

Città di Vigevano

Piano Regolatore Generale

Aprile 1971

NORME URBANISTICHE

DI ATTUAZIONE

MODIFICATE D'UFFICIO

APPROVATO CON DELIBERA DI G.R.
N° 5792 DEL 20.11.1973

Dr. Arch. Prof. Ezio Cerutti

NORME GENERALI

CONTENUTO DEL P.R.G.

Art. 1

Il P.R.G. definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo del Comune di Vigevano, ne stabilisce le norme e ne finalizza o programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi.

L'uso del suolo e le iniziative sono soggetti, oltre alle presenti norme, alle vigenti leggi edilizie, alle disposizioni del Regolamento Edilizio ed degli altri regolamenti comunali per quanto non sia in contrasto con leggi successive e le presenti norme. 3°

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 2

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

- 1 - vincoli territoriali e zonali
- 2 - prescrizioni specifiche per le aree a varie destinazione di uso
- 3 - Norme per l'attuazione del piano
- 4 - programmi annuale o poliennali di attuazione del piano
- 5 - piani particolareggiati di esecuzione e piani tecnici di attuazione di opere pubbliche
- 6 - lottizzazioni convenzionate
- 7 - licenze edilizie

In relazione al punto "4" il Comune elaborerà programmi economico-finanziari poliennali di intervento e in coerenza predisporrà gli strumenti urbanistici di attua-

2)

zione del P.R.G. regolando nel tempo la traduzione delle previsioni.

Strumenti fondamentali di attuazione del P.R.G. sono i piani particolareggiati esecutivi di iniziativa pubblica.

In assenza di piano particolareggiato l'autorizzazione comunale di opere edilizie o di urbanizzazioni è subordinata alla presentazione ed approvazione di una lottizzazione convenzionata (art. 28 della legge urbanistica) soprattutto nei seguenti casi:

- 1) nelle zone di espansione o di nuovo impianto urbano (C2, C3a);
- 2) Quando si intende realizzare un indice di fabbricazione superiore ai 30.000 mc/ha;
- 3) Nelle zone di ristrutturazione urbanistica ed edilizia nelle quali si prevedono nuove articolazioni viabili e la sostituzione dei volumi edilizi esistenti;

Nelle zone edificabili non necessariamente soggette a piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata, in caso di costruzione o ricostruzione, il Sindaco potrà subordinare la concessione della licenza edilizia alla rettifica dell'allineamento stradale con eventuale arretramento del filo di fabbricazione.

L'esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione, previste e consentite dagli strumenti di disciplina urbanistica, è autorizzata con licenza edilizia.

Gli edifici esistenti, AD ESCLUSIONE DI QUELLI COMPRESI NELLE ZONE "A", alla data di adozione del Piano Regolatore Generale contrastanti, per eccesso di volume, potranno subire riattamenti e restauri a condizione che si

3)

preveda contemporaneamente alla dotazione minima di autorimesse o parcheggi in misura di mq. 1 ogni 20 mc. di volume lordo edificato.

LE PREVISIONI DI SVINCOLI DI PLURALITA' DI CARREGGIA-TE E DI INNESTI LUNGO LA NUOVA TANGENZIALE OVEST HANNO PORTATA SOLTANTO INDICATIVA, E DA DEFINIRSI IN SEDE DI PROGETTO ESECUTIVO.

Art. 3

DEFINIZIONI,
ELEMENTI E
METODI DI
MISURAZIONE

INDICI DI FABBRICAZIONE

Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono indicati indici di densità edilizia fondiaria, di densità edilizia territoriale e di cop^eertura.

Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto fra il volume del fabbricato e la superficie del lotto ad esso pertinente.

Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra il volume edilizio emergente dal suolo e la superficie compresa nel perimetro del comparto oggetto di piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata, al lordo di aree stradali ed aree per la urbanizzazione secondaria.

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

SUPERFICIE FONDIARIA

All'entrata in vigore del P.R.G. in ogni volume edilizio esistente o da costruire determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

4)

Le licenze edilizie sono subordinate alla stipula, registrazione e trascrizione di un atto di "servitù di non edificazione" sulla superficie fondiaria pertinente al volume edilizio da costruire e non direttamente interessata dall'edificio stesso.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del P.R.G. la superficie fondiaria da essi pertinente va estesa sulle aree scoperte, di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, per raggiungere il valore degli indici stabiliti; per i detti volumi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso pertinente.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di servitù purchè detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica.

