



COMUNE DI BRESCIA

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

PIANO REGOLATORE GENERALE

REVISIONE 1973

NORME DI ATTUAZIONE

Parte I - DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1. - Finalità delle norme

Le presenti norme di attuazione integrano le previsio
ni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, di cui
posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti
della applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge
3 novembre 1952, n° 1902 e successive modificazioni.

Art. 2. - Ambito di applicazione della normativa di P.R.G.

Ai sensi dell'art. 7 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modificazioni, le norme di P.R.G. (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano su tutto il territorio comunale.

Nelle zone in cui è consentita l'attività edilizia le prescrizioni inerenti alla zona interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura di piani particolareggiati di esecuzione ai sensi dell'art. 13 e segg. della Legge Urbanistica, sia di piani di lottizzazione, sia nella redazione di singoli progetti edilizi che prevedono la costruzione, ricostruzione, ampliamento di qualsiasi genere di edifici, o recinzioni, nonchè l'esecuzione di opere di urbanizzazione.

Le opere di ordinaria manutenzione sono sempre ammisibili, anche quando debbano eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente all'attuale P.R.G. ed in contrasto con le nuove prescrizioni di zona. Nel C.S. dovrà essere data adeguata comunicazione preventiva alla Direzione Musei e Pinacoteca almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori.

Art. 3. - Definizioni delle categorie di attività costruttive

(cfr. circolari Min. LL.PP. n° 1820 del 23 luglio 1960 e n° 3210 del 28 ottobre 1967).

Per nuova costruzione s'intende una costruzione interamente nuova, anche se sorga su area risultante da demolizione.

Per ricostruzione s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzate con la stessa licenza e dilizia.

Per ampliamento s'intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando nuovo maggior volume.

Per sopraelevazione s'intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

Per trasformazione o ristrutturazione s'intendono le modifiche strutturali effettuate all'interno dell'edificio, lasciando persistere l'intera struttura perimetrale preesistente o quantomeno la parte sostanziale di essa. Sono considerate ristrutturazioni anche gli interventi che, senza modificare sostanzialmente la struttura, apportano trasformazioni ai caratteri distributivi o architettonici dell'edificio.

Per opere di consolidamento o di straordinaria manutenzione s'intendono le opere necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio, riguardanti fondazioni, strutture portanti e coperture, e che non comportino modifiche o alterazioni alle strutture murarie originali dell'edificio, con esclusione di quelle pu

ramente marginali.

Per opere di restauro individuale s'intendono quelle tendenti alla conservazione dell'edificio ed alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici e decorativi. Le modificazioni consentite alle strutture originarie sono soltanto quelle dirette al ripristino di parti alterate e all'eliminazione di aggiunte o sovrastrutture non facenti parte del complesso originario e non aventi interesse artistico. Sono inoltre consentite le opere indispensabili per l'igiene e l'abitabilità dell'edificio.

Per restauro d'insieme s'intende la tecnica del restauro applicata a scala di quartiere, in sede di attuazione di piani particolareggiati o di lottizzazione.

In questo caso lo scopo dell'intervento (conservazione e valorizzazione dei valori storici ed artistici) è trasferito dal singolo edificio all'insieme; per il singolo edificio l'operazione potrà comportare alterazioni più sostanziali qualora esse siano giustificate dalla logica globale dell'intervento stesso.

Per opere di ordinaria manutenzione s'intende l'insieme di quei lavori di limitata entità necessari alla buona conservazione dell'edificio, senza modifiche alle strutture portanti nè alla distribuzione interna dei locali.

Art. 4. - Norme particolari per le ristrutturazioni

In tutte le zone destinate all'edificazione (eccettuata la zona A, per la quale valgono le norme particolari previste dai successivi articolo 11 e seguenti) è ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, come definita dal precedente art. 3, nell'osservanza delle disposizioni del regolamento edilizio e subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:

- a) che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano ammissibili secondo le prescrizioni di zona del P.R.G.;
- b) che il progetto di ristrutturazione non comporti un aumento dela superficie utile dei piani di calpestio e del volume preesistente.

Agli effetti del calcolo delle superfici utili preesistenti non saranno computati le rimesse esterne al fabbricato, i locali accessori o seminterrati e le parti chiaramente identificabili come sovrastrutture o superfetazioni.

E' in facoltà del Comune richiedere preventivi assaggi e ricerche per gli edifici anteriori al 1902.

Art. 4 bis. - Norme per la tutela e la conservazione delle alberature esistenti

Tutte le alberature d'alto fusto (con diametro superiore a cm 15, misurato a un metro da terra) esistenti nel territorio comunale, dovranno essere conservate e tutelate. Il Comune potrà consentire - per motivate ragioni - l'abbattimento di alberature, a condizione che esse siano sostituite con altre, di consistenza non inferiore.

Titolo II - NORME PROCEDURALI

Art. 5. - Modalità di attuazione del P.R.G.

Ai sensi della vigente Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modificazioni, il P.R.G. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano o nelle presenti norme, con le seguenti modalità:

- a) la realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e di opere di urbanizzazione preordinate all'edificazione, ove in progetto sia prevista una densità fondiaria superiore a mc/mq 3 o un'altezza superiore a m 25, è consentita soltanto dopo l'approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata;
- b) in tutte le zone indicate nella planimetria di P.R.G. con contorno continuo come zona di P.L. obbligatorio, nonché in tutte le altre zone per le quali, anche successivamente all'adozione del piano, il Comune deliberi o richieda la formazione e approvazione di strumento esecutivo, il piano regolatore generale si attua esclusivamente a mezzo di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata. In mancanza di detti strumenti, sono consentite esclusivamente, e sempre previo conseguimento delle licenze edilizie, opere di consolidamento e restauro, previa eliminazione delle sovrastrutture e superfetazioni;
- c) per tutte le residue zone edificabili, in mancanza di un piano particolareggiato di esecuzione o dove il Comune non richieda un preventivo piano di lottizzazione, la realizzazione di singoli edifici ed opere di urbanizzazione può avvenire soltanto mediante il rilascio di singole licenze edilizie, nel rispetto delle

particolari prescrizioni di zona.

In tutte le zone urbane o di espansione, il rilascio della li
cenza è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazioo
ne o comunque alla rifusione del contributo che il Comune ab
bia a deliberare per la loro realizzazione.

Titolo III - GLI INDICI EDILIZI

Art. 6. - Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione delle va
rie zone del territorio comunale, anche in relazione alle destini
nazioni d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli in
dici e dei parametri definiti agli articoli seguenti.

