertinenza, posto fuori e/o entro terra, destinato a funzioni non agibili o non abitabili, che si ottiene, nel caso di coperture piane, moltiplicando la SI per l'altezza effettiva di interpiano da intradosso ad intradosso di solaio, mentre nel caso di copertura a falde, sarà riferito all'altezza media, fermo restando che l'altezza netta massima non dovrà comunque superare ml. 2,60. Il Volume accessorio comprende:

1. le serre poste sui terrazzi, purché non occupino più del 10% della superficie del terrazzo, abbiano pareti interamente vetrate ed altezza media non superiori a ml 2,40;
2. le serre poste nei giardini purché non occupino più del 4% della superficie scoperta ed abbiano pareti e coperture interamente vetrate ed altezza media non superiori a ml 2,40;
3. verande che abbiano pareti laterali vetrate su almeno il 50% della superficie laterale sviluppata ed altezza media di 2,40 ml;



4. i sottotetti o mansarde non abitabili che rispettino i seguenti requisiti:
  - siano di pertinenza di unità immobiliari sottostanti ed aventi Sun non superiore al 60% della Sua dell'alloggio di cui sono pertinenza,
  - abbiano altezza media (volume geometrico/superficie netta interna) di 2,40 ml;
  - i locali abbiano rapporti aeroilluminanti inferiore ad 1/8;
5. le lavanderie, e cantine posti al piano seminterrato, che abbiano altezza interna di 2,40 ml e rapporto aeroilluminante dei locali inferiore ad 1/8;

Ai fini del presente paragrafo ( $V_a$ =Volume locali accessori), nel caso di solai inclinati, nelle verifiche dell'altezza media è consentita una tolleranza del 5% rispetto all'altezza massima stabilita.

Gli spazi di cui ai punti 1 e 2 non concorrono alla determinazione dei parametri di  $V_a$  indicati nelle specifiche zone di Piano, risultando sufficiente il rispetto dei requisiti indicati nei predetti punti.

## Df = Distanza tra i fabbricati (ml)

E' la distanza tra le pareti, ortogonalmente prospettantesi, misurata senza considerare i corpi aggettanti aperti (gronde, pensiline, balconi, ecc. ) se di oggetto inferiore a ml. 1,50 nè i fabbricati accessori (boxes, serre, ecc.), i volumi tecnologici ( cabine secondarie di trasformazione elettrica ) ed volumi riferiti a spazi senza permanenza di persone, aventi un'altezza massima al colmo di ml 2,40.

Per gli interventi edificatori nei Piani urbanistici preventivi con previsione planivolumetrica la Df è definita dall'azzoneamento o dalle norme tecniche degli stessi Piani.

Per tutti i restanti interventi, salvo diversa prescrizione di zona, la Df minima tra pareti finestrate è pari all'altezza del fabbricato più alto, con un limite minimo di ml 10; la prescrizione si applica anche se una sola delle due pareti è finestrata. Per pareti, o porzioni di pareti, non finestrate la Df minima è pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto e, comunque, dell'altezza massima degli edifici consentita nella zona, fatte salve comunque le distanza tra edifici nei casi previsti dal D.I. 2 Aprile 1968 n. 1444.



## Dc = Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (ml)

E' la distanza tra la parte più avanzata del fabbricato posta fuori terra e il confine di proprietà; per la determinazione della Dc non si considerano i corpi aggettanti aperti (gronde, pensiline, balconi, ecc. ) se di aggetto inferiore a ml. 1,50, nonché, i volumi tecnologici ( cabine secondarie di trasformazione elettrica ).

Per gli interventi edificatori nei Piani urbanistici preventivi con previsione planivolumetrica la Dc (tra i soli fabbricati interni ed i confini interni all'area oggetto di Piano) è definita dall'azzonamento o dalle norme tecniche degli stessi Piani.

Per tutti i restanti interventi di nuova edificazione, salvo diversa disposizione di zona e il rispetto della Df, è prescritta una Dc minima pari alla metà dell'altezza dell'edificio oggetto di concessione e, comunque, dell'altezza massima degli edifici consentita nella zona, con un minimo assoluto di ml 5,00.

La prescrizione del precedente comma potrà essere derogata, fermo restando il rispetto della Df, in caso di reciproco assenso tra proprietari confinanti risultante da vincolo di servitù, da costituirsi a mezzo di atto soggetto a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei proprietari o degli eventuali aventi titolo.

La Dc può essere ridotta a zero in caso di:

- a) nuove costruzioni in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti;
- b) nuove costruzioni, anche di maggiore estensione sia verticale che orrizzontale, in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti così da realizzare un corretto inserimento edilizio ed ambientale;
- c) costruzione contemporanea di due edifici a confine,
- d) nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- e) nuove costruzioni a servizio di attività industriali ed artigianali da adibire a servizi speciali, limitatamente a un'altezza di 3 ml, sulle aree a ciò destinate esclusivamente dal PRG ed a condizione che si trovino a confine con aree omogenee (aventi la stessa destinazione urbanistica) a quella del lotto oggetto d'intervento;
- f) autorimesse private pertinenziali, di altezza al colmo non superiore a 2,40 ml, previo assenso delle proprietà finitime;



- g) fabbricati accessori (serre, ecc.), i vani senza permanenza di persone di cui al punto 2. della seguente definizione S.p.p., con altezza al colmo non superiore a ml 2,40, previo assenso delle proprietà finitime;
- h) recinzioni;
- i) ad esclusione delle zone "A", cabine per impianti tecnologici e similari, purchè non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni e nel rispetto della vigente normativa in materia di campi elettromagnetici.

## Ds = Distanza dei fabbricati da vie e piazze (ml)

E' la distanza tra la parte più avanzata del fabbricato posta fuori terra e il ciglio stradale, inteso come limite delle sedi viarie (veicolari e pedonali), inclusi marciapiedi, banchine, fossi e scoli, ecc... ; per la determinazione della Ds non si considerano i corpi aggettanti aperti (gronde, pensiline, balconi, ecc. ), se di oggetto inferiore a ml.1,50.

Per gli interventi edificatori nei Piani urbanistici preventivi con previsione planivolumetrica la Ds (tra i soli fabbricati interni e le vie o piazze interne all'area oggetto di Piano) è definita dall'azzoneamento o dalle norme tecniche degli stessi Piani.

Per tutti i restanti interventi di nuova edificazione, ad esclusione della viabilità a fondo cieco, delle aree interessate dalle linee di arretramento stradale di cui al successivo articolo 23 e salvo diversa disposizione di zona è prescritta una Ds minima di:

- ml 5,00 per lato, per strade con sede fino a 7,00 ml
- ml 7,50 " " " " " " da ml 7,00 a 15,00 ml
- ml 10,00 " " " " " " oltre 15,00 ml

In caso di sopraelevazione di edifici esistenti può essere mantenuto l'allineamento del fabbricato sottostante purchè sia rispettato il rapporto 1/1 tra l'altezza finale dell'edificio e la larghezza stradale aumentata dell'eventuale arretramento.

## H = Altezza dei fabbricati (ml)

Negli edifici residenziali e terziari l'altezza è misurata a partire dalla quota 0,00 (zero teorico) di riferimento fino all'intradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile.



In caso di terreni inclinati le quote sono date dal valor medio al perimetro del lotto e del fabbricato.

Nei fabbricati industriali ed in quelli non assimilabili agli edifici del primo comma l'altezza è misurata alla quota di gronda o, se più alto, al coronamento del tamponamento perimetrale.

Lo zero teorico è dato dal marciapiede o, in mancanza, dalla quota stradale aumentata di ml 0,20.

Ai sensi del presente paragrafo sono considerati fabbricati anche gli impianti per la teleradiodiffusione e la telefonia.

## Hi = Altezza d'imposta dei fabbricati (ml)

Negli edifici residenziali e terziari l'altezza è misurata a partire dalla quota 0,00 (zero teorico) di riferimento fino all'imposta di gronda del fabbricato.

In caso di terreni inclinati le quote sono date dal valor medio al perimetro del lotto e del fabbricato.

## **S.p.p. = Senza permanenza di persone**

Sono gli spazi che, in considerazione delle proprie caratteristiche morfologiche, funzionali, impiantistiche e di destinazione d'uso, non permettono la presenza, anche saltuaria, di persone. Tali spazi comprendono esclusivamente :

1. le superfici degli spazi comuni con altezze non superiori a ml 2,20 e rapporti areoilluminanti non superiori a 1/15 destinati a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impediti, compresi i relativi spazi d'accesso, le superfici degli spazi per attività comuni di pertinenza del fabbricato (depositi, stenditoi, ecc.);



2. le costruzioni poste nei giardini pertinenziali di edifici a prevalenza residenziale non strutturalmente ancorate al suolo, destinate al ricovero di attrezzi o materiale da giardinaggio, aventi superficie coperta non superiore a mq. 10,00, altezza al colmo non superiore a ml 3,00, privi di impianti tecnologici e con rapporti areoilluminanti inferiori ad 1/8. E' consentita la realizzazione di una sola costruzione per ogni lotto;
3. le superfici poste ai interrati o seminterrati destinate a cantina (la cui altezza interna netta non superi 2,20 ml);
4. le superfici dei piani sottotetto destinate a ripostiglio o deposito (la cui altezza media netta non superi 1,80 ml);
5. le superfici poste ai piani interrati destinate a ripostigli e depositi di attività diverse dalla residenza, che non prevedono la presenza, nemmeno discontinua, di personale ( la cui altezza interna non superi 2,20 ml).

## **S.v. = Superficie di vendita (attività commerciali)**

E' la superficie di pavimento liberamente accessibile al pubblico misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porta o finestra, scale interne, logge, balconi. In tale superficie è ricompresa quella :

- ❖ occupata da banchi e scaffalature;
- ❖ mobili cassa;
- ❖ camerini prova;
- ❖ espositori e similari.

Sono invece esclusi dal computo delle superfici:

- ❖ i servizi igienici;
- ❖ i locali di qualunque natura ove non sia consentito liberamente l'accesso al pubblico quali magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e confezionamenti merci, spogliatoi, mense, ecc..





Per quanto riguarda gli esercizi di vicinato, la superficie non accessibile al pubblico non potrà superare l'80% della superficie di vendita così come sopra definita. Qualora la superficie non accessibile al pubblico superi l'80% della superficie di vendita, ne dovrà essere documentata la necessità in relazione alla tipologia commerciale dell'attività esercitata.

## art. 10 - Destinazioni d'uso

I fabbricati, le aree ed i manufatti in genere possono avere una o più destinazioni d'uso, come di seguito definite dal presente articolo; tali destinazioni dovranno essere esplicitamente designate, in conformità con i Regolamenti comunali e le presenti NTA, sui tipi allegati alle istanze di autorizzazione o concessione o denunce di inizio attività o segnalazione di opere interne.

Le destinazioni d'uso sono definite e raggruppate per Gruppi Funzionali (GF) nel modo seguente:

-

### **GF I° - Residenziale**

consente l'uso abitativo dei fabbricati mediante l'insediamento di:

- I<sup>a</sup> - alloggi,
- I<sup>b</sup> - boxes ed accessori dell'abitazione,
- I<sup>c</sup> - attrezzature sportive private non molest e.

-

### **GF II° - Produttiva**

consente lo svolgimento di attività per la produzione, conservazione, trasformazione di beni e manufatti in genere, mediante l'insediamento di:

- II<sup>a</sup> - unità produttive industriali od artigianali e relativi impianti, magazzini e depositi di materie prime, semilavorati e prodotti finiti,
- II<sup>b</sup> - unità artigianali che - per tipo di lavorazioni, caratteristiche e dimensioni - possono svolgere compiutamente la loro attività in edifici tipologicamente residenziali e che, nel ciclo produttivo, non producono né inquinamenti né molestia alla residenza, previa verifica delle autorità competenti,



- II<sup>c</sup> - uffici al servizio diretto delle attività produttive,
- II<sup>d</sup> - impianti e macchinari all'aperto, depuratori, cabine di trasformazione, silos, ciminiere, torri piezometriche, ecc.,
- II<sup>e</sup> - servizi per il personale addetto alle attività produttive, infermerie, mense, spogliatoi, spazi ricreativi, ecc.,
- II<sup>f</sup> - unità di piccolo artigianato al servizio della residenza o del terziario che - per tipo di lavorazioni e caratteristiche – siano in grado di svolgere compiutamente la loro attività in zone residenziali e che comunque, nel ciclo produttivo, non producono né inquinamenti né molestia alla residenza sulla base delle verifiche e dei pareri delle autorità competenti,
- II<sup>g</sup> - carrozzerie, sedi di concessionarie di autoveicoli, relativi uffici, magazzini ed officine,
- 
- 
- 

### **GF III° - Pubblici Esercizi di divertimento e spettacolo**

consente la permanenza temporanea di persone e la fornitura di servizi di ristoro e svago mediante l'insediamento di:

- III<sup>a</sup> - alberghi, pensioni, motel, locande,
- III<sup>b</sup> - ristoranti, pizzerie, bar, tavola calda e simili,
- III<sup>c</sup> - teatri, cinematografi, sale da concerto e simili,
- III<sup>d</sup> - attrezzature sportive e ricreative,
- III<sup>e</sup> - discoteche, sale da ballo e simili,
- III<sup>f</sup> - ostelli, colonie e simili,
- III<sup>g</sup> - campeggi,

### **GF IV° - Direzionale**

consente l'insediamento di:

- IV<sup>a</sup> - studi professionali,
- IV<sup>b</sup> - uffici amministrativi,
- IV<sup>c</sup> - centri di ricerca, di studio e didattici,
- IV<sup>d</sup> - istituti di credito, finanziari e assicurativi