Per i terreni compra-venduti dopo l'entrata in vigore del P.R.G. deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori. A tale scopo nei relativi atti di compra-vendita deve risultare la menzione della servitù di cui ai comizi precedenti.

La densità edilizia consentita nelle diverse zone previste con specifica destinazione d'uso è sempre riferita alla superficie netta, superficie fondiaria

5)

del lotto di pertinenza dell'edificio previsto.

Qualora un proprietario acconsenta ad arretrare la propria recinzione o linea di fabbricazione su strada, lasciando la Comune l'uso gratuito perpetuo e la manutenzione dell'area risultante dall'arretramento, sarà consentito allo stesso di conglobare tale area nel calcolo della superficie fondiaria ai fini edificatori. La facoltà di effettuare tale arretramento è però condizionata al parere della Amministrazione sentita la Commissione Edilizia onde evitare che da tali arretramenti possano derivare inconvenienti di ordine architettonico-ambientale causati dalla discontinuità delle fronti e delle recinzioni stradali, oppure da altri motivi.

ELEMENTI GEOMETRICI.

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

- a) Superficie fondiaria : è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, anche private o consortili, piazze, fossi e scarpate relative ecc.) misurata in proiezione orizzontale;
- b) Superficie coperta : è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura con intradosso ad una quota maggiore di mt. 1,20 dal terreno; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli oggetti senza sovrastanti corpi chiusi; con

6)

sbalzo fino a ml. 1,20 e le scale aperte;

c) Altezza del fabbricato : è la differenza fra la porta dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile e la quota media di spiccatto del marciapiède o della sede stradale per gli edifici a filo stradale o in arretramento da esso di non oltre 10 m. .

Nel caso il lotto edificabile affacci su due o più strade o spazi pubblici aventi quote diverse, la quota di riferimento alla radice del fabbricato sarà quella media ottenuta dalle quote medie dei singoli settori di strade o spazi pubblici.

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

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

d) Altezza delle fronti : è l'altezza determinata come al punto precedente aumentata dell'eventuale maggiore altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani;

e) Volume del fabbricato : E' dato dal prodotto

7)

della superficie coperta (b) per l'altezza del fabbricato (c) escludendo le logge rientranti non più di mt. 1,20 ed i porticati destinati a passaggio ed uso pubblico; sono esclusi i volumi tecnici emergenti dalla quota dell'intradosso dell'ultimo piano abitabile (torri di scale o di ascensori, sottotetti non praticabili, camini, ecc.). Qualora l'edificio abbia altezze diverse dovranno essere computati i volumi delle singole parti;

- f) Distanza dalle strade : è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale (v. art. 2 D.M. 1/4/1968) , inteso come limite degli spazi pubblici esistenti o previsti (strade, piazze, fossi, ecc.);
- g) Distanza dai confini : è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà;
- h) Distacco tra i fabbricati : è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte di due fabbricati.

ELEMENTI ARCHITETTONICI

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

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

8)

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

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

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

Art. 4

INAMMISSIBILITA' DI DEROGHE

Le prescrizioni di P.R.G. e le presenti norme non ammettono deroghe all'infuori che per opere pubbliche o per quelle di interesse pubblico di cui siano motivate le ragioni e l'opportunità.

9)

NORME URBANISTICHE ZONALI

Art. 5 v

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale, come risulta dalle tavole di P.R.G. è suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

- A - Centro storico
- A' - ZONE IN DIRETTO RAPPORTO VISUALE CON LE ZONE "A" O CON EDIFICI DI PREGIO STORICO-ARTISTICO E AMBIENTALE
- B - Residenziale interna
- C1 - Residenziale esterna
- C2 - Residenziale esterna destinata a nuovi insediamenti
- C3 - Mista
- D - Insediamenti industriali di nuovo impianto o di completamento
- CF - Aree direzionali
 - Aree per impianti e servizi di interesse pubblico e sociale
- E1 - Rurale
- F1 - Area per servizi pubblici e sociali di interesse GENERALE
- F2 - Aree per servizi tecnici
- F3 - Parco territoriale
 - Verde privato vincolato
 - Verde di vincolo stradale e cimiteriale
 - Zona vincolata ai sensi della legge 29/6/1939

n° 1947 1477

10)

Art. 6

ZONA OMOGENEA "A"
CENTRO STORICO

GLI INTERVENTI EDILIZI, NELLE ZONE DI TIPO "A", DEVONO ESSERE SUBORDINATI A PREVENTIVI PIANI PARTICOLAREGGIATI ESTESI A CONGRUO AMBITO NON INFERIORE ALL'ISOLATO, DA ASSOGGETTARSI AL PARERE DELLA SOPRINTENDENZA AI MONUMENTI PER LA LOMBARDIA.