Art. 7. - Definizione dei parametri ed elementi stereometrici

7.1. - Altezza dei fabbricati

E' definita in via normale dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso dal suolo, pubblico o privato, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto.

Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione.

Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo.

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm 50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenza superiore al 35%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo, nel caso che il sottotetto risulti in qualsiasi modo utilizzabile.

Nel caso di suolo non orizzontale, l'altezza, agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi, è la media di quelle misurate agli estremi del fronte o delle singole porzioni di altezze diverse.

Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti e i coronamenti che non superano i m 1,50

dall'intradosso dell'ultimo solaio.

E' ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purchè non superino i m 3,00 a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

7.2. - Superficie coperta

Per superficie coperta o copribile s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante o sottostante il piano di campagna con esclusione delle sole terrazze scoperte a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi).

7.3. - Volume

Viene determinato considerando tutti i volumi fuori terra, nonchè le parti di volume interrato eventualmente destinate o destinabili a residenza, ad uffici, a magazzini, a depositi al servizio di attività commerciali, ad attività produttive, esclusi i normali sottonegozi che non abbiano autonomia funzionale.

Non sono conteggiati nel computo dei volumi:

- a) i coronamenti dell'edificio ed i volumi tecnici collocati al di sopra delle altezze massime, calcolate in base al precedente n°1. Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico o di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza);

- b) le cantine singole anche di negozi, le autorimesse ed i volumi tecnici al servizio della residenza, per la sola parte interrata;
- c) le rimesse interraste con riporto di terra coltivabile di adeguato spessore purchè non superino il 50% della copertura dell'edificio principale;
- d) gli aggetti aperti quali: terrazze, balconi, ecc., i portici asserviti ad uso pubblico e lo spazio aperto a piano terra dei portici bassi condominiali vincolati al giardino comune e degli edifici su "pilotis";
- e) gli spazi compresi tra il piano di corsa delle gru a ponte e la copertura nei capannoni industriali ad un solo piano fuori terra.

7.4. - Distacco fra gli edifici

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte, anche di uno stesso edificio, così come definita dal precedente art. 7, n°2.

Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza, e comunque non sia superiore a m 4,00.

7.5. - Distanza dai confini

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini del lotto edificabile.

7.6. - Arretramento dalle strade

E' la distanza mninima, misurata in proiezione orizzontale,

della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici, esistenti o previsti, e comprendente quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fosse o scarpate, spazi di parcheggi di uso pubblico.

Sono computati, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali o di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, o comunque di uso pubblico.

7.7. - Lotto edificabile

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste dal P.R.G. In sede di rilascio di singola licenza edilizia possono essere computate, al fine del calcolo del volume edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P. R.G., che i proprietari cedano gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

Nelle lottizzazioni convenzionate sono computabili, ai fini del calcolo del volume edificabile, le aree di proprietà dei lottizzanti che vengano destinate a strade e servizi pubblici, escluse le sedi stradali esistenti o previste dal P.R.G.

Nell'ambito dei piani particolareggiati è facoltà dell'Amministrazione Comunale introdurre nelle norme di attuazione la possibilità di computare, ai fini del calcolo del volume, le aree cedute gratuitamente al Comune per sedi stradali e per servizi pubblici.

Art. 8 - Definizione degli indici

8.1. - Indice di densità fondiaria

E' il rapporto (mc/mq) fra volume realizzabile, come definito al precedente art. 7, e la superficie del lotto edificabile appartenente al richiedente come precedentemente specificato.

Detto indice si applica in via generale per il calcolo della volumetria realizzabile, sia in sede di redazione di piani particolareggiati o di lottizzazione, sia in sede di rilascio di singole licenze edilizie.

Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto, dovrà essere detratto quello costituito da edifici già esistenti.

Quando venga realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, questa resta vincolata da servitù non edificandi (sino alla demolizione del volume realizzato o all'eventuale aumento degli indici di piano), in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuovi volumi da realizzare.

Il Comune ha facoltà di richiedere la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario.

8.2. - Indice o rapporto di copertura

E' il rapporto fra superficie coperta o copribile da edifici e la superficie del lotto edificabile corrispondente.

Parte II - LE ZONE E I TIPI EDILIZI

Titolo I - SUDDIVISIONE IN ZONE

Art. 9 - Suddivisione in zone del territorio comunale

Ai sensi dell'art. 7 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 e successive modificazioni l'intero territorio comunale è suddiviso in zone, in rapporto alle diverse destinazioni d'uso, ai vincoli ed alle opere o trasformazioni consentite.

Art. 10 - Efficacia delle norme di P.R.G.

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivo: sono, cioè, immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.

Titolo II - LE ZONE EDIFICATORIE

Art. 11 - Zona A - Centro Storico

E' costituita dal nucleo antico della città, perimetrato dalle seguenti strade: Via Turati, Via Lechi, Via XXV Aprile, Via XX Settembre, Via F.lli Ugoni, Via Niccolò Tartaglia, Via Leonardo da Vinci, Via Pusterla.

In questa zona gli interventi edilizi sono possibili solto tanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni seguenti. Le prescrizioni sono differenziate in relazione alle diverse categorie tipologiche alle quali appartengono gli edifici, secondo la classificazione seguente:

11.1 - Categoria A

Edifici monumentali che comprendono:

- 1) Edifici civili principali: (Broletto, Loggia, Teatro, torri medieoevali, porte urbane, ecc.);
- 2) Edifici civili "in serie": (caratterizzati dalla ripetizione di partizioni strutturali modulari: portici, Loggia dei grani);
- 3) Edifici ecclesiastici semplici: (chiese, oratori, cappelle);
- 4) Edifici ecclesiastici complessi: (organismi conventuali, ospedali e ospizi di origine storica).

Destinazioni d'uso ammesse

Nell'ipotesi in cui si richieda un mutamento della destinazione tradizionale, questi edifici possono essere utilizzati per attività di rappresentanza amministrativa, religiosa, per musei, sedi universitarie e di istituti culturali, complessi scolastici di differenti gradi, servizi di interesse collettivo e di particolare dignità e rappresentatività.

E' vietata ogni altra destinazione.

Modalità di intervento

E' ammesso il solo restauro conservativo.

11.2. - Categoria B

Sono gli edifici a corte che costituivano le residenze delle classi agiate. La loro caratteristica saliente è l'alternarsi fra corpi di fabbrica e spazi aperti interni ad ogni singola unità edilizia. La corte e i cortili interni, porticati e non, comunicano con le strade attraverso androni.