V° e - centri elaborazione dati informatici

-



## **GF V° - Commerciale e Servizi alla distribuzione**

consente l'insediamento di:

- V<sup>a</sup> - esercizi di vicinato;
- V<sup>b</sup> - medie strutture di vendita e centri commerciali con superficie di vendita inferiore o uguale a 2.500 mq,
- V<sup>c</sup> - depositi ed esposizioni di merci all'aperto,
- V<sup>d</sup> - magazzini spedizioni, magazzini di deposito e centri di logistica, attività di commercio all'ingrosso con l'esclusione di qualsiasi forma di vendita al minuto;
- V<sup>e</sup> - grandi strutture di vendita e centri commerciali con superficie di vendita superiore a 2.500 mq;
- V<sup>f</sup> - esposizioni di autoveicoli, con relativi uffici commerciali ed locali di assistenza tecnica e di piccola manutenzione prive di emissioni inquinanti di qualsivoglia natura;
- V<sup>g</sup> - esercizi commerciali con attività prevalente la vendita dei prodotti dell'azienda manifatturiera ove sono ubicati, aventi superficie di vendita non superiore a mq. 800;

## **GF VI° - Attività di interesse collettivo e di pubblico interesse**

consente l'insediamento di:

- VI<sup>a</sup> - sedi di associazioni culturali, politiche, religiose, assistenziali, sportive, sociali, ecc. ... e dei relativi spazi e fabbricati per lo svolgimento delle attività di istituto,
- VI<sup>b</sup> - scuole ed istituti scolastici pubblici o privati di ogni grado,
- VI<sup>c</sup> - strutture di ricovero e cura pubblici o privati di ogni grado,
- VI<sup>d</sup> - attività direttamente svolte dalle pubbliche amministrazioni,
- VI<sup>e</sup> - attività svolte da privati in regime di convenzione con le pubbliche amministrazioni,

## **GF VII° - Servizi tecnologici e mobilità**

consente l'insediamento di:

- VII<sup>a</sup> - rete stradale di ogni grado
- VII<sup>b</sup> - impianti e reti di servizi pubblici, quali centrali di produzione e trasformazione di energia, acquedotti, depuratori, cabine telefoniche, aree di discarica controllata o deposito degli inerti, impianti per la tele-radio-telefonia, ecc...

## **GF VIII° - Attività agricole e di allevamento**

consente l'insediamento di:



- VIIIª - edifici ed attrezzature per l'attività agricola di coltivazione,
- VIIIª - edifici ed attrezzature per l'attività di allevamento di animali a scopo alimentare,
- VIIIª - edifici ed attrezzature per l'attività di custodia e di allevamento di animali domestici a scopo non alimentare od amatoriale (es. cani, cavalli, ecc....), edifici ed attrezzature per l'attività di agriturismo o turismo equestre.
- VIIIª - edifici ed attrezzature per l'attività di coltivazione intensiva specialistica (orticola, florovivaistica, ecc....),

## art. 11 - Individuazione della Destinazioni d'uso

Nell'ambito delle specifiche zone di cui al successivo articolo 22 vengono stabilite le destinazioni d'uso primarie e quelle compatibili ammesse.

Si definisce mutamento di destinazione d'uso ogni cambiamento dell'utilizzazione di un fabbricato o di un'area.

Le destinazioni d'uso dei suoli o dei fabbricati sono quelle indicate nella tavola dello stato di fatto del PRG o comunque quelle in atto all'atto della adozione del PRG.

Nei Piani urbanistici preventivi e nelle richieste di Autorizzazione o Concessione edilizia o nella Denuncia di Inizio dell'Attività edilizia o nella segnalazione ex art. 26 è obbligatoria la indicazione esplicita delle destinazioni d'uso, che dovranno rispettare tra quelle ammesse per ogni zona dalle presenti NTA.

Il mutamento d'uso non è ammesso per destinazioni non esplicitamente previste nelle specifiche zone così come disciplinato nei seguenti articoli.

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a concessione edilizia o a denuncia di inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, alla medesima concessione o a denuncia.



I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle presenti norme ed a quelle dei Regolamenti Edilizio e d'Igiene, non comportanti la realizzazione di alcuna opera edilizia, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda non sia superiore a centocinquanta metri quadrati (eventuali interventi frazionati nel tempo si sommano), per i quali la comunicazione non è richiesta a condizione che il cambio d'uso non riguardi una destinazione per la quale è stabilita una limitazione rispetto alla superficie lorda totale. La comunicazione dovrà essere corredata da idonea documentazione che verifichi il rispetto della normativa regolamentare comunale.

Ad esclusione delle zone "A" e "B1", si debbono intendere esentati dall'obbligo del reperimento di parcheggi pubblici previsto nelle specifiche zone, i mutamenti d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie e/o che non prevedono la realizzazione di medie o grandi strutture di vendita.

In ogni zona sono ammesse destinazioni d'uso del GF VII° qualora non contrastino col pubblico decoro, con la tutela ambientale, con la salvaguardia della salute con la sicurezza del traffico, con le altezze massime di zona e nel rispetto delle norme del Regolamento Edilizio Comunale.

Fermi restando i limiti di zona relativi a ciascun GF, nonché l'obbligo di P.U. previsti dai successivi articoli, in sede di rilascio di Concessione od Autorizzazione il Comune, su motivata istanza in relazione alle caratteristiche dell'intervento ed alla dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico presenti in zona, potrà consentire la parziale o totale monetizzazione delle quote di parcheggi pubblici stabilite per gli specifici interventi di modificazione di destinazione d'uso. Nel caso di cessione le aree a parcheggio non potranno essere inferiori a un posto auto.



## art. 12 - Tutela e sviluppo del verde

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo a quelli residenziali e di uso pubblico, deve essere prestata particolare cura per la tutela e lo sviluppo del verde.

I progetti dovranno essere redatti in conformità alle specifiche norme del vigente Regolamento Locale d'Igiene ed in modo da rispettare, ove possibile, le piantumazioni esistenti, avendo anche cura di non offendere gli apparati radicali.

Nei progetti edilizi di nuovi edifici dovrà essere inclusa la sistemazione esterna a verde delle parti scoperte, con l'indicazione delle zone alberate, ad orto, a prato o giardino e con la definizione delle opere d'arredo previste.

Per la migliore difesa del verde il Comune potrà ordinare alla proprietà particolari cautele per la manutenzione e conservazione dei boschi, parchi e giardini, compresa la eliminazione di alberature malate e le necessarie ripiantumazioni.

L'abbattimento di alberi d'alto fusto, aventi per le conifere altezza maggiore di ml 6 e per le latifoglie circonferenza del tronco- misurato a ml 1 dal terreno, maggiore di cm 50, dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune ai fini della verifica del rispetto di quanto stabilito dal secondo paragrafo del presente articolo e potrà, pertanto, prescrivere le necessarie ripiantumazioni.

-

## art. 13 - Decoro dell'ambiente urbano

Gli edifici esistenti e le aree libere devono essere mantenuti in condizioni di decoro a cura e spese della proprietà.

Il Comune ha la facoltà di ordinare alla proprietà l'esecuzione delle opere necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente, quali: rifacimento di intonaci,



rivestimenti e coperture, insegne pubblicitarie, decorazioni, recinzioni, pavimentazioni, pulizia di aree libere ingombre di immondizie, di rifiuti o incolte.

I progetti relativi alla realizzazione di insediamenti commerciali destinati alla media ed alla grande distribuzione debbono essere accompagnati o preceduti da studi di inserimento architettonico ed ambientale e da piani del colore e delle soluzioni architettoniche delle opere da realizzarsi. Detto progetto architettonico è subordinato all'approvazione, previo parere della Commissione Edilizia Comunale, del funzionario cui compete l'assunzione dei provvedimenti abilitativi in materia edilizia, sulla base di specifici Piani di settore. In assenza di detti Piani dovranno applicarsi le specifiche disposizioni in materia di ornato contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale.

## art. 14 – Inquinamenti

Tutti gli edifici e gli impianti - esistenti, da trasformare o da realizzare - devono essere attrezzati contro la produzione di rumore molesto, sostanze inquinanti dell'acqua o dell'aria, rifiuti tossici o pericolosi di qualsiasi natura.

Le aziende con impianti soggetti alle prescrizioni di cui al D.Lgs. 334/99 (stabilimenti a rischio di incidente rilevante) dovranno attuare tutti i provvedimenti tecnici preventivi e protettivi al fine di garantire che, un eventuale rilascio di sostanze pericolose per l'ambiente e/o tossiche per l'uomo, possa essere confinato e recuperato all'interno del perimetro dello stabilimento. [\[2\]](#)

In particolare tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dovranno rispettare la prescrizioni e previsioni contenute nel Piano di Zonizzazione Acustica.

Gli impianti per la teleradiodiffusione e la telefonia, salvo diversa e più restrittiva normativa nazionale o regionale in materia, debbono essere realizzati nel rispetto delle norme di cui al Regolamento Edilizio Comunale.



# Città di Arese

PROVINCIA DI MILANO

**Area Territorio e Sviluppo**

**Settore Programmazione, Pianificazione,  
Verifica Strategica – S.I.T. e  
Patrimonio Immobiliare**

Dovranno essere rispettate le norme statali, regionali e comunali vigenti nelle specifiche materie.





# Città di Arese

PROVINCIA DI MILANO

**Area Territorio e Sviluppo**

**Settore Programmazione, Pianificazione,  
Verifica Strategica – S.I.T. e  
Patrimonio Immobiliare**

## TITOLO II°

## ATTUAZIONE DEL P.R.G.

**Comune di Arese**

Via Roma 2 20020 Arese Mi  
Codice fiscale e partita IVA 03366130155  
tel. 02.93527.1 fax 02.93580465  
[www.comune.arese.mi.it](http://www.comune.arese.mi.it)



## **art. 15 - Strumenti di attuazione del PRG**

Le previsioni del PRG vengono attuate mediante:

- Piani Urbanistici preventivi di iniziativa pubblica
- Piani Urbanistici preventivi di iniziativa privata
- Concessioni Edilizie ovvero permesso di costruire
- Autorizzazioni Edilizie
- Denunce di Inizio dell'Attività Edilizia
- Segnalazioni ex art. 26 L. 47/85

## **art. 16- Programma Pluriennale di Attuazione (PPA)**

Ove prescritto dalla vigente normativa nazionale e regionale, il rilascio delle Concessioni Edilizie e l'approvazione di Piani Urbanistici dovranno essere preventivamente programmati dal PPA formato ai sensi dell'art. 13 della Legge 29/01/1977 n° 10 e succ. mod. ed int..

Le finalità, i contenuti e le modalità di formazione del PPA sono quelli definiti dalle vigenti disposizioni di Legge.

## **art. 17 - Piani Urbanistici preventivi di iniziativa pubblica**

Sono gli interventi di pianificazione attuativa avviati per iniziativa della pubblica amministrazione.

I contenuti e le procedure di approvazione dei Piani sono dettati dalle rispettive vigenti normative.



Si suddividono tra:

## Piano Particolareggiato (PP)

Interessa le aree e gli edifici individuati da apposito perimetro sull'Azzonamento del PRG.

## Piano di Recupero di iniziativa pubblica (PdR)

Interessa le aree e gli edifici che, per le loro condizioni di degrado edilizio o urbanistico, devono essere sottoposti a specifica pianificazione che ne consenta il recupero, essi sono individuati da apposito perimetro sull'Azzonamento del PRG.

## Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PdZ)

Interessa le aree sulle quali si intende procedere alla edificazione di fabbricati destinati al soddisfacimento di edilizia popolare.

## Piano per Insediamenti Produttivi (PIP)

Interessa le aree industriali sulle quali si intende promuovere l'insediamento di attività produttive per favorire lo sviluppo economico ed occupazionale del Comune.

## **art. 17 bis - Piano Attuativo sovracomunale (P.A.S.)[\[3\]](#)**

Interessa le aree (anche edificate) per le quali il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla formazione di un piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata di interesse sovracomunale, da istituirsi anche tramite "Accordo di Programma".

L'azzonamento del P.R.G. individua con simbolo **(P.A.S.)** e con perimetro specifico gli ambiti territoriali che devono essere sottoposti a pianificazione urbanistica sovracomunale.



Le aree a standards del piano attuativo dovranno essere cedute e/o vincolate ad uso pubblico ai sensi dell'art. 22 della L.R. 15 Aprile 1975 e reperite all'interno del comparto.

Il comparto denominato P.A.S. è regolato dalla specifica normativa di corredo, a cui si fa integrale rimando.

Per quanto non espressamente definito nella suddetta specifica normativa, valgono le norme degli strumenti vigenti e/o adottati.

Alla scadenza del P.A. per i lotti rimasti ineditati, si procederà al convenzionamento, applicando i medesimi parametri del P.A. in scadenza - comunque in conformità alla vigente normativa - detraendo le aree a standards già cedute, tenendo conto delle opere di urbanizzazione già realizzate ed adeguando gli oneri di urbanizzazione .