IN DETTE ZONE SONO CONSENTITE, IN PENDENZA DELLA FORMAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO, ESCLUSIVAMENTE OPERE DI CONSOLIDAMENTO STATICO (CONFERMATIVE DELLO STATO DI FATTO, DIMOSTRATE DA APPOSITA ED APPROFONDIRITA INDAGINE DELLA SITUAZIONE ESISTENTE) O DI ORDINARIA MANUTENZIONE O RICHIESTE DA INDEROGABILI ESIGENZE DI DOTAZIONE DI SERVIZI DI ORDINE IGIENICO.]

NELLE ZONE RICONOSCIUTE DI TIPO A IN FORZA DEL RAPPORTO DI COMPLEMENTARITA' FRA EDIFICI DI ORDINE MONUMENTALE E L'AMBIENTE STORICO AD ESSI CIRCOSTANTE OGNI INIZIATIVA EDILIZIA DOVRA' ESSERE INTESA RIVITALIZZAZIONE DELLE ZONE MEDESIME UNITAMENTE AL RECUPERO DEL RAPPORTO SUDDETTO.

L'intera zona A sarà caratterizzata da edifici residenziali, saranno ammesse quelle attività che hanno attinenza con la vita residenziale o sono ad essa connesse (negozi, esercizi pubblici, magazzini di vendita, alberghi, locali da spettacolo, attività professionali).

Saranno pure ammessi i laboratori artigiani e le piccole attività produttive esistenti purchè la loro presenza non arrechi molestia e non determini condizioni di dequalificazione ambientale.

11)

Non saranno ammesse costruzioni destinate esclusivamente o prevalentemente ad uffici direzionali. Gli interventi di qualsiasi natura: restauro, risanamento, trasformazione o sostituzione edilizia dovranno ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti.

PER LE OPERAZIONI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO ED ALTRE TRASFORMAZIONI CONSERVATIVE, LE DENSITA' EDILIZIE DI ZONA E FONDIARIE NON DEBBO NO SUPERARE QUELLE PREESISTENTI COMPUTATE SENZA TENER CONTO DELLE SOPRASTRUTTURE DI EPOCA RECENTE PRIVE DI VALORE STORICO ARTISTICO; PER LE EVENTUALI NUOVE COSTRUZIONI AMMESSE, LA DENSITA' FONDIARIA NON DEVE SUPERARE IL 50% DELLA DENSITA' FONDIARIA MEDIA DELLA ZONA E, IN NESSUN CASO ,I 5 MC/MQ . NON E' CONSENTITO SUPERARE LE ALTEZZE DEGLI EDIFICI PREESISTENTI COMPUTATE SENZA TENER CONTO DELLE SOPRASTRUTTURE O DI SOPRAELEVAZIONI AGGIUNTE ALLE ANTICHE STRUTTURE; PER LE EVENTUALI TRASFORMAZIONI O NUOVE COSTRUZIONI CHE RISULTINO AMMISSIBILI, L'ALTEZZA MASSIMA DI OGNI EDIFICIO NON PUO' SUPERARE L'ALTEZZA DEGLI EDIFICI CIRCOSTANTI DI CARATTERE STORICO ARTISTICO..

LE DISTANZE TRA GLI EDIFICI NON POSSONO ESSERE INFERIORI A QUELLE INTERCORRENTI TRA I VOLUMI EDIFICATI PREESISTENTI, COMPUTATI SENZA TENER CONTO DI COSTRUZIONI AGGIUNTIVE DI EPOCA RECENTE E PRIVE DI VALORE STORICO, ARTISTICO O AMBIENTALE.

12)

ZONA OMOGENEA "A" "

Art. 7

ZONA IN DIRETTO RAPPORTO VISUALE CON LE ZONE A
O CON EDIFICI DI PREGIO STORICO-ARTISTICO-AM-
BIENTALE.

IN QUESTE ZONE SONO AMMESSE ESCLUSIVAMENTE LE
DESTINAZIONI DI USO COMPATIBILI CON LA ZONA
AGRICOLA E LA EDIFICAZIONE A QUALSIASI TITOLO
NON POTRA' SUPERARE L'INDICE DI 0,01 MC/MQ.,
ED I PROGETTI EDILIZI DOVRANNO ESSERE ASSOG-
GETTATI A PREVENTIVO PARERE DELLA SOPRINTENDENZA
AI MONUMENTI PER LA LOMBARDIA.