Destinazioni d'uso ammesse

Residenza, studi professionali, ristoranti e le altre destinazioni ammesse per la categoria A. Sono vietate nuove destinazioni commerciali e in genere ogni destinazione incompatibile con la conservazione e il restauro dell'edificio.

Modalità d'intervento

E' ammesso il solo restauro conservativo. Può essere consentita, ove necessaria, l'installazione di gruppi igienici con aspirazione forzata, ascensori e scale.

Il Comune potrà consentire la ristrutturazione delle parti prive di valore storico o artistico purchè non ne risulti alterato l'insieme dell'edificio.

11.3. - Categoria C

E' costituita dagli edifici a schiera che formavano le residenze artigianali della città preindustriale, convenzionalmente riferita allo sviluppo edilizio raggiunto nel 1902, data di abbatt

timento delle mura venete.

Sono compresi inoltre in questa categoria gli edifici della città preindustriale di tipologia non classificabile o che abbiano subito nel tempo rimaneggiamenti di notevole entità, o modificazioni radicali nella destinazione o nell'uso.

Malgrado tali caratteri, questi edifici sono tuttora strettamente integrati all'immagine urbana per il loro valore ambientale.

Destinazioni d'uso ammesse

Residenza. Nei piani terreni possono trovare collocazione attività artigianali non moleste, piccole attività commerciali, servizi pubblici di quartiere, in armonia con il piano di sviluppo e di adeguamento commerciale.

Modalità d'intervento

Per interventi singoli, in assenza di P.P., è ammesso il solo restauro conservativo, con le prescrizioni di cui alla categoria B.

Per interventi attraverso P.P. possono essere consentite, con la metodologia del restauro d'insieme, ricostruzioni e ristrutturazioni di singoli edifici o loro parti.

Il restauro d'insieme, da attuarsi esclusivamente mediante piani particolareggiati esecutivi, anche ai sensi della legge 18. 4. 1962 n° 167 e successive modifiche, è inteso alla riqualificazione residenziale del tessuto antico e al conseguimento di standards abitativi a livello civile.

I criteri informativi di tali tipi di intervento saranno di massima:

a) interventi di restauro sulla residenza, che, rispettando le spe

cifiche caratteristiche tipologiche esistenti, ne migliorino il livello organizzativo e funzionale. Tali operazioni devono contemplare il ritorno prioritario della popolazione residente negli edifici restaurati e di conseguenza organizzare la fase intermedia di ricovero temporaneo durante l'operazione di restauro;

- b) interventi di riqualificazione mediante dotazione di servizi pubblici, a scala di quartiere o urbana. Tali interventi, dove manchino edifici tipologicamente adatti a ospitare i servizi necessari, possono contemplare modifiche del tessuto antico a favore di un maggiore equilibrio fra residenza e servizi. Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni contenute, per la zona A, negli articoli 7-8-9 del D.M. 2.4.1968.

11.4. - Categoria D

E' costituita dagli edifici moderni. Si considerano tali gli edifici costruiti o sostanzialmente ristrutturati dopo l'abbattimento delle mura venete (1902).

Destinazioni d'uso ammesse

E' ammessa la riconversione a residenza delle diverse destinazioni esistenti.

Non è consentito l'incremento delle superfici attualmente destinate ad attività commerciali, se non in armonia con il piano di sviluppo e di adeguamento commerciale.

Modalità d'intervento

In assenza di piani particolareggiati o di lottizzazione, è consentita la sola ordinaria manutenzione degli edifici.

Col piano particolareggiato o di lottizzazione sono consen
tite la ristrutturazione e la ricostruzione nei seguenti limiti:

- a) per le ristrutturazioni: il limite massimo di densità fondiaria è di mc/mq 5 e sempre col rispetto delle prescrizioni del pre
cedente art. 4;
- b) per le ricostruzioni: limite massimo di densità fondiaria = 2/3
del volume esistente e comunque non oltre i mc/mq 5.

Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni conte
nute, per la zona A, negli articoli 7-8-9 del D.M. 2.4.1968.

Art. 12 - Attività edilizia nel centro storico. Norme particolari per il restauro individuale

Per l'attività di restauro conservativo individuale come definita al precedente art. 3 sono prescritti in ogni caso:

- il massimo rispetto possibile delle orditure strutturali verticali ed orizzontali;
- il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: facciate interne ed esterne, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari;
- la conservazione di elementi architettonici o decorativi; come: fontane, scenari, fondali, esedre, edicole, lapidi, ecc;
- la conservazione integrale delle aree destinate ad orti, giardini, sistemazione a verde, con il mantenimento delle piantumazioni esistenti e delle pavimentazioni tradizionali;
- l'eliminazione delle superfetazioni e trasformazioni estranee alla logica dell'edificio.

Non sono concessi:

- le alterazioni delle coperture e dei profili;
- i compensi di volume, salvo che per esigenze connesse ai volumi tecnici;
- l'alterazione delle partiture di facciata;
- l'occupazione in superficie (anche se con costruzioni smontabili) degli spazi liberi dei cortili e giardini;
- l'occupazione di massima in sottosuolo dei cortili e giardini e di ogni altro spazio aperto non cantinato;
- l'asfaltatura o bitumatura di pavimentazioni attualmente in pietra acciottolato od altro materiale caratteristico.

Art. 13 - Attività edilizia nel centro storico. Modalità di presentazione dei progetti

Tutte le domande di intervento edilizio dovranno essere documentate con:

- 1) rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1/50 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e scala 1/20 (eventuali particolari architettonici costruttivi);
- 2) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1/200 compiutamente quotati;
- 3) rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni);
- 4) dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto;
- 5) documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale;
- 6) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno, particolari significativi;
- 7) eventuale rilievo stratigrafico storico-cronologico delle varie strutture dal sotterraneo alla copertura nella scala 1/50 con l'indicazione dei materiali costitutivi delle varie strutture, del tipo ed epoca della loro lavorazione, del tipo di terreno;
- 8) rilievo o descrizione delle finiture interne ed esterne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti, ecc.);
- 9) progetto esecutivo in scala 1/50 con: piante, sezioni, prospetti

ti compiutamente quotati e con l'indicazione con colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere;

- 10) descrizione delle finiture interne ed esterne come al numero 8 previste nel progetto;
- 11) relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazione d'uso dei vari piani.

Art. 14 - Zona A.2. - Nuclei antichi

Appartengono a questa zona i nuclei di interesse storico artistico, esterni all'area del Centro Storico.