In assenza di P.A.S. nelle aree già edificate sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La progettazione attuativa dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

• <b>Indice di utilizzazione fondiaria - U.f.</b>	0,80 mq./mq.
• <b>Rapporto di copertura - R.c.</b>	5,7/10
• <b>Aree a standards</b>	20% area destinazione industriale
• <b>Altezza massima</b>	MT 25
• <b>Distanza dai</b>	H/2 e comunque > MT 6



<b>confini</b>	
<b>Distanza fra i fabbricati</b>	H edificio più alto e comunque > MT 10; è ammessa la contiguità per i soli edifici esistenti, anche di proprietà diverse, nonché l'aderenza fra i medesimi al confine di proprietà
<b>Superficie scoperta</b>	15% superficie a destinazione produttiva

## Definizioni:

- **Superficie fondiaria** (area a destinazione industriale ovvero area a destinazione produttiva), corrisponde alla somma delle aree soggette a ristrutturazione edilizia e a nuova edificazione.
- **Superficie utile lorda** (superficie sviluppata), è data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani fuori e dentro terra degli edifici, misurate:
  - al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali;
  - al netto delle tettoie pensiline e strutture aperte nonché delle sovrastrutture tecniche. la superficie delle tettoie non potrà comunque superare il 5% della superficie coperta;
  - al netto della superficie relativa ai piani interrati ove non è previsto nessun tipo di lavorazione, nè di presenza di persone.
- **Indice di utilizzazione fondiaria = U.f.** (mq/mq), è la massima superficie utile lorda edificabile per unità di superficie fondiaria.



- **Superficie coperta**, è data dalla proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni. Nel computo della superficie sono comprese tutte le strutture appoggiate al suolo ed escluse:
  - le passerelle aeree;
  - manufatti solati connessi alle reti tecnologiche;
  - eventuali rampe aeree e simili;
  - impianti tecnologici ed ecologici e relativi manufatti di ogni genere;
  - aree di stoccaggi ed attrezzature esterne;
  - strutture di coperture per la viabilità, parcheggi e protezione antigrandine.
- **Rapporto di copertura = R.c.** (n/n), è il rapporto, misurato in quota frazionaria, tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
- **Altezza massima**, ai fini del calcolo dell'altezza del fabbricato si considera l'altezza massima tra il piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al piede del fronte principale, corrispondente alla quota + 0,00 riferita al piano della strada principale) e la quota maggiore tra quelle dell'intradosso dell'ultima soletta di copertura o del sottocatena.

Nella zona P.A.S. è consentita, nei limiti di seguito indicati, la destinazione d'uso residenziale di servizio, la cui superficie deve essere computata ai fini delle verifiche della U.f. consentita dal Piano:

1 unità, di superficie non superiore a 120 mq. di Slu, per ogni unità  
produttiva.

Per unità produttiva deve intendersi una unità immobiliare avente superficie utile lorda, esclusa la parte residenziale, non inferiore a 2.500 mq.

Le unità immobiliari a destinazione residenziale non possono essere accorpate.

## art. 18 - Piani Urbanistici preventivi di iniziativa privata



Interessa le aree (anche parzialmente edificate) per le quali il rilascio delle Concessioni Edilizie è subordinato alla formazione di un Piano Urbanistico preventivo di iniziativa privata o Piano di Lottizzazione (PL).

L'Azzonamento del PRG individua con simbolo grafico e con perimetro gli ambiti territoriali che devono essere sottoposti a pianificazione urbanistica preventiva.

Sono altresì sottoposti a convenzione o ad atto unilaterale d'obbligo, salvo che la normativa di zona preveda l'adozione del Piano Attuativo, gli interventi che prevedono su lotti liberi la realizzazione di medie strutture di vendita aventi superficie di vendita superiori a mq. 600. La proposta progettuale dovrà rispondere, oltre alla vigente normativa urbanistica e di Piano, a quanto disposto dal Regolamento Regionale n. 3/2000.

I contenuti e le procedure di approvazione dei Piani sono dettati dalle vigenti normative.

In particolare per l'approvazione di PL i proprietari di tutti gli immobili interessati dovranno presentare istanza di lottizzazione al Sindaco contenente oltre a tutti gli elaborati previsti da Leggi e Regolamenti vigenti anche:

- documentazione catastale delle proprietà
- documentazione fotografica dell'area
- rilievo planialtimetrico dell'area.

Alla istanza di lottizzazione dovrà essere altresì allegata una proposta di Convenzione contenente almeno i seguenti elementi:

- durata della convenzione
- tempi e modi di cessioni delle aree
- descrizione dettagliata delle opere di urbanizzazione da eseguire,
- tempi e modi di esecuzione delle opere di urbanizzazione,
- tempi e modi di attuazione del PL,
- tempi e modi di pagamento degli oneri, delle eventuali monetizzazioni e di quant'altro a carico dei lottizzanti,



- entità e tipo delle garanzie finanziarie
- impegno alla manutenzione delle opere eseguite fino alla consegna,
- impegno a trasferire a eventuali acquirenti gli obblighi della Convenzione.

Le aree a standard dei PL dovranno essere cedute, o monetizzate nei limiti ammessi, almeno nella misura minima di Legge.

Ove l'Azzonamento del PRG non individui entro il perimetro del PL specifiche aree a standard, le quote di cessione entro il PL dovranno avvenire almeno nella misura minima della quota di parcheggio e verde primario.

Ove l'Azzonamento del PRG individui entro il perimetro del PL specifiche aree a standard, le quote di cessione entro il PL dovranno avvenire almeno nella misura minima individuata dall'Azzonamento, fermo restando che il Lottizzante potrà proporre al Consiglio Comunale una diversa localizzazione delle stesse aree, entro lo stesso perimetro, per una migliore e più funzionale pianificazione.

Indipendentemente dal fatto che siano individuate le aree a standards, il Lottizzante potrà proporre, in ogni caso, in alternativa alla cessione delle aree o alla monetizzazione, la realizzazione di attrezzature e servizi di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, il cui valore, accerato con specifico computo metrico estimativo, sia almeno pari a quello delle aree che dovrebbero essere cedute. Resta ferma la facoltà dell'Amministrazione Comunale di valutare la proposta e dare la propria adesione, in considerazione delle esigenze legate all'assetto territoriale ove si deve realizzare l'intervento urbanistico e del Piano dei Servizi.

## art. 19 - Piani di Recupero di iniziativa privata (PdR)





Entro le Zone di Recupero individuate dall'Azzonamento del PRG i privati proprietari che rappresentano almeno i 3/4 dell'imponibile catastale possono presentare proposte di Piani di Recupero (PdR).

I contenuti e le procedure di approvazione dei PdR sono dettati dalle vigenti normative.

In particolare per l'approvazione dei PdR i proprietari proponenti dovranno presentare istanza di lottizzazione al Sindaco contenente oltre a tutti gli elaborati previsti da Leggi e Regolamenti vigenti anche:

- documentazione catastale delle proprietà;
- documentazione fotografica di tutte le facciate degli immobili interessati, nonché dei fabbricati adiacenti;
- rilievo di tutti i fabbricati, completo di tutte le facciate.

Alla istanza dovrà essere altresì allegata una proposta di Convenzione contenente gli elementi indicati dal 5° comma del precedente articolo 18.

In tali ambiti è altresì applicabile quanto disposto dall'ultimo comma del precedente articolo 18.

## **art. 20 - Concessione ad Edificare (CE) o Permesso di costruire - Denuncia di Inizio dell'Attività Edilizia (D.I.A)**

Le Concessioni ad edificare (CE) e le Denunce di Inizio dell'Attività Edilizia sono regolamentate dalle norme delle presenti NTA, dal Regolamento Edilizio (RE) oltre che dalla vigente normativa nazionale e regionale.

## **art. 21 - Concessioni per Edilizia Convenzionata (CEC)**



Per gli interventi di edilizia residenziale, compresi quelli sugli edifici esistenti, il concessionario può stipulare una convenzione con la quale si impegna nei confronti del Comune a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione ai sensi della Convenzione Tipo ai sensi dell'art. 8 delle Legge 10/77.

Può tener luogo della Convenzione un atto d'obbligo con cui il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite dalla Convenzione Tipo ed a corrispondere, nei termini previsti, la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero ad eseguirle direttamente.

La Convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

In caso di stipulazione di convenzione ai sensi del presente articolo, il corrispettivo di Concessione è ridotto al solo contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione applicato per gli interventi di edilizia economica e popolare.



# Città di Arese

PROVINCIA DI MILANO

Area Territorio e Sviluppo

Settore Programmazione, Pianificazione,  
Verifica Strategica – S.I.T. e  
Patrimonio Immobiliare

## TITOLO III°

### PREVISIONI DEL P.R.G.



## art. 22 - Azzonamento

Tutto il territorio comunale, come rappresentato sull'Azzonamento, è suddiviso nelle seguenti zone:

### 1- Zone inedificabili

- a- zone per la rete viaria e zone di rispetto stradale
- b- zone di rispetto cimiteriale
- c- zone di tutela pozzi idrici

### 2- Zone pubbliche e di uso pubblico

- a- zone di servizi pubblici residenziali
- b- zone di servizi pubblici per l'industria e per il terziario
- c- zone per servizi tecnologici

### 3- Zone per servizi urbani e territoriali "F"

- a- zone per l'istruzione superiore "F/I"
- b- zone a parco urbano "F/P"

### 4- Zone per insediamenti prevalentemente residenziali

- a- zona del "Vecchio nucleo Urbano" "A"
- b- zona di recupero edilizio "B1"
- c- zona di completamento intensivo "B2"
- d- zona di completamento semintensivo "B3"
- e- zona di completamento estensivo "B4"
- f- zona di completamento rado "C1"
- g- zona di ville e villini "C2"
- h- zona del PdZ per EEP "C3"
- i - zona di espansione semintensiva "C4"
- l - zona di espansione estensiva "C5"



m - zona di espansione

"C6"

5- Zone per il Verde privato

a- zona di orti, parchi e giardini privati

"V"

6- Zone per insediamenti produttivi

a- zona produttive esistenti e di completamento

"D1"

b- zona produttive di espansione

"D2"

c- zona industriale di trasformazione funzionale "D3"

7- Zone per insediamenti prevalentemente terziari

a- zona terziarie esistenti e di completamento "B/T"

b- zona terziarie di espansione

"C/T"

8- Zone per insediamenti agricoli

a- zona agricolo-produttive

"E1"

b- zona con fabbricati ad uso non agricolo

"E2"



## art. 23 - Zone per la viabilità

Sono destinate alla conservazione, ampliamento e realizzazione di spazi per il traffico pedonale e veicolare.

Sull'Azzonamento sono individuate le seguenti funzioni:

- a- le strade e le piazze
- b- i tracciati della circolazione ciclo-pedonale
- c- le fasce di rispetto
- d- le linee di arretramento e gli allineamenti stradali.

Sulle aree destinate alle funzioni a) e b) del precedente comma è ammessa unicamente la realizzazione di manufatti stradali, o opere ad essi attinenti, eseguiti direttamente dalla pubblica amministrazione o da altri soggetti in regime di convenzione.

Prima della acquisizione delle aree o della realizzazione delle previsioni di PRG, non è ammessa alcuna edificazione, entro o fuori terra, anche se di tipo precario.

Sulle aree di cui al precedente comma potranno essere autorizzate unicamente:

- la realizzazione di manufatti fissi (bocche di lupo od intercapedini),
- la collocazione di edicole o chioschi di tipo provvisorio;

qualsiasi manufatto non potrà costituire in alcun modo ostacolo alla circolazione od alla realizzazione di infrastrutture; le autorizzazioni saranno rilasciate previa la corresponsione dei relativi contributi stabiliti dal Consiglio Comunale.

Sulle aree destinate alla funzione c) (fasce di rispetto) del precedente 2° comma è ammessa, ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale 51/75, la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi ciclo-pedonali, piantumazioni e sistemazione a verde d'arredo.



Sulle aree di cui al precedente comma potrà essere consentita, a titolo precario, nei tratti in rettilineo e nel rispetto del C.d.S., la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante, con i relativi impianti e servizi, purché non siano di ostacolo alla circolazione od alla sicurezza. In tali aree il rapporto di copertura non potrà superare il 10% dell'area di pertinenza (con l'esclusione delle pensiline).

Sulle aree private ricadenti entro le fasce di rispetto non è ammessa alcuna edificazione (entro o fuori terra), ma potrà essere consentita la realizzazione di recinzioni in rete metallica, senza zoccolatura, con altezza massima di ml 2,00, poste ad almeno 3,00 ml dal ciglio stradale esistente o previsto.

Le fasce di rispetto stradale incluse entro i perimetri dei Piani Urbanistici preventivi indicati sull'Azzonamento sono computabili nella St ai fini della determinazione della edificabilità territoriale.

Sulle aree comprese tra le sedi stradali, esistenti o previste, e le linee di arretramento o gli allineamenti stradali (Ds), non è ammessa l'edificazione fuori terra, ad eccezione delle recinzioni, degli sporti chiusi oltre la quota di + 4,00 ml, delle strutture aperte di pertinenza dell'edificio, nonché la realizzazione di secondarie di trasformazione elettrica purché non siano di ostacolo alla circolazione o alla sicurezza.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG e collocati nelle zone inedificabili di cui al presente articolo sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, con il mantenimento delle destinazioni d'uso; è vietata ogni opera che renda più onerosa la acquisizione da parte della Amministrazione per l'attuazione delle previsioni del PRG.

## **art. 24 - Zone di rispetto cimiteriale**

Nelle aree incluse entro le zone di rispetto cimiteriale è vietata ogni tipo di costruzione; per le costruzioni esistenti sono consentite soltanto opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso ed è vietato ogni ampliamento.



L'Azzonamento del PRG definisce l'utilizzazione pubblica o privata delle aree.

Nelle zone a destinazione pubblica potrà essere consentita la realizzazione, a titolo precario, di edicole per la vendita di fiori purché con strutture smontabili ed in diritto di superficie. Le restanti aree potranno essere utilizzate per l'ampliamento del Cimitero o per sistemazioni a verde e parcheggio.