ZONA OMOGENEA "B" "
RESIDENZIALE
INTERNA

Art. 8

In questa zona sono ammessi insediamenti resi-
denziali; sarà consentito di inserire, anche
negli edifici residenziali, quelle attività che
abbiano attinenza con la vita residenziale quali:
negozi, esercizi pubblici, magazzini di vendita,
banche, alberghi, uffici, sale da spettacolo,
autorimesse, purchè la loro presenza non arrechi
pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono escluse le industrie e le attività artigiane
moleste.

Nella zona "B" l'edificazione è subordinata alla
esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche edilizie

- 1) Tipologia edilizia: analoga all'attuale o deter-
minata dai piani particolareggiati di ristruttu-
razione;
- 2) densità edilizia fondiaria : 2,5 mc/mq. ;
- 3) indice di copertura : 1/3 del lotto edificabile;
- 4) altezza dei fabbricati: non potrà essere superio

13)

re a mt. 21, l'altezza delle fronti non potrà superare la larghezza della via o dello spazio pubblico antistante fatta eccezione per quegli edifici compresi in lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche;

- 5) distanza dalla strada o dall'asse stradale: secondo la tipologia locale, determinata o da determinarsi caso per caso;
- 6) distanza dal confine: $1/2$ dell'altezza dell'edificio; è consentita la costruzione in aderenza, se questa è caratteristica tipologica attuale, purchè sia stipulata convenzione fra i contermini;
- 7) distanza fra i fabbricati: il distacco tra i fabbricati non deve essere inferiore all'altezza delle fronti più alte (va comunque verificato il calcolo del cortile).

PER LA ZONA, PER OGNI INTERVENTO SIA VIABILISTICO SIA DI RISTRUTTURAZIONE, PREVIA DEMOLIZIONE DI EDIFICI ESISTENTI, DOVRÀ ESSERE SUBORDINATO AD APPOSITO PIANO PARTICOLAREGGIATO CHE RIGUARDI IL SETTORE URBANO INTERESSATO DAGLI INTERVENTI SUDETTI.

È ammessa l'edificazione di costruzioni destinate ad attività artigiane ed a piccoli laboratori purchè l'attività in essi svolta non rechi danni o molestia, con rumori, vibrazioni o scarichi, alle contigue abitazioni.

14)

Art. 9

ZONA OMOGENEA " C1 "
RESIDENZIALE
ESTERNA

In questa zona sono ammessi insediamenti residenziali, è consentito di inserire, anche negli edifici residenziali quelle attività che abbiano attinenza con la vita residenziale quali: negozi, esercizi pubblici, magazzini di vendita, banche, alberghi, uffici, sale da spettacolo, autorimesse, purchè la loro presenza non arrechi pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono escluse le industrie e le attività artigianali moleste.

Nella zona C1 l'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche edilizie:

- 1) Tipologia edilizia: analoga all'attuale o comunque del tipo aperto;
- 2) Densità edilizia fondiaria: 1,2 mc/mq.
- 3) Indice di copertura: 1/5 del lotto edificabile;
- 4) Altezza dei fabbricati : non potrà essere superiore a mt. 12; l'altezza delle fronti non potrà superare la larghezza della via o dello spazio pubblico antistante fatta eccezione per quegli edifici compresi in lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche;
- 5) Distanza dal ciglio della strada : mt. 5
- 6) Distanza dal confine : 1/2 dell'altezza dell'edificio, minimo mt. 5: è consentita la costruzione in aderenza purchè sia stipulata convenzione fra i contermini;
- 7) La distanza fra i fabbricati non dovrà essere

15)

inferiore all'altezza delle fronti più alte
(va comunque verificato il calcolo del cortile);
Per la zona "C1" potranno essere consentite operazioni di restauro o sostituzione di edifici con densità fondiaria non superiore al più basso fra i seguenti valori:

a) densità degli edifici esistenti con la verifica del volume edilizio da demolire per dar luogo alla ricostruzione;

b) indice fondiario di 1,2 mc/mq.

E' ammessa l'edificazione di costruzioni destinate ad attività artigiane ed a piccoli laboratori purchè l'attività in essi svolta non rechi danno o molestia con rumori, vibrazioni o scarichi, alle contigue abitazioni.

Le costruzioni sopradette dovranno mantenere, da tutti i confini una distanza minima di metri 5 e dovranno presentare un aspetto decoroso e non contrastante con l'ambiente.