All'interno di tali nuclei, identificati nella tavola di P.R.G., valgono le norme ed i vincoli in vigore nel Centro Storico; l'identificazione delle categorie tipologiche è di pertinenza dell'Amministrazione o degli Uffici preposti: Divisione Urbanistica e Direzione Civici Musei, che si riservano di valutare le proposte di intervento secondo criteri analoghi a quelli in uso per il Centro Storico.

Nel caso di edifici che non rientrino nella casistica già definita per il Centro Storico, come: cascinali, rustici, fattorie, case padronali e ville, situati all'interno dei nuclei antichi, valgono le seguenti indicazioni di massima:

- a) per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale o che presentano pregi architettonici, valgono i criteri del restauro conservativo (Titolo III, art. 12). Per tali interventi sono ammessi aumenti di volume pari al 10% per servizi igienici e volumi tecnici;
- b) per gli altri sono ammessi interventi di ristrutturazione nel rispetto dei limiti del volume esistente.

Art. 15 - Zona A.3. - Ville con parco in zona collinare

Sono ammesse costruzioni a destinazione residenziale, purchè non in contrasto con l'ambiente, e rispondenti alle prescrizioni seguenti:

Indice di densità fondiaria: massimo 0,20 mc/mq

Altezza massima: m 7,50

Distanza dai confini: minima m 10,00

Arretramento dal filo stradale: minimo m 5,00

Distacco tra edifici: minimo m 20,00

Percentuale del lotto a verde: minima 60%

L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione.

La percentuale del lotto a verde si intende al netto delle superfici riservate ai viali di accesso e ai parcheggi veicolari.

Ristrutturazione: è ammessa nei limiti del volume esistente.

Restauro: è ammesso con un aumento di volume sino ad un massimo del 10% di quello esistente, ove necessario per l'introduzione di servizi tecnici ed igienici.

Art. 16 - Zona A.4. - Ville con parco in zona di pianura

Sono vietate le nuove costruzioni.

Per gli edifici privi di interesse storico o artistico sono ammesse la ricostruzione e la ristrutturazione con destinazione residenziale, o per attrezzature di interesse collettivo, alle seguenti condizioni:

- a) rispetto di massima della collocazione planimetrica dell'edificio preesistente;
- b) non superamento della copertura, dei volumi e delle superfici utili esistenti;
- c) mantenimento delle essenze arboree d'alto fusto esistenti e miglioramento dell'assetto generale del verde.

Restauro: è ammesso con un aumento di volume sino ad un massimo del 10% di quello esistente, ove necessario per l'introduzione di servizi tecnici e igienici.

Prescrizioni particolari: la facoltà di trattare il terreno naturale con superfici impermeabili è limitata alla necessità accertata per gli accessi viari e i parcheggi. E' in facoltà dell'Amministrazione specificare il tipo di pavimentazione in rapporto ad esigenze di ordine ambientale.

Art. 17 - Zona A.5. - Verde ambientale e paesistico

Sono vietate le nuove costruzioni e le ricostruzioni.

Ristrutturazione e restauro: ammessi per destinazione residenziale o agricola, o per attrezzature di interesse collettivo. Nel restauro è consentito un aumento di volume sino ad un massimo del 10% di quello esistente, ove necessario per l'introduzione di servizi tecnici ed igienici.

Si applicano le prescrizioni particolari del precedente art. 16.

Art. 18 - Zona B.1. - Intensiva

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati sono ammessi edifici con destinazione residenziale, di rezionale, commerciale, a servizi ed attrezzature di uso colletti vo.

Sono ammesse le attività artigianali, a condizione che siano assolutamente escluse emissioni moleste o nocive di qualsia si tipo.

Sono vietate le tipologie edilizie e le attività industri ali, le tipologie e le attività artigianali moleste o nocive e quel le connesse all'autotrasporto.

Indice di densità fondiaria: massimo 5 mc/mq.

Le ricostruzioni di edifici aventi densità fondiaria su periore a mc/mq 7,50 sono ammesse nel limite dei 2/3 del volume preesistente fino ad un massimo di mc/mq 6,50.

Distanza dai confini: è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua. Negli altri casi: $D = H/2$ e mai in feriore a m 5,00.

Arretramento dal filo stradale: l'arretramento minimo dovrà es sere di norma $= H/2$ e mai inferiore a m 5,00. Potrà tuttavia esse re consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti con co struzioni contigue.

Distacco tra edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra pa reti a testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non può mai essere inferiore a m 10,00. Tra pareti fronteggianti il di stacco non può essere inferiore all'altezza della parete più alta.

Per piani particolareggiati o piani di lottizzazione con

venzionata con previsioni planivolumetriche potranno essere stabiliti distacchi inferiori salvo quelli riferiti all'esterno del perimetro della lottizzazione e salvo il distacco minimo di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Disposizioni particolari: non sono consentiti: le ricostruzioni, le ristrutturazioni e gli ampliamenti di edifici destinati o destinati ad attività non ammesse.

Art. 19 - Zona B.2. - Semintensiva

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati sono ammessi edifici con destinazioni residenziali, di residenziali, commerciali, a servizi ed attrezzature di uso collettive.

Sono ammesse attività artigianali a condizione che siano assolutamente escluse emissioni moleste e nocive di qualsiasi tipo.

Sono vietate le tipologie edilizie e le attività industriali, le tipologie e le attività artigianali moleste e nocive, o quelle connesse all'autotrasporto.

Indice di densità fondiaria: massimo 3 mc/mq

Le ricostruzioni di edifici aventi densità fondiaria superiore a 2,5 mc/mq sono ammesse nel limite del 2/3 del volume preesistente fino ad un massimo di mc/mq 3,00.

Distanza dai confini: è ammessa la costruzione a confine nei casi di edifici a cortina continua. Negli altri casi: $D = H/2$ e mai inferiore a m 5,00.

Arretramento dal filo stradale: l'arretramento minimo dovrà essere di norma $H/3$ e mai inferiore a m 5,00. Potrà tuttavia essere concesso il mantenimento di allineamenti preesistenti con costruzioni contigue.

Distacco tra edifici: è ammessa la costruzione in aderenza tra pareti a testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non può mai essere inferiore a m 10,00. Tra pareti fronteggianti il distacco non può essere superiore all'altezza della parete più alta.

Per piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata con previsioni planivolumetriche potranno essere stabiliti distacchi inferiori, salvo quelli riferiti all'esterno del p

rimetro della lottizzazione e salvo il distacco minimo di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Percentuale del lotto a verde: 35%

L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La percentuale del lotto a verde s'intende al netto delle superfici riservate a passaggi veicolari e ai parcheggi.