Nelle zone a destinazione privata potrà essere consentita la realizzazione di recinzioni, sistemazioni a verde e per il gioco, viabilità interna e parcheggi.

## **art. 24 bis - "Zona di tutela pozzi idrici"**

Nelle aree incluse entro le zone di tutela pozzi è vietato ogni tipo di costruzione ad esclusione delle opere di presa ed alle costruzioni di servizio ai pozzi stessi.

Tali aree dovranno essere recintate e provviste di canalizzazione per lo scarico delle acque meteoriche.

## **art. 25 - Zone per servizi pubblici residenziali**

Tali zone si suddividono in:

- a) zone per l'istruzione inferiore,
- b) zone per le attrezzature d'interesse comune,
- c) zone per il verde attrezzato e sportivo,
- d) zone per i parcheggi.

In queste zone il PRG si attua con intervento edilizio diretto; la realizzazione spetta agli Enti istituzionalmente competenti, secondo i seguenti indici:

### a) zone per l'istruzione inferiore





- sono destinate a scuole elementari, materne e medie inferiori;
- l'edificazione deve rispettare i seguenti limiti:
  - utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$
  - altezza massima  $H = 11 \text{ ml}$
  - parcheggi pubblici minimi (superficie)  $1/10$  della Sua

## b) zone per le attrezzature d'interesse comune.

- sono destinate ad attrezzature amministrative, culturali, sanitarie, sociali, assistenziali e religiose;
  - la realizzazione delle attrezzature religiose per il culto e loro complementari è demandata alle Autorità delle confessioni religiose, sulla base dei principi stabiliti dalla L.R. 9.5.1992 n. 20 e s.m.i.;
- l'edificazione deve rispettare i seguenti limiti:
  - utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,90 \text{ mq/mq}$
  - altezza massima  $H = 11 \text{ ml}$
  - distanza dalle sedi stradali  $D_s = 5 \text{ ml}$
  - parcheggi pubblici minimi (superficie)  $1/10$  della Sua

- l'altezza è derogabile per torri civiche o campanarie

## c) zone per il verde attrezzato e sportivo.

- sono destinate ai parchi naturali, alle aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi, per lo svago, il riposo e l'attività sportiva;
- nelle zone a verde potranno essere autorizzate, a titolo precario ed in diritto di superficie, costruzioni di chioschi per piccolo ristoro e simili, purché realizzati in struttura smontabile e conforme alle norme regolamentari;
- l'edificazione deve rispettare i seguenti limiti:
  - per le strutture coperte
  - utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$



per le strutture sportive scoperte non permeabili

- utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$
- altezza massima  $H = 15 \text{ ml}$
- parcheggi pubblici minimi (superficie)  $1/20 \text{ della } S_f$

- gli indici di utilizzazione per strutture coperte e scoperte non permeabili sono cumulabili, per le strutture scoperte non permeabili si potrà utilizzare la quota di indice eventualmente non utilizzata per le strutture coperte;

#### d) zone per i parcheggi

- sono aree attrezzate destinate alla sosta degli autoveicoli;

- l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di attrezzare e/o far attrezzare aree di parcheggio anche su più livelli e in spazi sotterranei.

E' ammessa la concessione a cooperative, società, enti o privati che, costruendo le attrezzature di cui al presente articolo a propria cura e spese, assumano la gestione del servizio per un periodo non superiore a 90 anni rispettandone i fini sociali. La costruzione delle attrezzature dovrà avvenire su progetto approvato dalla Pubblica Amministrazione. Per la garanzia dell'assolvimento degli obblighi da parte del concessionario dovrà essere stipulata apposita convenzione nella quale siano indicate le forme del controllo pubblico e delle modalità dell'uso pubblico, le garanzie necessarie e il termine entro il quale il Comune entrerà in possesso delle aree ed attrezzature, cessando ogni suo obbligo nei confronti del concessionario o, nel caso in cui il suolo sia di proprietà privata, il termine entro il quale l'attività deve cessare oppure, unitamente all'area, dovrà essere ceduta all'Amministrazione C.le. La convenzione dovrà essere registrata a cura e spese del concessionario.

E' altresì consentito che cooperative, società, enti o privati realizzino parcheggi interrati, da destinare a pertinenza di unità abitative poste nel territorio comunale, nel sottosuolo di aree aventi destinazione parcheggio pubblico o verde pubblico, secondo le modalità e le forme stabilite nel precedente comma<sup>[4]</sup>.

In tutte le attrezzature, con esclusione dei parcheggi, è ammessa la realizzazione di un solo alloggio per la custodia e la direzione, con un limite volumetrico di  $0,03 \text{ mc/mq}$  e comunque non superiore a  $\text{mq } 95$  di Sua. L'edificazione dell'alloggio potrà avvenire in aggiunta agli indici riservati a ciascuna



attrezzatura e sopra riportati. Sono altresì consentite come attività complementari alla funzione pubblica limitate funzioni commerciali (V° a) o di pubblico esercizio (III° b,c,d).

Le specifiche destinazioni di cui ai capoversi a), b), c) e d) ed indicate con apposito simbolo grafico sull'Azzonamento sono indicative e pertanto, per motivazioni di pubblico interesse, esse potranno essere mutate, nell'ambito delle destinazioni pubbliche, con la deliberazione di approvazione dello specifico progetto esecutivo.

Per le zone comprese all'interno del PTC Parco delle Groane valgono le limitazioni di cui all'art. 14 L.R. 25 agosto 1988 n. 43.

## **art. 26 - Zone per servizi per l'industria ed il terziario**

Sono destinate alla realizzazione di parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, culturali, assistenziali – sanitari (relativi a funzioni di supporto ritenute, sulla base del parere delle autorità competenti, compatibili con il contesto industriale), mense ed in genere attrezzature di servizio agli insediamenti produttivi e terziari.

L'edificazione deve rispettare i seguenti limiti:

- |                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| - utilizzazione fondiaria   | Uf = 0,40 mq/mq |
| - altezza massima           | H = 11 ml       |
| - Distanza da sedi stradali | Ds= 5 ml        |

In queste zone il PRG si attua con intervento edilizio diretto; la realizzazione spetta agli Enti istituzionalmente competenti.

E' ammessa la concessione a cooperative, società, enti o privati che, costruendo le attrezzature di cui al presente articolo a propria cura e spese, assumano la gestione del servizio per un periodo non superiore a 90 anni rispettandone i fini sociali. La costruzione delle attrezzature dovrà avvenire su progetto approvato



dalla Pubblica Amministrazione. Per la garanzia dell'assolvimento degli obblighi da parte del concessionario dovrà essere stipulata apposita convenzione nella quale siano indicate le forme del controllo pubblico e delle modalità dell'uso pubblico, le garanzie necessarie e il termine entro il quale il Comune entrerà in possesso delle aree ed attrezzature, cessando ogni suo obbligo nei confronti del concessionario o, nel caso in cui il suolo sia di proprietà privata, il termine entro il quale l'attività deve cessare oppure, unitamente all'area, dovrà essere ceduta all'Amministrazione C.le. La convenzione dovrà essere registrata a cura e spese del concessionario.

E' consentita la realizzazione di impianti per la diffusione telefonica in conformità alle localizzazioni effettuate sulla base del Regolamento Edilizio C.le. L'altezza massima di zona è derogabile per la realizzazione di tali impianti. L'esercizio di detta attività è soggetta al rispetto di quanto disposto dal precedente articolo 14.

E', altresì, ammessa la realizzazione di un solo alloggio per la custodia e la gestione delle attrezzature consentite, con un limite volumetrico di 0,03 mc/mq e comunque non superiore a mq 95 di Sua. L'edificazione dell'alloggio potrà avvenire in aggiunta agli indici riservati alle attrezzature sopra riportati.

Sulle aree di cui al presente articolo potrà essere consentita, a titolo precario, la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante con i relativi impianti e servizi, purché non siano di ostacolo alla circolazione o alla sicurezza. La superficie lorda massima edificabile, con l'esclusione delle pensiline, non potrà superare l'indice di zona.

Le aree destinate a servizi pubblici per l'industria ed il terziario, indicate sull'Azzonamento ed incluse entro la St dei Piani urbanistici preventivi, dovranno essere cedute o asservite ad uso pubblico perpetuo nei tempi e modi stabiliti dal Piano stesso.

Le specifiche destinazioni di cui ai precedenti capoversi sono indicative e pertanto, per motivazioni di pubblico interesse, esse potranno essere mutate, nell'ambito delle destinazioni pubbliche, con la deliberazione di approvazione dello specifico progetto esecutivo.

Per le zone comprese all'interno del PTC Parco delle Groane valgono le limitazioni di cui all'art. 14 L.R. 25 agosto 1988 n. 43.



## art. 27 - Zone per servizi tecnologici

Le aree incluse in queste zone non fanno parte degli standard urbanistici prescritti dalla normativa di Legge.

Sono destinate alla conservazione, ampliamento o realizzazione di impianti e fabbricati destinati alla produzione, trasformazione, distribuzione, raccolta dei servizi pubblici ed impianti di servizio della viabilità.

La realizzazione delle opere che costituiscono parte integrante del servizio o dalle quali dipende il buon funzionamento dello stesso è sottoposta alle normative che regolano specificamente il servizio stesso oltre a quanto disposto dalle presenti norme ed in particolare dal precedente articolo 14.

L'attuazione del PRG avviene attraverso Concessione Edilizia od Autorizzazione.

Le zone per servizi tecnologici si suddividono in "T1" e "T2", l'edificazione deve rispettare i seguenti destinazioni d'uso ed i relativi parametri :

### a) zona "T1"

- rete dell'energia elettrica
- rete telefonica
- rete idrica
- rete fognaria
- raccolta rifiuti, ecc ....

- utilizzazione fondiaria

Uf = 0,80 mq/mq



- altezza massima  $H = 11 \text{ ml}$
- parcheggi pubblici minimi (superficie)  $1/10 \text{ della Sf}$

b) zona "T2"

- distributori di carburante
- parcheggi
- servizi all'auto ed all'automobilista, così come definiti dall'art. 5, lett. a), della R.R. 2/2000;
- autonome attività commerciali integrative, così come definite dall'art. 5, lett. b) della R.R. 2/2000;
- rapporto di copertura (escluse pensiline)  $Rc = 1/4$
- altezza massima (escluse pensiline)  $H = 4,00 \text{ ml}$
- parcheggi pubblici minimi (superficie)  $50\% \text{ SI attività commerciali integrative}$

**art. 28 - Zone per servizi urbani e territoriali "F" - Zone per l'istruzione "F/I"**

Comprende le aree destinate all'istruzione e strutture complementari alle stesse, nonché di attività assistenziali ed educative di interesse pubblico. Nelle zone "F/I" l'edificazione deve rispettare i seguenti limiti:

- utilizzazione fondiaria  $Uf = 0,60 \text{ mq/mq}$
- altezza massima  $H = 12,50 \text{ ml}$
- parcheggi pubblici minimi (superficie)  $1/10 \text{ della Sua}$

L'attuazione degli interventi spetta agli Enti Istituzionalmente competenti.



Sono funzioni complementari e compatibili le attrezzature per lo spettacolo e la divulgazione culturale, le attrezzature sportive di ogni grado, le abitazioni collettive (collegi, convitti, ecc...) i servizi religiosi, le attrezzature socio-sanitarie e assistenziali e simili.

Nelle aree boscate inserite nelle zone "F/I" è vietato ogni tipo di costruzione e si applica la normativa di cui all'art. 52.

Le aree ricomprese all'interno del Centro Storico sono soggette alla disciplina di cui ai seguenti art. 31,32 e 33.

## **art. 29 - Zone del Parco delle Groane : zone per servizi urbani territoriali "F" ed altre zone omogenee del Parco**

Comprendono le parti del territorio del Comune di Arese incluse entro il perimetro del "Parco delle Groane", istituito dalla Legge Regionale n°31/76.

Entro le zone "F/P" si applicano le disposizioni contenute nel vigente Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) approvato con Legge Regionale n° 43/88 ed eventuali successive modificazioni od integrazioni.

Nel territorio del Comune di Arese il PTC individua le seguenti zone e il PRG conferma:

- zone di protezione per servizi per la residenza o per l'industria, normate dall'art. 14 delle NTA allegate alla L.R. 43/88 e successive modifiche ed integrazioni, che il PRG di Arese azzona come "zone per servizi" e sottopone alle norme contenute negli artt. 25 e 26 delle presenti NTA, ove non contrastanti con quelle del PTC vigente,



- zone agricole del parco "F/Pa" e in riserva naturale paesistica "F/Pp", normate rispettivamente dagli artt. 11 e 8 delle NTA allegata alla L.R. 43/88 e successive modifiche ed integrazioni, per le quali si applicano le specifiche normative del PTC vigente,
- zone di interesse storico ambientale che il PRG di Arese individua come zona "A" sottoposta a P.d.R. e normata dall'art. 31 delle presenti NTA. L'approvazione del piano attuativo dovrà coordinarsi con le norme del P.T.C. contenute nell'art. 13 delle NTA allegata alla L.R. 43/88, e successive modifiche ed integrazioni. Nelle aree boscate inserite nella zona è vietato ogni tipo di costruzione e si applica la normativa di cui all'art. 52;

- zone edificate per le quali si applicano le normative di cui all'art. 12 delle NTA allegata alla L.R. 43/88 e successive modifiche ed integrazioni, e quelle del Piano di Settore per le zone edificate approvato con deliberazione A.C. 14 del 10.03.1990 e 20 del 18.03.1990 e vigente, oltre alle prescrizioni delle presenti NTA. ed in particolare:

A - per gli ambiti inclusi in zona "B1" del PRG sottoposte a P.U., si applicano le normative di cui all'art 34 delle presenti NTA, in particolare sono consentiti gli interventi, così come definiti dall'art. 31 della Legge 457/78, anche con demolizione e riorganizzazione dei volumi all'interno del lotto, finalizzata a migliorare le funzioni d'uso ed a migliorare l'inserimento sotto il profilo paesaggistico, di igiene e di sicurezza.