Art. 10

ZONA OMOGENEA "C2"
RESIDENZIALE
ESTERNA DESTINATA
A NUOVI
INSEDIAMENTI

In questa zona sono ammessi insediamenti residenziali che devono essere integrati dalle aree di servizio pertinenti in relazione a quanto stabilito dal D.M. 2/4/1968 sugli "standards urbanistici".

L'edificazione è subordinata all'esistenza di un piano particolareggiato esecutivo o di una lottizzazione convenzionata.

16)

Caratteristiche edilizie

- 1) Tipologia edilizia : di tipo aperto;
- 2) Densità edilizia territoriale : 0,8 mc/mq.
oppure densità edilizia fondiaria : 1,2 mc/mq.
- 3) Indice di copertura : 1/5 della superficie edificabile;
- 4) Altezza dei fabbricati: metri 12 ;
- 5) Distanza dal ciglio della strada: mt. 5 ;
- 6) Distanza dal confine: 1/2 dell'altezza dell'edificio, minimo mt. 5; è consentita la costruzione in aderenza purchè sia stipulata convenzione fra i contermini;
- 7) Distanza dei fabbricati: non inferiore all'altezza delle fronti più alte (va comunque verificato il calcolo del cortile).

Art. 11

ZONA OMOGENEA "03"
MISTA

In questa zona sono ammessi complessi artigianali e piccole industrie purchè non comprese fra le nocive e le molestie : le caratteristiche di ammissibilità dovranno deliberarsi dalla Amministrazione comunale in base alle analisi degli effetti diretti o indiretti determinati dai singoli insediamenti.

Potranno essere escluse quelle attività che, pur non superando i limiti di tollerabilità, richiedano lavorazioni all'aperto ed impianti di visto se attrezzature, tali da arrecare scompensi al paesaggio urbano.

L'edificazione è subordinata all'esistenza di un piano particolareggiato esecutivo o di una lottizzazione convenzionata con l'inserimento delle

17)

aree di servizio pertinenti in relazione a quanto stabilito dal D.M. 2/4/1968 sugli "standards urbanistici".

In linea orientativa l'edilizia residenziale non dovrà superare il 50% della disponibilità edilizie di zona.

Caratteristiche edilizie :

- 1) Tipologia edilizia: di tipo aperto;
- 2) Densità edilizia territoriale: 0,8 mc/mq.
oppure densità edilizia fondiaria: 1,2 mc/mq.
- 3) Indice di copertura: 1/5 della superficie edificabile;
- 4) Altezza dei fabbricati: mt. 12 ;
- 5) Distanza dal ciglio della strada: mt. 5;
- 6) Distanza dal confine: 1/2 dell'altezza dell'edificio, minimo mt. 5; è consentita la costruzione in aderenza purchè sia stipulata convenzione fra i contermini;
- 7) Distanza dei fabbricati: non inferiore all'altezza delle fronti più alte (va comunque verificato il calcolo del cortile).

Art. 12

ZONA OMOGENEA "D"
INSEDIAMENTI
INDUSTRIALI DI
NUOVO IMPIANTO
O COMPLETAMENTO

In questa zona sono ammessi esclusivamente gli insediamenti industriali ed artigianali, i magazzini ed i depositi e le attività commerciali connesse; sono esclusi gli edifici ad uso abitazione e qualunque tipo ad eccezione di quelli adibiti ad alloggio del proprietario, del dirigente e del custode.

13)

Nella zona sono ammessi gli uffici direttivi e tecnici relativi a ciascun impianto.

Ambienti destinati all'assistenza degli addetti, a mensa ed a attrezzature per il tempo libero, potranno trovare il loro inserimento purché ne sia prevista la più idonea localizzazione.

IN QUESTE ZONE L'EDIFICAZIONE E' SUBORDINATA ALL'ESISTENZA DI UNA LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA O DI PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LE AREE DI NUOVO IMPIANTO, O ALL'ESISTENZA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PER LE ZONE DI SATURAZIONE D2/C.e D2/B NELLE QUALI NON DOVRA' ESSERE SUPERATO L'INDICE FONDIARIO DI 3 MC/MQ.