Disposizioni particolari: non sono consentiti: le ricostruzioni, le ristrutturazioni o gli ampliamenti di edifici destinati o destinati ad attività non ammesse.

Art. 20 - Zona B.3. - Estensiva

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati sono ammessi edifici con destinazione residenziale, di residenziale, commerciale, a servizi ed attrezzature di uso collettivo.

Sono ammesse le attività artigianali a condizione che siano completamente escluse emissioni molestose o nocive di qualsiasi tipo.

Sono vietate le tipologie edilizie e le attività artigianali, le tipologie e le attività artigianali molestose o nocive e quelle connesse all'auto-transporto.

Limite di densità volumetrica: massimo 1,5 mc/mq

Le ricostruzioni di edifici aventi densità volumetrica superiore a 1,5 mc/mq sono ammesse nei limiti del 2/3 del volume originario e ad un massimo di mc/mq 3,00.

Distacco dai confini: è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua. Negli altri casi: $D = H/2$ e mai inferiore a m 3,00.

Arretramento dal filo stradale: l'arretramento minimo dovrà essere di norme $= H/2$ e mai inferiore a m 3,00. Potrà tuttavia essere concesso il mantenimento di allineamenti preesistenti con costruzioni contigue.

Distacco tra edifici: è ammessa la costruzione in aderenza tra parete a testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non può mai essere inferiore a m 10,00. Tra pareti fronteggianti il distacco non può essere inferiore all'altezza della parete più alta.

Per piani particolarizzati o piani di lottizzazione convenzionata con previsioni planivolumetriche potranno essere stabiliti

ti distacchi inferiori, salvo quelli riferiti all'esterno del perimetro della lottizzazione e salvo il distacco minimo di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Percentuale del lotto a verde: 35%.

L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La percentuale del lotto a verde s'intende al netto delle superfici riservate a passaggi veicolari e ai parcheggi.

Disposizioni particolari: non sono consentiti: le ricostruzioni, ristrutturazioni o gli ampliamenti di edifici destinati o destinabili ad attività non ammesse.

Art. 21 - Zona B.4. - Estensiva collinare

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati sono ammessi edifici con destinazioni residenziali, di rezionali, commerciali, a servizi ed attrezzature di uso collettivo.

Sono ammesse attività artigianali a condizione che siano completamente escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.

Sono vietate le tipologie edilizie e le attività industriali, le tipologie e le attività artigianali moleste o nocive e quelle connesse all'autotrasporto.

Indice di densità fondiaria: massimo 1,5 mc/mq

Rapporto di copertura: Massimo 1/5

Altezza massima: m 7,50

Distanza dai confini: minima m 5,00

Arretramento dal filo stradale: minimo m 5,00

Distacco tra edifici: minimo m 10,00.

Art. 21 bis - Zona B.5. - Rada

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati sono ammessi edifici con destinazioni residenziali, direzionali, commerciali, per servizi ed attrezzature di uso collettivo.

Sono ammesse le attività artigianali a condizione che siano completamente escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.

Sono vietate le tipologie edilizie e le attività industriali, le tipologie e attività artigianali moleste o nocive e quelle connesse all'autotrasporto.

Indice di densità fondiaria: massimo 0,40 mc/mq

Altezza massima: m 7,50

Distanza dai confini: minima m 5,00. E' ammessa la costruzione in contiguità per case a schiera con progetto unitario.

Arretramento dal filo stradale: minimo m 5,00

Distacco tra gli edifici: minimo m 10,00

Percentuale del lotto a verde: 60%

L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La percentuale del lotto a verde s'intende al netto delle superfici riservate a passaggi veicolari e a parcheggi.

Art. 22 - Zona C.1. - Intensiva di espansione (nuovo centro direzionale)

L'edificazione, come prevista al precedente art. 5, è subordinata alla preventiva approvazione di piano particolareggiato o di piano di lottizzazione convenzionato.

Obblighi di piano particolareggiato o piano di lottizzazione: oltre all'adempimento degli obblighi relativi alle urbanizzazioni primarie e alla quota-parte di quelli per urbanizzazione secondaria, deve essere effettuata la cessione gratuita di aree per urbanizzazione secondaria di quartiere come indicato nella cartografia di P.R.G.

In sede di piano di lottizzazione l'Amministrazione ha la facoltà di stabilire, anche modificandole, l'ubicazione e la conformazione di tali aree per S.P. (servizi pubblici).

Sono ammesse in questa zona, nei limiti delle prescrizioni e degli indici qui di seguito specificati, edifici con destinazione direzionale, commerciale, attrezzature per servizi o per il tempo libero. La residenza potrà essere concessa subordinatamente alle altre destinazioni.

Sono ammesse le attività artigianali a condizione che siano completamente escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.

Sono vietate le tipologie edilizie e le attività industriali, le tipologie e le attività artigianali moleste o nocive e quelle connesse all'autotrasporto.

Indice di densità fondiaria: massimo 5,00 mc/mq

Distanza dai confini: H/2 con un minimo di m 5,00 rispetto alle aree esterne al P.P. o al P.L.

Distacco tra gli edifici: $D = H$ e mai inferiore a m 10,00 rispetto agli edifici esterni al P.P. o al P.L. All'interno del P.P. o del P.L. il distacco non potrà essere inferiore a m 10,00.

Art. 23 - Zona C.2. - Semintensiva di espansione

L'edificazione, come prevista al precedente art. 5, è subordinata alla preventiva approvazione di piano particolareggiato o di piano di lottizzazione convenzionato.

Obblighi di piano particolareggiato o piano di lottizzazione: oltre all'adempimento degli obblighi relativi alle urbanizzazioni primarie e alla quota-parte di quelli per urbanizzazione secondaria, deve essere effettuata la cessione gratuita di aree per urbanizzazione secondaria di quartiere come indicato nella cartografia di P.R.G.

In sede di piano di lottizzazione l'Amministrazione ha la facoltà di stabilire, anche modificandole, l'ubicazione e la conformazione di tali aree per S.P. (servizi pubblici).

Sono ammesse in questa zona, nei limiti delle prescrizioni e degli indici qui di seguito specificati, edifici con destinazione residenziale, direzionale, commerciale, attrezzature per servizi o per il tempo libero.

Sono ammesse le attività artigianali a condizione che siano completamente escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.

Sono vietate le tipologie edilizie industriali e le attività industriali, quelle artigianali moleste o nocive e quelle connesse all'autotrasporto.

Indice di densità fondiaria: massimo 3,00 mc/mq

Distanza dai confini: H/2 con un minimo di m 5,00 rispetto alle aree esterne al P.P. o al P.L.