B - per gli ambiti inclusi in zona "C1" e "B4" del PRG si applicano le normative di cui agli artt 36 e 37 delle presenti NTA, sono escluse nuove edificazioni e per gli edifici esistenti a tipologia a villetta, composte di non più di 3 unità immobiliari è ammesso l'ampliamento complessivo non superiore a mq 60 di Sl, o la sopraelevazione di un piano entro la superficie del piano sottostante, sempre che non si superi il limite di tre piani fuori terra e non venga superato l'indice ammissibile di zona. Non sono consentiti ampliamenti su edifici precedentemente ampliati ai sensi dell'art. 13 e 31 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

C - per gli ambiti inclusi in zona "C3" del PRG si applicano le normative di cui all'art. 38 delle presenti NTA, sono escluse nuove edificazioni o ampliamenti e per gli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

D - per gli ambiti inclusi in zona "B/T" del PRG





si applicano le normative di cui all'art 45 delle presenti NTA, con le seguenti limitazioni:

- destinazioni d'uso ammesse: GF III°a, b; GF I° nei limiti fissati dal penultimo comma dell'art. 45,
- volumetria massima  $I_f = 0,8 \text{ mc/mq}$
- rapporto di copertura massimo  $R_c = 30\%$
- altezza massima  $H = 10,50 \text{ ml.}$
- Altezza d'imposta massima  $H_i = 11,50 \text{ ml}$

E - per gli ambiti inclusi in "zone per servizi pubblici residenziali" del PRG si applicano le normative di cui all'art 25 delle presenti NTA.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni :

- Indicate nelle specifiche zone in merito al reperimento delle quote di parcheggio pubblico;
- di zona in merito all'applicazione della L.R. n. 15/96;
- in merito ai limiti di applicazione dalla L.R. 22/99 stabiliti dal Piano di Settore delle Zone edificate del P.T.C..

## art. 30 - Zone di recupero

Il PRG individua ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78 le zone ove si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

L'individuazione è riportata con apposito simbolo grafico sulle tavole dell'Azzonamento e su quella di dettaglio del Centro Storico in scala 1:1000; entro tale perimetro sono altresì individuate con la indicazione "pu" le zone nelle quali il rilascio delle Concessioni edilizie è subordinato alla formazione di un Piano Urbanistico preventivo.

In tali ambiti gli interventi edilizi sono altresì subordinati al rispetto dei requisiti architettonici disciplinati dalle presenti N.T.A. e dal Regolamento Edilizio.



## art. 31 - Zona del Centro Storico "A"

La zona del Centro Storico "A" è costituita dagli agglomerati ed isolati di più vecchia formazione, che conservano, almeno parzialmente, le caratteristiche architettoniche degli edifici o dell'impianto urbano. La zona "A" comprende il nucleo urbano del Capoluogo parte delle frazioni di Valera e della Torretta; le parti dei nuclei urbani del Capoluogo e della Valera sono perimetrare sulle tavole di Azzonamento generali in scala 1:2.000 e sono specificatamente azionate nelle tav 10 in scala 1:1.000.

Nella zona "A" i fabbricati hanno prevalentemente le destinazioni d'uso residenziali definite nel GF I° dell'art. 10.

Sono inoltre ammesse, solo nei limiti indicati dal successivo comma, le seguenti destinazioni d'uso:

- GF II° (produttiva) per la sola categoria f
- GF III° (pubblici esercizi) per le sole categorie a, b, c
- GF IV° (direzionale)
- GF V° (commerciale) per la sola categoria a e b con le limitazioni di cui al successivo paragrafo
- GF VI° (collettivo e pubblico interesse)

Le destinazioni commerciali ammesse, dovranno avere come attività prevalente una delle di seguito indicate:

- ❖ Alimentare;
- ❖ Abbigliamento;
- ❖ Farmacia;
- ❖ Calzature;
- ❖ Cartoleria, giornali;
- ❖ Profumeria;
- ❖ Oreficeria;
- ❖ Foto-cine ottica;
- ❖ Articoli da regalo;



- ❖ Oggetti d'arte;
- ❖ Elettrodomestici.

Attività diverse da quelle sopra elencate potranno essere consentite, previa valutazione della loro compatibilità storico-ambientale e di arredo urbano al fine di salvaguardare le caratteristiche morfologiche del centro storico.

Le medie strutture di vendita sono consentite nell'ambito della zona "A" a condizione che :

- ❖ Si tratti di ampliamento di esercizi di vicinato esistenti;
- ❖ La superficie di vendita non superi i 400 mq;
- ❖ Siano individuati idonee aree da destinare a parcheggio pubblico pari al 75% della superficie di ampliamento dell'attività esistente;
- ❖ Sia reperita, all'interno della proprietà privata una idonea area destinata al carico-scarico delle merci.

Per le destinazioni di cui ai G.F. III°, IV° e V<sup>a</sup>, devono essere reperite quote a parcheggio pubblico pari al 50% della SI mentre per la G.F. II° deve essere almeno pari al 10%.

Le destinazioni d'uso non residenziali ammesse non potranno superare il 50% della SI dell'edificio; quantità maggiori (unicamente di funzioni consentite) potranno essere ammesse solo dopo l'approvazione di un Piano Urbanistico preventivo che ne verifichi la compatibilità con le infrastrutture di urbanizzazione esistenti o previste.

Per l'attuazione del PRG, relativamente al nucleo urbano del capoluogo, sulla tavola n° 11 in scala 1:1.000, per ciascun fabbrica to o gruppi di fabbricati, sono indicati gli interventi ammessi, suddivisi in 5 tipologie (da A ad E), che raggruppano le categorie così come definite al successivo art. 32 delle presenti NTA. Sulla medesima tavola sono perimetrati con indicazione "pu" gli ambiti entro i quali il rilascio di Concessioni Edilizie è subordinato alla formazione di un Piano Urbanistico preventivo; entro tali ambiti, in attesa di Piano Urbanistico, sono ammessi solo interventi di categoria 1 di cui al successivo art. 32. Ad esclusione degli ambiti soggetti a "pu" ed agli immobili ricompresi nella tipologia E, potranno essere proposti interventi diversi da quelli indicati nella tipologia riportata nella tavola di azionamento di PRG riferiti ai specifici immobili. In tal caso dovrà essere predisposta una concessione edilizia (permesso di costruire) convenzionata che verifichi la sussistenza dell'eventuale maggior carico urbanistico ai sensi della L.R.



51/75 e s.m.i. ed il reperimento dei necessari standards urbanistici secondo le modalità di cui al precedente articolo 18 nonché il rispetto delle norme di cui al Regolamento Locale d'Igiene. L'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità e la congruità della proposta agli obiettivi di Piano.

Non sono ammesse occupazioni di spazi liberi con edificazioni anche di carattere provvisorio, è vietata la costruzione di volumi accessori e di boxes fuori terra.

Le zone perimetrate con indicazione "puv" sono soggette alle prescrizioni contenute nel relativo Piano Urbanistico Vigente. Le varianti al Piano Urbanistico dovranno uniformarsi agli interventi ammessi ed indicati nella tav. 10/3 del Piano Regolatore.

Per l'attuazione del PRG, relativamente alla frazione Valera inserita nella zona di interesse storico ambientale del PTC delle Groane, sono ammessi, in assenza del piano di settore previsto dal PTC e del piano urbanistico preventivo (P.d.R.), solo interventi di categoria 1 di cui al successivo art. 32.

Gli interventi riguardanti interi edifici (o loro porzioni) inclusi tra quelli definiti "Beni storici meritevoli di salvaguardia" dovranno rispettare le speciali prescrizioni contenute nel successivo art. 33.

Per tutti gli interventi la volumetria ammissibile non potrà superare quella esistente al netto dei volumi delle eventuali superfetazioni disomogenee; è ammessa la utilizzazione volumetrica dei fienili, delle stalle, dei rustici e dei soli porticati non inclusi entro i "Beni meritevoli di salvaguardia" di cui all'art. 33 delle presenti NTA. Negli interventi di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione edilizia (ove consentiti dalla specifica tavola di azionamento) è possibile mantenere l'altezza preesistente o, se maggiore, l'allineamento degli edifici circostanti. Il numero massimo dei piani fuori terra (agibili o abitabili o destinati a vani accessori o senza permanenza di persone), ivi compresi eventuali sottotetti trasformati ai sensi della L.R. 15/96, non può in ogni caso essere maggiore di 4, fermo restando il rispetto delle norme di cui al Regolamento Locale d'Igiene.

In luogo dei Piani Urbanistici Preventivi previsti gli interessati potranno proporre al Comune una richiesta di concessione edilizia convenzionata per gli aspetti



planivolumetrici, l'Amministrazione Comunale ne valuterà l'opportunità e la congruità agli obiettivi di Piano.

## **art. 32 - Categorie di intervento sui fabbricati esistenti in zona "A"**

Al fine di meglio individuare gli interventi in zona "A" e per garantire il recupero dei fabbricati nel rispetto delle caratteristiche ambientali, gli interventi sui fabbricati esistenti si suddividono secondo le seguenti categorie:

-

### categoria 1

comprende gli interventi di ordinaria manutenzione così come definiti dall'art. 31 lettera a) della Legge 457/78 ed inoltre i soli interventi di straordinaria manutenzione così come definiti dall'art. 31 lettera b) della Legge 457/78 che rispettino le caratteristiche architettoniche dell'edificio originario.

-

### categoria 2

comprende gli interventi di straordinaria manutenzione così come definiti dall'art. 31 lettera b) della Legge 457/78 senza le limitazioni della categoria 1.

### categoria 3

comprende gli interventi di restauro e risanamento conservativo così come definiti dall'art. 31 lettera c) della Legge 457/78.

### categoria 4

comprende gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 31 lettera d) della Legge 457/78.

### categoria 5

comprende il complesso di interventi per il recupero delle caratteristiche originarie di fabbricati del vecchio nucleo urbano o comunque quelli necessari all'armonico inserimento dell'edificio con il contesto urbanistico-architettonico adiacente; a titolo



esemplificativo: rimozione di rivestimenti atipici (Klinker, ecc..), sostituzione di tapparelle con gelosie, ricomposizione della facciata (allineamenti finestre, ecc ...), ripristino delle coperture in tegole a canale (coppi), ecc .... .

## categoria 6

comprende gli interventi necessari alla modificazione delle destinazioni d'uso, osservando i limiti e le compatibilità di zona.

## categoria 7

comprende le opere di demolizione e ricostruzione di fabbricati, nel rispetto dei volumi e delle altezze, degli allineamenti degli edifici preesistenti e circostanti e delle prescrizioni di dettaglio del PRG (percorsi pubblici, ecc....).

## categoria 8

comprende gli interventi di ristrutturazione urbanistica così come definiti dall'art. 31 lettera e) della Legge 457/78.

## categoria 9

comprende le opere di demolizione senza ricostruzione dei fabbricati indicati nelle tavole di PRG in scala 1:1.000, considerati superfetazione o comunque avulsi dal contesto urbanistico-architettonico.

## **art. 33 - Beni Storici meritevoli di salvaguardia**

Entro la zona "A" ed entro le zone a destinazione pubblica sono individuati con apposito simbolo grafico:

- a- interi fabbricati meritevoli di salvaguardia,
- b- facciate di edifici meritevoli di conservazione,
- c- porticati aperti meritevoli di conservazione.



Per gli interi fabbricati meritevoli di salvaguardia sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Per i fabbricati aventi facciate o porticati meritevoli di conservazione non sono ammesse trasformazioni od interventi che modifichino le partiture e i materiali originali delle facciate o chiudano, anche parzialmente i porticati.

Nel caso in cui venga dimostrata l'impossibilità tecnica del mantenimento dell'edificio ovvero vengano proposte soluzioni architettoniche che, a giudizio dell'Amministrazione C.le, comportino un miglior inserimento ambientale, fatto salvo il rispetto delle previsioni circa gli interventi ammessi di cui al precedente art. 32, riportate nelle specifiche tavole di Piano, potrà essere consentita la demolizione e ricostruzione dei fabbricati aventi facciate meritevoli di salvaguardia a condizione che vengano riprese le medesime caratteristiche architettoniche e l'intervento non riguardi edifici oggetto di vincolo imposto sulla base della vigente disciplina in materia.

Tutti gli interventi devono essere volti alla conservazione od al ripristino delle caratteristiche architettoniche e costruttive originarie dei fabbricati; pertanto si devono rigorosamente conservare sia i finimenti tradizionali (serramenti, manti di copertura, intonaci, decorazioni, ecc. ...), sia le modalità costruttive preesistenti (solai, balconi, gronde, ecc. ...) compatibilmente con lo stato d'uso e conseguentemente con la perdita di funzionalità.

## **art. 34 - Zona di recupero ("B1")**

La zona B1 è costituita di tutte quelle parti di territorio comunale interessato da agglomerati o nuclei isolati che necessitano di recupero edilizio e/o urbanistico, che mantengono, almeno in parte, i caratteri originali del vecchio nucleo urbano e che, per la modesta qualità architettonica, non sono compresi nella zona "A".