Caratteristiche edilizie

- 1) Densità edilizia fondiaria: 2 mc/mq.
- 2) Indice di copertura : massimo 40% dell'area disponibile;
- 3) Distanza dalla strada : minimo mt. 10;
- 4) Distanza dai confini : minimo mt. 10;
- 5) Parcheggi : essi saranno rapportati al presumibile impiego di unità lavorative; - comunque lo spazio riservato a parcheggio, all'interno dell'area del lotto non dovrà essere inferiore a mq. 1 ogni mq. 10 di area utile interna degli edifici produttivi;
- 6) 1/3 della superficie disponibile dovrà essere sistemata a verde con essenze ad alto fusto nella quantità minima di un albero per ogni 50 mq. di superficie;
- 7) L'ALTEZZA MASSIMA DI ZONA E' DI MT. 12 SALVO LE ATTREZZATURE TECNOLOGICHE (SILOS, TORRI PIEZOMETRICHE, ELEVATORI E CAMINI, ECC.).

19)

ZONA OMOGENEA "CF"
AREE DIREZIONALI

Art. 13

In questa zona troveranno sistemazione tutte quelle attività direzionali e servizi richiesti dalla struttura residenziale e produttiva. Sarà ammessa l'esistenza di abitazioni nel rapporto di $1/4$ del volume complessivo.

Sono previste due zone:

- a) area direzionale della residenza (zona ovest) in cui potranno trovar sede uffici amministrativi, pubblici e privati, commerciali e professionali, magazzini di vendita, sedi direzionali di banche, negozi, ecc.;
- b) area direzionale della produzione (zona sud-est) in cui potranno localizzarsi sedi direzionali di aziende, laboratori di ricerche, sale per congressi e mostre, alberghi e ristoranti, sportelli bancari, uffici postali, ecc. .

L'edificazione è subordinata all'esistenza di un piano particolareggiato esecutivo o di una lottizzazione convenzionata con inserimento delle aree di servizio pertinenti in relazione a quanto stabilito dal D.M. 2/4/1968 sugli "standards urbanistici".

Caratteristiche edilizie

- 1) Tipologia edilizia: da definire con piano particolareggiato;
- 2) Densità edilizia territoriale: 2,00 mc/mq.
oppure densità edilizia fondiaria : 2,5 mc/mq.
- 3) Indice di copertura : $1/3$ della superficie edificabile;
- 4) Altezza dei fabbricati: mt. 21 ;
- 5) Distanza dei fabbricati: non inferiore all'altezza delle fronti più alte (va comunque veri-

20)

ficato il calcolo del cortile);

Art. 14

AREE PER IMPIANTI
E SERVIZI DI
INTERESSE PUBBLICO
E SOCIALE

Queste aree sono riservate ad attrezzature di pubblico interesse, esse saranno utilizzate per la creazione di parchi, giardini, impianti sportivi e campi da gioco e per la costruzione di edifici e complessi attinenti: l'istruzione scolastica e la cultura in genere, l'assistenza sanitaria, sociale e religiosa, la pubblica amministrazione; nelle stesse zone saranno inserite le aree di parcheggio previste dal D.M. 2/4/1968.

Ove non sia precisato nei grafici di P.R.G. una specifica funzione, ovvero anche nel caso ne sia indicata una particolare, tali aree potranno essere utilizzate, con motivazione e deliberazione dell'amministrazione comunale, per qualsivoglia fra le funzioni sopra elencate purchè facenti parte di quelle previste dal D.M. 2/4/1968 sugli "standards urbanistici".

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

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

21)

ZONE OMOGENEA "E1"
RURALE

Art. 15

Queste zone sono conservate alle attività agricole, compresi in esse allevamenti a scopo industriale. E' consentita la costruzione degli impianti necessari all'esercizio delle attività nella misura rapportata alla dimensione dell'azienda e in relazione al tipo di organizzazione.

E' ammessa edilizia residenziale destinata alle abitazioni degli addetti all'attività connessa all'azienda. X

Sono ammesse le costruzioni residenziali ed destinate ad attività artigiane purchè di modeste dimensioni e contenute nella densità fondiaria di zona: le singole unità edilizie a tipologia residenziale e non utilizzate dagli addetti alle attività agricole, non potranno superare i mc. 1.000.=.

Caratteristiche edilizie:

- 1) Densità edilizia fondiaria: 0,03 mc./mq. ;
- 2) Altezza dei fabbricati residenziali: massima mt.7;
- 3) Distanza dal ciglio stradale: minima mt. 15;
- 4) Distanza dai confini: minima mt. 10;

Art. 16

ZONA OMOGENEA "F1"
AREE PER SERVIZI
PUBBLICI E SOCIALI
DI INTERESSE GENERALE

Queste aree sono riservate A VERDE PUBBLICO DA ATTREZZARE A PARCO ed a attrezzature di interesse GENERALE quali complessi scolastici per l'istruzione superiore all'obbligo, complessi ospedalieri, centri commerciali di vendita, impianti sportivi per competizioni, ecc.