Distacco tra gli edifici: D = H e mai inferiore a m 10,00 rispetto agli edifici esterni al P.P. o al P.L. All'interno del P.P. o del P.L. il distacco non potrà essere inferiore a m 10,00.

Percentuale del lotto a verde: 35%

L'area da destinare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo anche se il terreno na turale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La percentuale del lotto a verde si intende al netto delle superfici riservate a strade interne di lottizzazione, a pas saggi veicolari ed ai parcheggi e delle aree cedute all'Amministra zione Comunale.

Art. 24 - Zona C.3. - Estensiva di espansione

L'edificazione, come prevista al precedente art. 5, è subordinata alla preventiva approvazione di piano particolareggiato o di piano di lottizzazione convenzionato.

Obblighi di piano particolareggiato o piano di lottizzazione: oltre all'adempimento degli obblighi relativi alle urbanizzazioni primarie e alla quota-parte di quelli per urbanizzazione secondaria, deve essere effettuata la cessione gratuita di aree per urbanizzazione secondaria come indicato nella cartografia di P.R.G. e comunque nella misura minima di 18 mq/ab. In sede di piano di lottizzazione l'Amministrazione ha la facoltà di stabilire, anche modificandole, l'ubicazione e la conformazione di tali aree per S.P. (servizi pubblici).

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati sono ammessi edifici con destinazione residenziale, direzionale, commerciale, attrezzature per servizi o per il tempo libero.

Sono ammesse le attività artigianali a condizione che siano completamente escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.

Sono vietate le tipologie edilizie e le attività industriali, le tipologie e le attività artigianali moleste o nocive e quelle connesse all'autotrasporto.

Indice di densità fondiaria: massimo 1,50 mc/mq

Distanza dai confini: H/2 con un minimo di m 5,00 rispetto alle aree esterne al P.P. o al P.L.

Distacco tra gli edifici: D = H e mai inferiore a m 10,00 rispetto agli edifici esterni al P.P. o al P.L. All'interno del P.P. o del

P.L. il distacco non potrà essere inferiore a m 10,00.

Percentuale del lotto a verde: 35%

L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La percentuale del lotto a verde si intende al netto delle superfici riservate a strade interne di lottizzazione, a passaggi veicolari ed ai parcheggi, e delle aree cedute all'Amministrazione Comunale.

Art. 25 - Zona C.4. - Rada di espansione

Nei limiti del precedente art. 5 l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionato.

Sono ammessi, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, edifici con destinazione residenziale, direzionale, commerciale, attrezzature per servizi o per il tempo libero.

Sono ammesse le attività artigianali a condizione che siano completamente escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.

Sono vietate le tipologie edilizie e le attività industriali, le tipologie e le attività artigianali moleste o nocive e quelle connesse all'autotrasporto.

Indice di densità fondiaria: massimo 0,40 mc/mq

Altezza massima: m 7,50

Distanza dai confini: minima m 5,00 rispetto alle aree esterne al P.P. o al P.L.

Distacco tra gli edifici: minimo m 10,00

Percentuale del lotto a verde: 60%

L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La percentuale del lotto a verde s'intende al netto delle superfici riservate a passaggi veicolari e a parcheggi.

Obblighi di piano particolareggiato o piano di lottizzazione: oltre all'adempimento degli obblighi relativi all'urbanizzazione primaria

e alla quota-parte di quelli per l'urbanizzazione secondaria, deve essere effettuata la cessione gratuita di aree per urbanizzazione secondaria come indicate nella cartografia di P.R.G. e comunque nel la misura minima di 18 mq/ab. In sede di esame di piano di lottizzazione l'Amministrazione ha la facoltà di stabilire, anche modificazioni, l'ubicazione e la conformazione di tali aree per S.P. (servizi pubblici).

Titolo III - LE MOND INDUSTRIALI

Art. 26 - Zona D.1. - Industriale attrezzata

E' destinata all'insediamento di attività industriali o ad artigianato.

Sono ammessi, oltre agli impianti produttivi e relativi servizi, uffici tecnici legati all'industria, magazzini, depositi, attrezzature per autotrasporto. E' vietata ogni destinazione residenziale eccetto l'eventuale alloggio per il personale di custodia, alloggio vincolato a tale specifica destinazione accessoria.

L'edificazione è subordinata a P.P. o a P.L. oppure alla approvazione di piano esecutivo convenzionato per le urbanizzazioni primarie e per l'eventuale cessione al Comune di aree pubbliche, nei limiti delle prescrizioni e degli indici qui di seguito indicati:

Rapporto di copertura: 1/2

Altezza massima: 3 piani compresi i seminterrati destinati alla produzione;

Distanza dai confini: $D = H/2$ e mai inferiore a m 10,00

Arretramento dalle strade: m 20,00 dalla carreggiata, salve distanze maggiori indicate in cartografia di P.R.G.

Distacco tra edifici o tra pareti: H dell'edificio più alto;

Parcheggi: l'area dei parcheggi dovrà essere dimensionata in base al numero previsto degli addetti, per una superficie di 25 mq per addetto; comunque non inferiore, complessivamente, al 10% del lotto.

Disposizioni particolari: il progetto dovrà prevedere le opere di urbanizzazione primaria, gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standards di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, o, in un

canza, secondo le disposizioni date dall'Amministrazione Comunale.

Il Comune ha facoltà di richiedere la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto.

Art. 27 - Zona D.2. - Industrie esistenti

Sono ammessi, oltre agli impianti industriali e artigianali con relativi servizi, gli uffici tecnici legati all'industria, magazzini, depositi, attrezzature per autotrasporto. E' vietata ogni destinazione residenziale eccetto l'eventuale alloggio per il personale di custodia, alloggio vincolato a tale specifica destinazione accessoria.

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni e le ristrutturazioni sono ammesse nei limiti delle prescrizioni e degli indici di cui al precedente art. 26.

Con piano particolareggiato o piano di lottizzazione, estosi ad un'area tale da permettere organiche soluzioni sotto il profilo urbanistico, è ammessa la riconversione dell'area a destinazione residenziale, purchè i nuovi edifici risultino convenientemente isolati da eventuali altre industrie adiacenti. In questo caso si applicano le prescrizioni della zona C.3. (art. 24).

Art. 28 - Zona D.3. - Completamento per piccole e medie industrie

Sono ammesse le attività industriali, artigianali, uffici e magazzini annessi, il commercio all'ingrosso e le attrezzature legate all'autotrasporto. E' vietata ogni nuova destinazione residenziale eccetto l'eventuale alloggio per il personale dirigente e di custodia.