Per tali zone il PRG prevede il recupero da attuarsi attraverso la salvaguardia fisico-morfologica, funzionale (destinazioni d'uso) e sociale.

Per l'attuazione del PRG gli interventi in zona "B1" potranno avvenire di norma a mezzo di Concessione Edilizia (CE). Nella zona B1 potranno essere approvati Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata.



Nella zona "B1" i fabbricati hanno prevalentemente le destinazioni d'uso residenziali definite al GF 1° dell'art. 10.

Sono inoltre consentite, con gli stessi limiti, le destinazioni d'uso compatibili ammesse per la zona "A" ivi comprese le limitazioni relative attività prevalenti ed alle medie strutture di vendita indicate nel precedente articolo 31. Dovranno altresì essere reperite le quote a parcheggio pubblico indicate al 7° comma del predetto articolo 31.

Per tutti gli interventi la volumetria ammissibile non potrà superare quella esistente al netto dei volumi delle eventuali superfetazioni disomogenee; è ammessa l'utilizzazione volumetrica dei fienili e dei porticati già computati dal piano.

Gli interventi di nuova edificazione a seguito di demolizione con ricostruzione dovranno rispettare i seguenti parametri :

- Volume esistente e comunque indice di fabbricabilità  
fondiaria massima If=3,00 mc/mq
- altezza massima pari a quella degli edifici preesistenti  
e circostanti e comunque non superiore a H= 10,50 ml.
- altezza massima d'imposta pari a quella degli edifici preesistenti  
e circostanti e comunque non superiore a H= 11,50 ml.
- Rapporto di copertura massimo Rc= 6/10

è ammessa la conservazione degli allineamenti e delle distanze esistenti purchè nel rispetto delle distanze stabilite dalla Legge.

Sono vietate le occupazioni di spazi liberi con edificazioni anche di carattere provvisorio, ad esclusione dei boxes fuori terra che sono ammessi nei limiti di cui al precedente art. 9.





Nelle zone "B1" incluse entro il perimetro del "Parco delle Groane" si applicano le prescrizioni di cui alla lettera A del 3° comma dell'art. 29 delle presenti NTA.

## **art. 36 - Zone residenziali esistenti e di completamento "B2", "B3" e "B4"**

Queste zone comprendono quelle parti di territorio comunale già edificate ed urbanizzate, con edifici a destinazione prevalentemente residenziale.

In queste zone l'attuazione del PRG avviene di norma attraverso intervento edilizio diretto mediante Concessione Edilizia (CE).

Le nuove costruzioni prospettanti su vie o piazze non potranno in ogni caso superare gli allineamenti indicati sull'Azzonamento del PRG o quelli esistenti.

Nelle zone residenziali esistenti e di completamento i fabbricati hanno prevalentemente le destinazioni d'uso residenziali definite al GF I° dell'art. 10.

Sono inoltre consentite, nei limiti indicati dal successivo comma, le seguenti ulteriori destinazioni d'uso compatibili:

- GF II° (produttiva) per la sola categoria f, p e per le zone B2 e B3 anche la categoria b
- GF III° (pubblici esercizi) per le sole categorie a, b, c, d
- GF IV° (direzionale)
- GF V° (commerciale) per la sola categoria a, f
- GF VI° (collettivo e pubblico interesse)

Nei fabbricati esistenti ed in quelli di nuova costruzione le destinazioni d'uso non residenziale non potranno superare il 1/3 della SI totale. Quote superiori di funzioni compatibili potranno essere ammesse solo dopo l'approvazione di un Piano



Urbanistico preventivo che ne verifichi la compatibilità con le infrastrutture di urbanizzazione esistenti o previste.

Per i fabbricati esistenti il mutamento di destinazione d'uso dal GF I° ai restanti GF ammessi è subordinato al reperimento di adeguate quote di parcheggi pubblici, che per i GF III°, IV°b, IV°d, V°a, V°f non potranno essere inferiori al 50% della SI oggetto di mutamento.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG è inoltre ammessa in ogni caso la utilizzazione dei locali interrati o seminterrati per funzioni agibili ma non residenziali purchè alla data di adozione del PRG abbiano caratteristiche di altezza che consentano, a norma del regolamento d'Igiene, la loro utilizzazione; le trasformazioni di detti locali, sono soggette a Concessione edilizia qualora le opere edilizie la richiedano.

Gli impianti per la distribuzione del carburante esistenti alla data di adozione delle presenti norme, fermo restando il rispetto del D.Lgs n. 32/98 e s.m.i. e delle disciplina regionale in materia, potranno continuare la propria attività. Non sono però consentite, per tali impianti, le modifiche previste dall'art. 25 del Regolamento regionale n. 2/2000. Nel caso di cessazione dell'attività esistente non si potranno riattivare gli impianti in tali ambiti. Nel caso di cessazione dell'attività questa non potrà essere riattivata.

Le zone residenziali di completamento si suddividono in "B2", "B3" e "B4", le nuove edificazioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

## a- zona "B2" intensiva

- indice di fabbricabilità fondiaria massima  $I_f = 2,50 \text{ mc/mq}$
- altezza massima pari a quelle degli edifici  
preesistenti e circostanti e comunque  
non superiore a  $H = 12,50 \text{ ml}$
- altezza d'imposta massima pari a quelle degli edifici  
preesistenti e circostanti e comunque  
non superiore a  $H_i = 13,50 \text{ ml}$



- rapporto di copertura massimo  $1/2$
- distanza dai confini minima, fatte salve comunque  
le distanze tra edifici nei casi prescritti dal  
D.I. 2/4/68 n. 1444  $D_c = 5,00 \text{ ml}$

inoltre, per le destinazioni non residenziali ammesse (destinazioni compatibili):

- parcheggi pubblici minimi (superficie)  $50\%$  della SI

## b- zona "B3" semintensiva

- indice di fabbricabilità fondiaria massima  $I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$
- altezza massima pari a quelle degli edifici  
preesistenti e circostanti e comunque  
non superiore a  $H = 12,50 \text{ ml}$
- altezza d'imposta massima pari a quelle degli edifici  
preesistenti e circostanti e comunque  
non superiore a  $H_i = 13,50 \text{ ml}$
- rapporto di copertura massimo  $1/2$
- distanza dai confini minima, fatte salve comunque  
le distanze tra edifici nei casi prescritti dal  
D.I. 2/4/68 n. 1444  $D_c = 5,00 \text{ ml}$

inoltre, per le destinazioni non residenziali ammesse (destinazioni compatibili):

- parcheggi pubblici minimi (superficie)  $50\%$  della SI

## b- zona "B4" estensiva

- indice di fabbricabilità fondiaria massima  $I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$
- altezza massima pari a quelle degli edifici  
preesistenti e circostanti e comunque  
non superiore a  $H = 10,50 \text{ ml}$
- altezza d'imposta massima pari a quelle degli edifici  
preesistenti e circostanti e comunque



non superiore a

Hi = 11,50 ml

- rapporto di copertura massimo

4/10

- distanza dai confini minima, fatte salve comunque

le distanze tra edifici nei casi prescritti dal

D.I. 2/4/68 n. 1444

Dc= 5,00 ml

inoltre, per le destinazioni non residenziali ammesse (destinazioni compatibili):

- parcheggi pubblici minimi (superficie)

50% della SI

Nelle zone "B3" e "B4" è consentita la realizzazione di accessori alla residenza, costituiti dai Volumi accessori Va, così come definiti dall'apposito comma dell'art. 9 delle presenti NTA, nel limite di 0,20 mc/mq oltre all'indice di cui al precedente comma.

Nelle zone "B4" incluse entro il perimetro del "Parco delle Groane" si applicano le prescrizioni di cui alla lettera B del 3° comma dell'art. 29 delle presenti NTA.

## **art. 37 - Zone residenziali esistenti rade "C1" e "C2"**

Queste zone comprendono quelle parti di territorio comunale già edificate ed urbanizzate, con edifici a basso indice volumetrico o a basso rapporto di copertura, aventi destinazione prevalentemente residenziale.

In queste zone l'attuazione del PRG avviene di norma attraverso intervento edilizio diretto mediante Concessione Edilizia (CE).

Le nuove costruzioni prospettanti su vie o piazze non potranno in ogni caso superare gli allineamenti indicati sull'Azzonamento del PRG o quelli esistenti.

Nelle zone residenziali esistenti rade i fabbricati hanno prevalentemente le destinazioni d'uso residenziali definite al GF 1° dell'art. 10.



Sono inoltre ammesse, nei limiti indicati dal successivo comma, le seguenti ulteriori destinazioni d'uso compatibili:

- GF III°(pubblici esercizi) per le sole categorie b, d (escluse nella zona "C2")
- GF IV°(direzionale) per le sole categorie a, b ( nella zona "C2" solo la cat. a)
- GF V°(commerciale) per la sola categoria a, f (e escluse nella zona "C2")
- GF VI°(collettivo e pubblico interesse) (nella zona "C2" solo le cat. a, d, e).

Nei fabbricati esistenti ed in quelli di nuova costruzione le destinazioni d'uso non residenziale non potranno superare il 20% del volume totale. Quote superiori di funzioni compatibili potranno essere ammesse solo dopo l'approvazione di un Piano attuativo che ne verifichi la compatibilità con le infrastrutture di urbanizzazione esistenti o previste.

Le zone residenziali esistenti rade si suddividono in "C1" e "C2", le nuove edificazioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

## a- zona "C1" estensiva

- indice di fabbricabilità fondiaria massima  $I_f = 1,00 \text{ mc/mq}$
- altezza massima  $H = 7,50 \text{ ml}$
- altezza d'imposta massima  $H_i = 8,50 \text{ ml}$
- rapporto di copertura massimo  $1/3$
- distanza dai confini minima  $D_c = 5,00 \text{ ml}$

inoltre, per le destinazioni non residenziali ammesse (destinazioni compatibili):

- parcheggi pubblici minimi (superficie)  $50\% \text{ della SI}$

## a- zona "C2" Ville e villaggi

- conservazione del volume esistente
- rapporto di copertura massimo  $1/3$
- altezza massima  $H = \text{esistente}$



- altezza d'imposta massima
  - distanza dei fabbricati da vie e piazze
- inoltre, per le destinazioni non residenziali ammesse (destinazioni compatibili):
- parcheggi pubblici minimi (superficie)
- Hi = esistente  
Ds= 5,00 ml  
  
50% della SI

Nelle zone "C1" e "C2" è consentita la realizzazione di accessori alla residenza, costituiti dai Volumi accessori Va, così come definiti dall'apposito comma dell'art. 9 delle presenti NTA, nel limite di 0,20 mc/mq oltre all'edificabilità massima ammessa di zona.

Nelle zone "C2" gli interventi per l'edificazione sia fuori terra di fabbricati accessori nei limiti ammessi, sia in interrato di accessori e manufatti, dovrà avvenire nel rispetto delle alberature esistenti; solo in caso di comprovata necessità si potrà procedere all'abbattimento di alberi con l'obbligo di immediata ripiantumazione.

Sugli edifici esistenti in zona C2 alla data di approvazione del PRG è ammessa la chiusura di logge o porticati esistenti per una superficie non superiore a mq 6 per ogni unità abitativa, purché si garantisca la regolarità dei rapporti aeroilluminanti dei locali abitabili che eventualmente vi si affacciano, inoltre è ammessa la edificazione dei volumi Va anche interamente fuori terra.

Nelle zone "C1" incluse entro il perimetro del "Parco delle Groane" si applicano le prescrizioni di cui alla lettera B del 3° comma dell'art. 29 delle presenti NTA.

## **art. 38 - Zona del Piano di Zona consortile "C3"**

Questa zona comprende le aree incluse nel Piano di Zona consortile per l'Edilizia economica e Popolare del C.I.M.E.P..

Per i comparti già edificati sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e restauro conservativo e ristrutturazione nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti.



Gli interventi nei comparti di nuova edificazione dovranno avvenire in conformità con le specifiche normative vigenti, previste dal Piano di Zona ex Legge 167 e, comunque, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici :

- Altezza Massima Mt. 17,00
- Capacità insediativa di ogni comparto :
  - 2 ARE 7 mc. 17.000
  - 2 ARE 8 mc. 9.600
  - 2ARE 9 mc. 7.000
  - 2ARE 10 mc. 24.000

Nelle zone "C3" i fabbricati hanno esclusiva destinazione d'uso residenziale definite dal GF 1° dell'art. 10 nonché destinazioni d'uso definite dal GF VI dell'art. 10 lett. a,b e d.

In tali ambiti non è ammessa l'applicazione della Legge Regionale 15.7.1996 n. 15 ad eccezione delle unità immobiliari che hanno subito la trasformazione ai sensi della Legge 23.12.1998 n. 448 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando il rispetto dell'altezza d'imposta esistente.

Nelle zone "C3" incluse entro il perimetro del "Parco si applicano le prescrizioni dell'art. 29 delle presenti NTA.

## **art. 39 - Zone residenziali di espansione "C4", "C5"**

Queste zone comprendono quelle parti di territorio comunale sulle quali è prevista la urbanizzazione per edificazione a prevalente destinazione d'uso residenziale.

In queste zone l'attuazione del PRG avviene mediante Concessione Edilizia (CE) rilasciata soltanto dopo l'approvazione di Piani attuativi estesi ai comparti perimetrati con apposito simbolo sull'Azzonamento.



Le aree destinate a standard, che sono individuate sull'Azzonamento entro il perimetro dei Piani di lottizzazione e che costituiscono la St degli stessi, devono essere obbligatoriamente cedute al Comune, senza alcuna possibilità di monetizzazione, ferma restando la possibilità di diversa localizzazione delle stesse entro il perimetro all'atto di approvazione dei Piani Urbanistici.