Ova non sia precisato nei grafici di P.R.G. una specifica funzione, ovvero anche nel caso ne sia indicata una particolare, tali aree potranno essere utilizzate con motivazione e deliberazione

22)

dell'Amministrazione comunale, per qualsivoglia fra le funzioni sopra elencate, purchè facenti parte di quelle previste dal D.M. 2/4/1968 sugli "standards urbanistici" per le zone F.

REMA RESTANDO LA DESTINAZIONE A PARCO PUBBLICO DELLE AREE COSTITUENTI IL PIAZZALE DELLE "TETTOIE" ED IL COMPLESSO FORMATO DAL PIAZZALE FIERA E DALL'EDIFICIO DELL'EX PALAZZO ESPOSIZIONI, L'INTERVENTO IN DETTE ZONE DOVRÀ ESSERE PRECEDUTO DA APPOSITO PIANO PARTICOLAREGGIATO ESTESO ALL'INTERO COMPENSORIO.

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

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

Art. 17

Queste aree sono riservate all'insediamento dei principali impianti tecnologici di interesse urbano e comprensoriali quali: impianti annonari, raccolta ed incenerimento dei rifiuti, depositi e rimesse di mezzi di trasporto, ecc. .

Le caratteristiche edilizie saranno simili a quelle della zona industriale (zona omogenea D)

Art. 18

Sulle aree soggette a tale vincolo è vietata ogni alterazione dello stato dei luoghi fin tanto che si proceda alla loro sistemazione per mezzo di piano particolareggiato paesistico.

ZONA OMOGENA "F2"
AREA PER SERVIZI
TECNICI

PARCO TERRITORIALE

Art. 19

VERDE DI VINCOLO
STRADALE E FERROVIARIO
CIMITERIALE E DI
SALVAGUARDIA DEI
CANALI DI ANTICA
FORMAZIONE E DEI
MULINI SFORZESCHI

Tale vincolo interessa la rete viaria principale e le zone cimiteriali, I CANALI DI ANTICA FORMAZIONE, I MULINI SFORZESCHI E LA LINEA FERROVIARIA; le aree sottoposte a tale vincolo non saranno edificate, esse dovranno mantenersi prevalentemente a verde alberato.

Eventuali attrezzature ad esclusivo servizio della strada (stazioni di servizio, di assistenza) saranno consentite, in via precaria e tali da poter essere eliminate senza sensibili difficoltà tecniche.

La distanza minima dal ciglio della strada non sarà inferiore a mt. 10, a distanza minore potranno essere collocate solo le apparecchiature per il rifornimento del carburante.

Le aree vincolate potranno anche essere recintate escludendo però recinzioni opache o semi-opache.

IN PARTICOLARE : PER CIO' CHE ATTIENE AI CANALI DI ANTICA FORMAZIONE, LA FASCIA DI "RISPETTO SARA' DELLA PROFONDITA' DI MT. 10 SU ENTRAMBI I LATI A PARTIRE DA CIASCUNA SPONDA PER I TRATTI RICADENTI NELLE ZONE "C" E DI MT. 50 A PARTIRE DA CIASCUNA SPONDA PER I TRATTI RICADENTI NELLE ZONE "E" E VERRA' CONSIDERATA NEL COMPUTO DELLA VOLUMETRIA DELLA EVENTUALE AREA ESTERNA ALLA FASCIA MEDIANA NEI LIMITI PREVISTI DALLE VARIE DESTINAZIONI DI ZONA, MENTRE L'INTERNO DELLA FASCIA DOVRA' ESSERE MANTENUTO A VERDE.

PERCIO' CHE ATTIENE AI MULINI SFORZESCHI, IL TERRITORIO CIRCONSTANTE I MEDESIMI SARA' PROTETTO PER UNA PROFONDITA' DI MT. 100 DAGLI EDIFICI E IN DETTO

24)

AMBITO L'EDIFICAZIONE E' VIETATA.

ZONA VINCOLATA AI
SENSI LEGGE 29/6/1939
N° 1947 1497

Art. 20

Nelle aree sottoposte a vincolo, ai sensi della legge 29/6/1939 n° 1947, sarà consentito operare secondo le norme previste dal P.R.G. per le rispettive zone omogenee.