Rapporto di copertura: 1/2

Altezza massima: m 12,00

Distanza dai confini: $D = H/2$ e mai inferiore a m 5,00

Arretramento dal filo stradale: m 10,00

Distacco tra edifici o pareti: $D = H$ dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00

Percentuale del lotto a verde e a parcheggi: minimo 20%

Disposizioni particolari: per gli edifici residenziali esistenti è consentita la ristrutturazione secondo le prescrizioni dell'art.4.

Il Comune ha facoltà di richiedere la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto.

Titolo IV - ZONE AGRICOLE, ZONE DI USO PUBBLICO
E ZONE CON DESTINAZIONI SPECIALI

Art. 29 - Zona E. - Agricola

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- 1) Attrezzature a servizio dell'agricoltura e allevamenti zootecnici:

Indice di densità fondiaria: 0,05 mc/mq

Distanza minima dai confini e dai fili stradali: D = H e mai inferiore a m 10,00 (ove non indicato diversamente in cartografia di P.R.G.).

Gli allevamenti zootecnici dovranno essere ubicati in posizione e a distanza dai confini tali da evitare la molestia o nocività delle emissioni tenendo conto anche della situazione dei luoghi. Non sono computate nei volumi le serre aventi caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni diverse.

- 2) Residenza a servizio dell'azienda agricola:

Indice di densità fondiaria: 0,01 mc/mq

Altezza massima: m 7,50

Distanza minima dai confini e dai fili stradali: m 10,00 (ove non indicato diversamente in cartografia di P.R.G.).

- 3) Attrezzature per deposito e distribuzione di carburanti, prodotti petroliferi e derivati:

Indice di densità fondiaria: 0,05 mc/mq

Altezza massima: m 5,00

Distanza minima dai confini e dai fili stradali: m 10,00

- 4) Attrezzature di uso pubblico per il tempo libero:

Indice di densità fondiaria: 0,01 mc/mq

Tutti gli altri indici rimangono i medesimi di cui al punto 2).
L'edificazione è ammessa solo previo studio urbanistico e piani

volumetrico convenzionato con il Comune. Per gli edifici esistenti, con destinazione ammessa, in contrasto con gli indici e le prescrizioni di zona, sono ammessi la ristrutturazione, nei limiti di cui al precedente art. 4, ed il restauro, con aumento del 10% del volume esistente ove necessario per l'installazione di servizi igienici e tecnologici.

Disposizioni particolari: è vietato immettere nelle cave contenenti acqua, proveniente da sorgenti o da falde, rifiuti solidi o scarti industriali di qualsiasi tipo o acque di rifiuto contenenti sostanze inquinanti di natura organica o chimica.

E' vietato immettere nelle rogge e nei vasi acque non depurate.

Gli edifici devono mantenere obbligatoriamente un distacco di m 50,00 rispetto ai vasi: Mella, Garza e Naviglio Cerca; m 10,00 dagli altri vasi e dalle rogge.

La richiesta di utilizzazione delle eventuali cave abbandonate e relative riserve d'acqua a scopo ricreativo o di ripopolamento ittico deve essere accompagnata da uno studio comprendente, oltre a un progetto planivolumetrico per eventuali costruzioni, percorsi, parcheggi, vasche, la documentazione dello stato di fatto relativamente all'acqua, alla vegetazione, e la valutazione degli effetti degli interventi proposti sull'ambiente naturale.

Art. 30 - Zone S.P. - Servizi pubblici di quartiere

Sono destinate ai servizi pubblici di quartiere: asili nido, scuole materne, scuole d'obbligo; verde pubblico attrezzato per il gioco e gioco sportivo; giardini e parchi; attrezzature sportive non spettacolari; chiese e servizi parrocchiali; unità sanitarie, ambulatori; centri sociali, biblioteche popolari e parcheggi. Sono escluse dalle aree suddette le attrezzature commerciali.

La destinazione specifica delle singole aree, nell'ambito degli usi consentiti qui sopra citati, sarà definita attraverso programmi dell'Amministrazione Comunale (piani-quadro).

Pertanto l'attuale ubicazione dei simboli relativi a scuole e altre attrezzature ha valore indicativo. I programmi contenenti la specifica utilizzazione delle singole aree verranno redatti e attuati nel rispetto delle prescrizioni indicate nel Decreto Ministeriale 2/4/68 sugli standards urbanistici e, comunque, assicurando al verde pubblico di quartiere non meno di 9 mq per abitante.

I piani-quadro individueranno le aree la cui sistemazione unitaria sia ritenuta pregiudiziale ad una buona utilizzazione complessiva per la presenza di più attrezzature o per il particolare carattere dell'area; nell'ambito di tali aree, definite "complessi S.P. a progetto unitario", i singoli interventi dovranno essere preceduti da studio planivolumetrico o da piano particolareggiato estesi a tutta l'area perimetrata.

I piani-quadro preciseranno inoltre i percorsi pedonali e ciclabili che colleghino tra loro le aree S.P. costituendole in sistema.

Gli andamenti dei percorsi pedonali e ciclabili, a seconda della disponibilità di area, potranno avere sede propria (con

larghezza minima di m 3,00) ovvero coincidere con la sede stradale (con individuazione tramite segnaletica). La loro continuità sarà assicurata da sottopassaggi o soprapassaggi delle strade di maggiore traffico.

E' prevista l'acquisizione di tutte le aree delle zone S.P. da parte del Comune, ad eccezione delle aree per chiese e servizi parrocchiali che potranno essere di proprietà degli Enti parrocchiali.

All'interno dei perimetri delle lottizzazioni convenzionate l'ubicazione delle zone S.P. ha, nella planimetria di P.R.G., carattere indicativo.

Il progetto di attuazione di una lottizzazione convenzionata dovrà comprendere anche lo studio planivolumetrico delle attrezzature relative alla zona S.P. la quale sarà dimensionata secondo le percentuali richieste dal D.M. 2/4/68 o secondo le maggiori percentuali richieste dall'Amministrazione Comunale e dovrà rispondere ai seguenti requisiti:

- a) essere accorpata in un solo complesso S.P. ed eccezionalmente in due complessi S.P.;
- b) investire le aree maggiormente coincidenti con quelle che nelle planimetrie di P.R.G. sono indicativamente destinate a zona S.P.