Nelle zone residenziali di espansione i fabbricati hanno prevalentemente le destinazioni d'uso residenziali definite al GF I° dell'art. 10.

Sono inoltre ammesse, nei limiti indicati dal successivo comma, le seguenti ulteriori destinazioni d'uso compatibili:

- GF III° (pubblici esercizi) per le sole categorie a, b, c, d
- GF IV° (direzionale)
- GF V° (commerciale) per le sole categorie a, f
- GF VI° (collettivo e pubblico interesse)

Le destinazioni d'uso non residenziali ammesse potranno essere autorizzate solo se previste dai Piani Urbanistici preventivi; il volume delle destinazioni non residenziali non potrà superare 1/3 dell'intera volumetria oggetto di convenzione.

Per le destinazioni d'uso non residenziale i Piani Urbanistici preventivi dovranno prevedere le quote di standard prescritti dalla Legge e comunque dovranno reperire adeguate quote di parcheggi pubblici, che non potranno essere inferiori al 50% della SI non residenziale.

Le zone residenziali di espansione si suddividono in "C4" e "C5", le nuove edificazioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

a- zona "C4" intensiva

- |   |                 |
|---|-----------------|
| - indice di fabbricabilità territoriale massima | It = 1,50 mc/mq |
| - rapporto di copertura massimo                 | 1/3             |
| - altezza massima                               | H = 12,50 ml    |





- altezza d'imposta massima

Hi = 13,50 ml

## b- zona "C5" estensiva

- indice di fabbricabilità territoriale massima

It = 1,00 mc/mq

- altezza massima

H = 11,50 ml

- altezza d'imposta massima

H = 12,50 ml

- rapporto di copertura massimo

4/10

-

Nelle zone "C4" e "C5" è consentita la realizzazione di accessori alla residenza, costituiti dai Volumi accessori Va, così come definiti dall'apposito comma dell'art. 9 delle presenti NTA, nel limite di 0,15 mc/mq da computarsi sulla St, oltre all'edificabilità massima ammessa di zona.

Nelle zone "C4", ove indicato nella tavola di azionamento, dovranno essere previste quote volumetriche minime di funzioni terziarie compatibili nella quantità ivi prescritta.

-

Nei PL convenzionati vigenti alla data di approvazione del PRG ed individuanti sulla tavola di Azionamento con il simbolo "plc", si applicano i parametri edificatori previsti dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti.

## **Art. 39 bis – Zone di espansione “C/6”**

Queste zone comprendono parti di territorio comunale sulle quali è prevista la riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio e ambientale del territorio in presenza di elementi caratterizzanti determinati dalla Legge Regionale n. 12/2005 Art. 87, comma 2:

Il programma integrato di intervento è caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:



- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

In queste zone la trasformazione del P.R.G. avviene mediante titolo abilitativo rilasciato soltanto dopo l'approvazione del Programma Integrato di Intervento esteso ai comparti perimetrati con apposito simbolo sull'Azzonamento.

Le aree destinate a standard, che sono individuate sull'Azzonamento entro i perimetri delle zone di trasformazione e che costituiscono la St degli stessi, devono essere determinate secondo ambiti specifici dei Programmi Integrati di Intervento sulla base del Documento di Inquadramento, ferma restando la possibilità di modifiche secondo la Legge Regionale 12/05.

Nelle Zone di Espansione "C/6" le destinazioni complementari, accessorie e compatibili verranno definite dal Programma Integrati di Intervento.

Nelle Zone di Espansione "C/6" le nuove edificazioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

a- zona "C/6" estensiva (indici e altezze definiti dal P.I.I.)

- indice di fabbricabilità territoriale massima  $I_t = 1,05$   
mc/mq (\*)

(\*) secondo le modalità desunte dal Documento di Inquadramento del P.I.I.

- rapporto di copertura massimo  
4/10

L'altezza degli edifici viene definita dalle N.A. di P.I.I. (vedi doc. 6.9).



Nelle zone "C/6" è consentita la realizzazione di accessori alla residenza, costituiti dai Volumi accessori Va, così come definiti dall'apposito comma dell'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G., nel limite di 0,15 mc/mq da computarsi sulla St, oltre all'edificabilità massima ammessa di zona.

Nelle zone "C/6" ove viene prevista una quota residenziale dovranno essere garantite percentuali volumetriche minime di edilizia economico popolare e.e.p. o convenzionata nella quantità minima in accordo alle indicazioni del Documento di Inquadramento dei P.I.I.

## **art. 40 - Edilizia Economica e Popolare "E.P."**

Entro i P.L: recanti il simbolo "E.P.", almeno il 20% della volumetria residenziale prevista dovrà essere utilizzata per la realizzazione di alloggi con caratteristiche economico-popolari.

## **art. 41 - Zone a Verde privato - "V"**

Comprende quelle parti di territorio per le quali il PRG prevede la salvaguardia del verde esistente o la realizzazione di verde di salvaguardia ambientale o infine la conservazione di coltivazione amatoriale ad orti.

Le zone "V" sono assoggettate a vincolo di inedificabilità assoluta , è consentito unicamente un incremento del 10% della superficie dei fabbricati esistenti e quanto descritto nel successivo comma.

Nelle aree pertinenziali degli edifici o dei complessi edilizi è possibile, previa stipula di atto unilaterale d'obbligo, la realizzazione nel sottosuolo di parcheggi pertinenziali ai medesimi edifici, nei limiti e secondo le prescrizioni stabilite dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia.



Nelle aree boscate inserite nelle zone "V" è comunque vietato ogni tipo di costruzione e si applica la normativa di cui all'art. 52.

## art. 42 - Zone produttive esistenti e di completamento "D1"

Queste zone comprendono quelle parti di territorio comunale già edificate ed urbanizzate, con edifici a destinazione prevalentemente produttiva.

In queste zone l'attuazione del PRG avviene attraverso intervento edilizio diretto mediante Concessione Edilizia (CE).

Le costruzioni prospettanti su vie o piazze potranno rispettare gli allineamenti indicati sull'Azzonamento del PRG o quelli esistenti.

Nelle zone produttive esistenti e di completamento i fabbricati hanno le destinazioni d'uso produttive definite al GF II°, GF IV per la sola categoria e, GF V° per le sole categorie c, d dell'art. 10.

Sono inoltre consentite, nei limiti indicati dai successivi commi, le seguenti ulteriori destinazioni d'uso compatibili:

- GF I° (residenziale)
- GF III° (pubblici esercizi) per le sole categorie d, e
- GF IV° (direzionale) per le sole categorie b, c
- GF V° (commerciale) per la sola categoria g

Per le destinazioni del GF I° è ammessa una sola abitazione per ogni unità produttiva avente una Sua massima di 120 mq e inferiore al 15% della Sua totale dell'unità produttiva.

Per le destinazioni del GF V, categoria g, GF III° e GF IV° deve essere reperita una quota di standards afferenti le suddette attività pari al 100% della SI.



Le destinazioni d'uso G.F. IV, categorie b,c, e V, categoria g, non potranno superare il 60% della superficie lorda del fabbricato, né comunque, complessivamente, i 2.000 mq. e, comunque, le singole unità immobiliari a destinazione G.F. V non potranno superare i 600 mq di superficie di vendita.

Le nuove edificazioni in Concessione Edilizia dovranno rispettare i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria massima	Uf = 0,70 mq/mq
- altezza massima	H = 12,50
ml	
- rapporto di copertura massimo	6/10
- distanza dai confini minima (dalle zone B e C)	Dc= 7,00 ml
- distanza dai confini minima (dalle altre zone)	Dc= 6,00 ml
- parcheggi privati minimi (superficie di sosta)	10% della SI
- parcheggi pubblici minimi (superficie di sosta)	5% della SI

All'interno dell'area degli stabilimenti è consentita la realizzazione di tettoie ed impianti tecnologici a distanze inferiori di mt.10,00 dagli edifici, fermo restando il rispetto della Dc e delle norme igienico-sanitarie.

Per la realizzazione di particolari impianti (es.: carri ponte) l'altezza massima della parte di edificio interessata dell'impianto potrà essere elevata a ml. 17,00.

Le attività insalubri di I e II classe di cui all'art. 216 T.U.LL.SS. e le attività a rischio di incidente rilevante sono consentite previa verifica della compatibilità ambientale eseguita dai competenti Enti e dagli Uffici Comuanli a ciò delegati.

## art. 43 - Zone produttive di espansione "D2"



Queste zone comprendono quelle parti di territorio comunale di espansione dell'urbanizzato, da edificare con fabbricati a destinazione prevalentemente produttiva.

In queste zone l'attuazione del PRG avviene mediante Concessione Edilizia (CE) rilasciata soltanto dopo l'approvazione di Piani Urbanistici preventivi estesi ai comparti perimetrati con apposito simbolo sull'Azzonamento.

Le aree destinate a standard, che sono individuate sull'Azzonamento entro il perimetro dei Piani Urbanistici e che costituiscono la St degli stessi, devono essere obbligatoriamente cedute al Comune, senza alcuna possibilità di monetizzazione, ferma restando la possibilità di traslazione delle stesse entro il perimetro all'atto di approvazione dei Piani Urbanistici.

Nelle zone produttive di espansione i fabbricati hanno le destinazioni d'uso produttive definite al GF II° , GF IV per la sola categoria e, GF V° per le sole categorie c, d dell'art. 10.

Sono inoltre consentite, nei limiti indicati dai successivi commi, le seguenti ulteriori destinazioni d'uso compatibili:

- GF I° (residenziale)
- GF III° (pubblici esercizi) per le sole categorie d, e
- GF IV° (direzionale) per le sole categorie b, c
- GF V° (commerciale) per la sola categoria g

Per le destinazioni del GF I° è ammessa una sola abitazione per ogni unità produttiva avente una Sua massima di 120 mq e inferiore al 15% della Sua totale dell'unità produttiva.

Per le destinazioni del GF V° categoria g, la quota parte di standards afferenti le suddette attività deve essere reperita all'interno dei piani attuativi stessi.



Le destinazioni d'uso diverse dal GF II° e GF V° c, d non potranno superare il 60% della superficie lorda del fabbricato, né comunque, complessivamente, i 2.500 mq. ; le stesse potranno essere ammesse solo se previste nel piano attuativo che ne verifichi la compatibilità con le infrastrutture di urbanizzazione esistenti o previste.

La approvazione di Piani Urbanistici preventivi, che prevedono (in tutto od in parte) destinazioni d'uso compatibili non produttive, è subordinata al reperimento delle relative quote di standard stabiliti dalla Legge.

Le nuove edificazioni in Concessione Edilizia, subordinate alla approvazione di un Piano Urbanistico preventivo, dovranno rispettare i seguenti parametri:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| - indice di utilizzazione territoriale massima   | Ut = 0,50 mq/mq |
| - indice di utilizzazione fondiaria massima      | Uf = 0,75 mq/mq |
| - rapporto di copertura massimo                  | 1/2             |
| - distanza dai confini min. (dalle zone B e C)   | Dc= 8,00 ml     |
| - altezza massima                                | H = 12,50 ml    |
| - restanti indici definiti dai Piani Urbanistici |                 |

All'interno dell'area degli stabilimenti è consentita la realizzazione di tettoie ed impianti tecnologici a distanze inferiori di mt.10,00 dagli edifici, fermo restando il rispetto della Dc e delle norme igienico-sanitarie.

Per la realizzazione di particolari impianti (es.: carri ponte) l'altezza massima degli edifici potrà essere elevata a ml. 17,00.

Nei PL convenzionati vigenti alla data di adozione del PRG ed individuanti sulla tavola di Azzonamento con il simbolo "plc", si applicano i parametri edificatori previsti dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti fino alla data di scadenza della convenzione o di esaurimento della edificazione convenzionata.

Completata l'edificazione convenzionata si applicheranno le prescrizioni e gli indici fondiari della zona D2; per i lotti rimasti inedificati alla data di scadenza della



convenzione e comunque, nei casi di mancata indicazione del termine convenzionale, dopo i 10 anni a far data dalla stipula dell'atto convenzionale, si procederà al riconvenzionamento della restante volumetria applicando i parametri della zona "D2", detraendo le aree a standard già cedute, tenendo conto delle opere di urbanizzazione già eseguite e adeguando gli oneri di urbanizzazione.

Nei comparti "D2" e, nell'ambito dei lotti azionati con il simbolo "plc", alla scadenza di validità del Piano Attuativo, le attività insalubri di I e II classe di cui all'art. 216 T.U.LL.SS. e le attività a rischio di incidente rilevante sono consentite previa verifica della compatibilità ambientale eseguita dai competenti Enti e dagli Uffici Comunali a ciò delegati. Sono fatti salvi i provvedimenti autorizzativi rilasciati prima dell'adozione della variante alle NT.A. , variante n. 12 di PRG.

## **art. 44 - Zone produttive di trasformazione funzionale - "D3"**

Queste zone comprendono quelle parti di territorio comunale già edificate ed urbanizzate, con edifici a destinazione prevalentemente produttiva, che, per la loro collocazione, in prossimità con le aree residenziali, devono essere trasformate per garantire un più corretto rapporto con le zone circostanti.

In queste zone l'attuazione del PRG avviene attraverso intervento edilizio diretto mediante Concessione Edilizia (CE) soltanto per la continuazione della attività esistente; in caso di cessazione della attività esistente non si potranno confermare le destinazioni in atto.