A prescindere dai relativi vincoli di zona, qualsiasi trasformazione della situazione in atto o richiesta di licenza edilizia dovrà ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti.

PARCHEGGI E
AUTORIMESSE

Art. 21

In tutti gli edifici residenziali e destinati ad altri usi dovranno sussistere comode possibilità di ricovero o di parcheggio per automezzi. Ove non esistano specificazioni di esigenze particolari la superficie dei parcheggi non dovrà essere inferiore a mq. 1 per ogni 20 mc. di volume edificato (art. 18 legge 6/8/1967 n° 765). Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale la superficie minima dei parcheggi dovrà essere integrata secondo le disposizioni contenute nell'art. 5 del D.M. 2/4/1968.

SEZIONI STRADALI

Art. 22

Tutte le strade che adducano ad almeno due proprietà, in qualsiasi zona edilizia prevista dal piano, siano esse derivanti da piani particolareggiati o da lottizzazioni convenzionate

25)

od anche singolarmente autorizzate (senza quindi le condizioni precedentemente elencate) dovranno avere una sezione minima, netta, pari alla larghezza di mt. 8 .

Art. 23

OPERE DI
URBANIZZAZIONE

a) Urbanizzazione primaria

Sono definite opere di urbanizzazione primaria per le zone residenziali:

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

b) Urbanizzazione secondaria

Sono definite opere di urbanizzazione secondaria per le zone residenziali:

- 1) I tronchi stradali principali;
- 2) I collettori principali della fognatura;
- 3) Le attrezzature per l'istruzione primaria e secondaria (dalla scuola materna alla media d'obbligo);

26)

- 4) Gli spazi verdi attrezzati, e non, a servizio delle zone di uso pubblico nella dimensione prevista dalle norme contenute nel D.M. del 2/4/1968 relativo agli "standards urbanistici".

Art. 24

LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE Il Piano di lottizzazione ha valore di contenuto tecnico di piano particolareggiato.

E' normalmente di iniziativa privata salvo che nell'ipotesi di cui all'ultimo comma dell'art. 28 della legge urbanistica.

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona specificate o consentite dal P.R.G. nonchè i relativi indici, rapporti ed allineamenti principali.

Gli elaborati da allegare alla richiesta di autorizzazione devono comprendere:

- a) Planimetria in scala non inferiore a 1:2000 contenente dati di misurazione, riferimento, intestazione catastale, nonchè i dati di verifica della misurazione sul terreno con tutti gli elementi atti al controllo delle dimensioni ed il calcolo della volumetria edificabile in base alle norme di zona.
- b) Planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1:500 contenente tutte le indicazioni planivolumetriche degli edifici previsti, la ubicazione delle aree da cedere per la formazione di strade, spazi pubblici, attrezzature di uso pubblico.
- c) Rappresentazione generale particolareggiata

27)

delle opere di urbanizzazione primaria.

b) Relazione Tecnica illustrativa dei criteri urbanistici e delle modalità esecutive.

I piani di lottizzazione devono essere redatti da un tecnico abilitato alla professione autorizzato a norma di legge.

L'autorizzazione dei piani di lottizzazione è regolata dall'art. 28 della legge urbanistica ed è subordinata ad impegnativa da registrarsi in atti pubblici prima del rilascio dell'autorizzazione, nella quale la proprietà dell'area dichiara di assumere tutti gli oneri di cui all'art. 28 della legge urbanistica e precisamente:

- 1) - La cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e per le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 24.
- 2) - L'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota a parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- 3) - I termini non superiori ai 10 anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;

23)

- 4) - Congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge. Il rilascio della licenza edilizia nell'ambito dei singoli lotti è subordinata all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi.

Art. 25

ASSUNZIONE
ONERI DI
URBANIZZAZIONE

A norma degli artt. 8 e 10, 5° comma, della legge 5/5/1957 n° 765, l'autorizzazione ed il rilascio di licenza edilizia per edifici singoli, anche non residenziali, non compresi in piano di lottizzazione convenzionata, sono subordinati al pagamento, da parte del titolare dell'autorizzazione e della licenza di una somma corrispondente a tutti gli oneri di urbanizzazione che competono agli immobili interessati, secondo quanto sarà stabilito dall'Amministrazione comunale con apposita regolamentazione da deliberare subito dopo l'adozione del Piano.

A giudizio dell'Amministrazione Comunale ed in alternativa dei pagamenti suddetti potrà essere richiesta l'esecuzione diretta a cura dei privati di tutte o di parte delle opere di urbanizzazione.