Le costruzioni prospettanti su vie o piazze potranno rispettare gli allineamenti indicati sull'Azzonamento del PRG o quelli esistenti.

L'ampliamento delle attività esistenti potrà avvenire secondo i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria massima	Uf = 0,70 mq/mq
- altezza massima	H = 12,50 ml
- rapporto di copertura massimo	6/10
- distanza dai confini minima	Dc= 6,00 ml
- parcheggi privati minimi (superficie)	10% della SI





La trasformazione funzionale della zona dovrà avvenire attraverso Concessioni Edilizie subordinate alla approvazione di Piani Urbanistici preventivi secondo i seguenti parametri massimi ammissibili:

- indice di fabbricabilità territoriale massima  $I_t = 2,00 \text{ mc/mq}$
- rapporto di copertura massimo  $1/2$
- altezza massima  $H = 12,50 \text{ ml}$

Nei Piani Urbanistici preventivi dovranno essere reperite adeguate aree a standard e comunque nella misura minima assoluta e non monetizzabile del 35% dello standard prescritto dalla normativa regionale; qualora tale superficie fosse inferiore a 600 mq il Lottizzante potrà proporre la monetizzazione.

Nelle zone di trasformazione funzionale "D3" i fabbricati avranno le destinazioni d'uso ammesse per le zone C4 e C5 senza le limitazioni di cui al 6° comma dell'art. 39 oltre alla categoria b del GF V.

## **art. 45 - Zone terziarie esistenti e di completamento "B/T"**

Queste zone comprendono quelle parti di territorio comunale già edificate ed urbanizzate, con edifici a destinazione d'uso prevalentemente terziaria quali: pubblici esercizi, direzionale, commerciale e simili.

In queste zone l'attuazione del PRG avviene attraverso intervento edilizio diretto mediante Concessione Edilizia (CE).

Le costruzioni prospettanti su vie o piazze dovranno rispettare gli allineamenti indicati sull'Azzonamento del PRG o quelli esistenti.

Nelle zone terziarie esistenti e di completamento i fabbricati possono avere le seguenti destinazioni d'uso, nei limiti indicati dal successivo comma:



- GF I° (residenziale)
- GF II° (produttiva) per la sola categoria f
- GF III° (pubblici esercizi) per le sole categorie a, b, c, d, e
- GF IV° (direzionale)
- GF V° (commerciale)
- GF VI° (collettivo e pubblico interesse)

Per le destinazioni del GF I° è ammessa una sola abitazione per ogni unità terziaria avente una Sua massima di 95 mq e inferiore al 25% della Sua totale dell'unità terziaria.

Le unità commerciali dovranno comunque rispettare le prescrizioni stabilite dalla normativa nazionale e regionale nonché, per le medie strutture di vendita, dal regolamento comunale, che disciplinano la materia commerciale.

Le nuove edificazioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria massima  $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$
- altezza massima pari a quella degli edifici preesistenti e circostanti e comunque non superiore a  $= 10,50 \text{ ml}$
- rapporto di copertura massimo  $1/2$
- distanza dai confini minima, fatte salve comunque le distanze tra edifici nei casi previsti dal DI 2.4.68 n. 1444  $D_c = 5,00 \text{ ml}$
- parcheggi pubblici minimi (superficie)(escluso GF. V°) 50% della SI
- parcheggi pubblici minimi (superficie)( GF. V°) 100% della SI

Nelle zone "B/T" incluse entro il perimetro del "Parco" si applicano le prescrizioni dell'art. 29 delle presenti NTA nonché quanto prescritto dalla L.R. 25 agosto 1988 n°43 e quanto stabilito nel Piano di Settore per le aree edificate.



## art. 46 - Zone terziarie di espansione "C/T"

Queste zone comprendono quelle parti di territorio comunale di espansione dell'urbanizzato, da edificare con fabbricati a destinazione prevalentemente terziaria

In queste zone l'attuazione del PRG avviene mediante Concessione Edilizia (CE) rilasciata soltanto dopo l'approvazione di Piani Urbanistici preventivi estesi ai comparti perimetrati con apposito simbolo sull'Azzonamento.

Le aree destinate a standard, che sono individuate sull'Azzonamento entro il perimetro dei Piani Urbanistici e che costituiscono la St degli stessi, devono essere obbligatoriamente cedute al Comune, senza alcuna possibilità di monetizzazione, ferma restando la possibilità di traslazione delle stesse entro il perimetro all'atto di approvazione dei Piani Urbanistici.

Nelle zone terziarie di espansione "C/T" i fabbricati possono avere le stesse destinazioni d'uso, previste nelle zone "B/T" con la sola esclusione della categoria e- del G.F. V.

Per le destinazioni del GF I° è ammessa una sola abitazione per ogni unità terziaria avente una Sua massima di 95 mq. e inferiore al 25% della Sua totale dell'unità terziaria.

La approvazione di Piani Urbanistici preventivi è subordinata al reperimento all'interno dei PL delle quote di standard stabilite dalla Legge; in particolare i parcheggi pubblici da individuare non potranno essere inferiori al 100% della SI dei fabbricati.

Le nuove edificazioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione territoriale massima                      Ut = 0,60 mq/mq
- indice di utilizzazione fondiaria massima                              Uf = 1,20 mq/mq



- |                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| - rapporto di copertura massimo | 1/2                  |
| - altezza massima               | H = 12,50 ml         |
| - distanza tra i fabbricati     | Df = H max min.10 ml |

## art. 47 - Zone agricole "E1"

Queste zone comprendono quelle parti di territorio comunale destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del suolo.

In queste zone l'attuazione del PRG avviene mediante Concessione Edilizia (CE) rilasciata soltanto ai soggetti aventi titolo indicati dall'art. 3 della Legge Regionale n° 93/80 e secondo le modalità contenute nella stessa Legge. Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia si rimanda a quanto disposto dall'articolo 4 della L.R. n. 1/2001.

I parametri di edificabilità della zona "E1" sono quelli stabiliti dalla citata Legge Regionale n° 93/80; si dovranno inoltre rispettare i seguenti limiti:

per tutti i fabbricati (esclusi i silos e simili)

- |                   |             |
|-------------------|-------------|
| - altezza massima | H = 6,50 ml |
|-------------------|-------------|

per le stalle

- |   |        |
|---|--------|
| - distanza minima dalle residenze interne all'azienda | 20 ml  |
| - distanza minima dalle zone residenziali del PRG     | 100 ml |
| - distanza minima dalle restanti zone                 | 50 ml  |

L'insediamento di nuove aziende agricole è subordinato alla dimostrazione di una dotazione minima ed esclusiva delle stesse di almeno 5 ha, riducibili a 3 ha per le destinazioni di cui ai GF VIII<sup>c</sup> et VIII<sup>d</sup> dell'art. 10.



## art. 48 - Zona "E2". Edifici esistenti non destinati all'uso agricolo

Formano la zona "E2" quei fabbricati esistenti, con le relative pertinenze, che, pur trovandosi in zona agricola non hanno destinazione agricola.

Per gli edifici aventi destinazione produttiva o terziaria sono consentite, oltre alle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, le opere di ristrutturazione e gli ampliamenti nella misura massima del 10% rispetto alla SI esistente da realizzarsi entro 5 anni dalla data di approvazione del PRG. Sono inoltre consentite le opere necessarie al contenimento di ogni forma di inquinamento, purché approvate dal responsabile del Servizio di Igiene dell'USSL.

Per gli edifici aventi destinazione residenziale sono consentite, oltre alle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, le opere di ristrutturazione e gli ampliamenti nella misura massima del 5% rispetto al V esistente da realizzarsi entro 5 anni dalla data di approvazione del PRG.

E' consentita la realizzazione di autorimesse sotterranee nella misura massima di 30 mq per ogni alloggio od attività insediata, da realizzarsi nelle immediate adiacenze del fabbricato e vincolate alla sua pertinenza.

## art. 49 - Recinzioni in zona agricola

Nelle zone agricole "E1" potranno essere autorizzate recinzioni; esse dovranno essere completamente trasparenti, non potranno avere altezza maggiore di ml 1,50, con zoccolo di cls non superiore a cm 20 da terra e parte soprastante realizzata con rete metallica.

Nelle zone agricole "E2" potranno essere autorizzate soltanto le recinzioni che racchiudano una Sf minore di 10 volte la Sc.



## **art. 50 - Edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di PRG**

Per gli edifici esistenti su aree a destinazione d'uso pubblica, per le quali è preordinata l'acquisizione al patrimonio pubblico, sono ammesse unicamente le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, con il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto al momento della adozione del PRG. Gli impianti stradali per la distribuzione del carburante, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, potranno continuare l'attività, fermo restando il rispetto del D.Lgs. n. 32/98 e s.m.i. e della vigente normativa regionale in materia, a condizione che, entro 6 mesi dell'entrata in vigore delle presenti norme, venga stipulata una convenzione di asservimento e di regolamento d'uso fra l'Amministrazione C.le, la Società che gestisce l'impianto ed il proprietario dell'area. Nella convenzione verranno indicate le modalità d'uso del suolo, il termine dell'esercizio dell'attività in essere, le forme di controllo pubblico e le garanzie a favore dell'Amm.ne C.le. Alla scadenza della convenzione il Comune entrerà in possesso delle aree utilizzate da detta attività, previa bonifica del sito ai sensi di legge, se ciò risulti necessario. In tali aree, nel caso di interventi di modificazione, ristrutturazione o ampliamento, non potranno essere superati i parametri definiti per le zone "T2", di cui al precedente articolo 27.

Gli edifici esistenti ed aventi destinazioni d'uso in contrasto con le altre zone potranno adeguarsi alle destinazioni ammesse conservando la medesima SI; in caso di mantenimento delle destinazioni d'uso in atto al momento della approvazione del PRG. sono ammesse unicamente le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

## **art. 51 - Aree di rispetto dei corsi d'acqua pubblici artt. 95-96-97-98 R.D. n. 523/1904**

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del TU n. 1775/1933, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904 ed in particolare sono vietate :



- entro la fascia di 10 ml dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività :

- la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del Piano campagna;
- gli scavi;

- entro la fascia di 4 ml dai limiti come sopra definiti :

- le piantagioni,
- lo smovimento del terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 ml dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904.

## **art. 52 - Aree boscate**

Comprende le parti del territorio interessate da complessi arborei e vegetazionali, naturali ed artificiali che, per le loro peculiari caratteristiche, devono essere tutelate al fine della conservazione dell'attuale stato ambientale.

In questa zona è vietato il taglio a raso degli alberi di alto fusto, ovunque ubicati.

Eventuali deroghe al divieto di cui al comma precedente sono autorizzate nei seguenti casi :



- 1) attacchi parassitari, incendi boschivi e interventi di ricostituzione in genere;
- 2) elettrodotti, linee telefoniche e telegrafiche, strade;
- 3) opere di pubblica utilità;
- 4) interventi di assestamento ex art. 19 L.R. 8/76.

L'autorizzazione in deroga per le aree non incluse nel Parco delle Groane deve essere richiesta all'Amministrazione Provinciale ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della L.R. 5.4.76 n. 8 e successive modifiche ed integrazioni.

Le aree libere non possono essere occupate da manufatti, fermo restando quanto stabilito dal precedente 3° comma.

I giardini inclusi in queste zone non possono essere modificati. Sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria ai manufatti eventualmente presenti e gli interventi di regimentazione stagionale delle essenze arboree e vegetazionali.

Per gli edifici e per le opere dell'uomo in genere, esistenti alla data di approvazione del piano, sono ammessi, salvo quanto stabilito al precedente 6° comma, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per le aree incluse nel Parco delle Groane dovranno, in ogni caso, essere rispettate le specifiche norme contenute nella L.R. 27.5.77 n. 9 e negli artt. 6 e 13 delle NTA allegate al PTC approvato con L.R. 43/88 e successive modifiche ed integrazioni, nonché del relativo piano di settore boschi.

Per quanto non indicato nel presente articolo si fa esplicito rinvio alla L.R. 8/76 e successive modifiche ed integrazioni.





## art. 53 - "Zone di rispetto pozzi idrici"

Nelle aree incluse entro le zone di rispetto dei pozzi sono vietate le seguenti attività o destinazioni :

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli affluenti al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

In attesa della disciplina regionale di cui al 2° comma dell'art. 6 del DPR 236/88, così come modificato dall'art. 21 del D.Lgs. n. 152/1999 e dall'art. 5 del D.Lgs. n. 258/2000, la realizzazione di fognature, edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, opere viarie, ferroviarie ed in genere strutture di servizio, potranno essere consentite nell'ambito delle zone di rispetto del pozzo in relazione alla vulnerabilità e rischio della risorsa idrica da tutelare ed al sistema costruttivo che verrà adottato. Allegata alla domanda di concessione/autorizzazione dovrà essere prodotta relazione tecnica e particolare costruttivo nonchè indicazione delle caratteristiche delle reti di fognatura in progetto che dimostri la salvaguardia della falda.

Per le reti di fognatura esistenti potranno essere consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.



Il rifacimento delle reti di fognatura esistenti, qualora sarà dimostrata l'impossibilità di allontanamento delle stesse, potrà essere consentito a condizione che venga prodotta la documentazione di cui al 2° comma.

- 
- [1] Modificato con delibera del Consiglio Comunale n. ... del .....
  - [2] Inserito con deliberazione del Consiglio Comunale n. ... del .....
  - [3] Norma modificata dall'AdP approvato con DGR n. 58158 del 26.6.1997
  - [4] Modifica inserita con la Variante n. 8 approvata con delibera C.C. n. 60 del 21.9.1999