Per le aree di cui, in base al progetto planivolumetrico presentato, il Comune approva la destinazione a complessi S.P. , sarà prevista in convenzione:

- a) la cessione gratuita in proprietà al Comune secondo quanto stabilito dalla legislazione urbanistica vigente;
- b) l'onere delle urbanizzazioni primarie a carico del lottizzante (o dei lottizzanti);

- c) l'onere di quota-parte delle urbanizzazioni secondarie a carico del lottizzante (o dei lottizzanti).

Art. 31 - Zona S.P. - Norme particolari per le singole categorie di attrezzature

Nell'ambito del centro storico l'edificazione delle zone S.P. sarà regolamentata caso per caso dall'Amministrazione comunale, previo studio specifico della situazione relativa ai singoli episodi.

Fuori del centro storico, per le singole categorie di attrezzature ricadenti nelle zone S.P. e definite nei programmi o Piani Particolareggiati, valgono le seguenti norme, salvo eccezioni, giustificate da situazioni particolari, opportunamente motivate:

- S.P. 1. - Centri sociali e culturali, biblioteche, unità sanitarie di quartiere, chiese e servizi parrocchiali

L'edificazione avverrà secondo le norme fissate per ciascun tipo di edificio dai regolamenti specifici e in osservanza del Regolamento Edilizio comunale; in ogni caso non può essere superato l'indice di densità fondiaria di 3 mc/mq.

I distacchi da tutti i confini saranno pari almeno all'altezza massima del fabbricato e comunque non inferiori a m 5,00.

Le zone S.P.1. si suddividono in :

- a) chiese e servizi parrocchiali limitatamente a quelli di cui alla lettera c);
- b) unità sanitarie comprendenti: poliambulatorio, servizio di medicina preventiva e scolastica, igiene e profilassi, consultori di igiene mentale, ecc. Saranno ubicate preferibilmente in prossimità dei complessi scuola-gioco-sport e lungo i percorsi pedonali;
- c) centri socio-culturali comprendenti: servizio sociale, biblioteca, sale da gioco, riunione, proiezione, musica.

Quando possibile, e sentita la Sovrintendenza ai Monumenti, i centri socio-culturali saranno sistemati in edifici esistenti di interesse ambientale e storico. Saranno preferibilmente ubicati a stretto contatto con i parchi, le zone verdi e le attrezzature per gioco e sport. Saranno serviti, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali.

- S.P. 2. - Asili-nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo

Indice di fabbricabilità fondiario: massimo 2,50 mc/mq

Rapporto di copertura: non superiore al 35% della superficie del lotto

Distanza minima dai confini: pari all'altezza massima dell'edificio e, comunque, non inferiore a m 5,00

L'area libera deve risultare accorpata per essere attrezzata in parte con campi per il gioco e lo sport e per il resto sistemata a giardino. Le aree verdi scolastiche devono essere preferibilmente ubicate a sud o sud-est degli edifici e a contatto con eventuali altre aree verdi adiacenti.

- S.P. 3. - Verde pubblico e zone sportive

a) giardini pubblici, verde di arredo stradale e urbano: sono previsti interventi per il modellamento del terreno, per la creazione di bacini d'acqua, di percorsi pedonali e ciclabili, di zone di sosta, e per le sistemazioni del terreno per il gioco libero non recintato (prati per il gioco a palla, ecc).

E' esclusa qualsiasi edificazione ad eccezione della minima necessaria per ripostigli di attrezzi per giardinaggio, cabine sotterranee elettriche e idriche, piccoli locali per ser

vizi igienici, chioschi per ristoro, bar, ecc., con altezza non superiore a m 4,00.

- b) verde attrezzate per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi: rientrano in questa categoria i campi da gioco per bambini e ragazzi fino all'età della scuola dell'obbligo, i campi "Robinson", le attrezzature sportive adatte, per tipo e categoria, ai ragazzi fino a 14 anni.

I padiglioni per riunioni, gioco al coperto, laboratori, servizi igienici, spogliatoi, depositi potranno occupare una superficie non superiore al 3% dell'area disponibile e avranno un'altezza non superiore a m 4,00 fuori terra, tranne eccezioni dovute a particolari esigenze.

Le aree dovranno avere una superficie accorpata ed effettivamente utilizzabile non inferiore a mq 1.000. Saranno ubicate preferibilmente a contatto con complessi scolastici o singole scuole, in posizione soleggiata, protetta dal traffico, dai rumori e dalle esalazioni industriali.

- c) aree per attrezzature sportive per adulti: comprendono le attrezzature sportive regolamentari, destinate ai giovani della scuola media superiore, agli adulti e agli anziani.

Gli impianti saranno preferibilmente polivalenti, con più specialità. Saranno preferibilmente ubicati in vicinanza di scuole medie superiori, a contatto con complessi di gioco e parchi pubblici. Le aree saranno pianeggianti, di forma regolare, di superficie accorpata, non inferiore a mq 5.000. La superficie occupata da palestre, spogliatoi, servizi igienici, locali per uffici e depositi non supererà il 10% della area. L'altezza degli edifici, salvo esigenze particolari (pa

lestre, gradinate, trampolini), non potrà superare i m 4,00.
Sono ammesse costruzioni per alloggio del custode.

- S.P. 4. - Parcheggi in zona S.P. : all'interno delle zone S.P. 1. e S.P. 2., ma in posizione perimetrale, sono da prevedersi par cheggi con due posti-macchina per ogni addetto al servizio. Per le zone S.P. 3. sarà destinato al parcheggio non più del 10% dell'area, in posizione perimetrale, tale da essere raggiungibile dalle strade di accesso senza attraversamento dell'area S.P. 3.

Quando le attrezzature S.P. fanno parte di "complessi S.P. a progetto unitario", i parcheggi saranno ubicati o dimensionati attraverso i programmi e progetti in modo da poter servire a rotazione più attrezzature.

Altri parcheggi saranno individuati nei piani-quadro dei comparti S.P., utilizzando soprattutto le aree di varia dimensione e meno adatte ad ospitare altri servizi, fino a raggiungere la percentuale massima del 12% delle aree S.P.

Tutti i parcheggi saranno alberati con piante d'alto fusto nella misura di una pianta ogni 30 mq.

Art. 32 - Zona F.1. - Edifici pubblici o di interesse pubblico di carattere urbano

E' destinata a edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico al servizio dell'intera città.

La destinazione specifica indicata nelle tavole di P.R.G. ha carattere vincolante.

L'utilizzazione di dette aree, ove la destinazione già in atto non corrisponda alle presenti disposizioni, avviene di norma mediante acquisizione o esproprio dell'area da parte della Amministrazione comunale o degli Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione delle specifiche attrezzature o servizi.

La realizzazione e la gestione delle attrezzature e degli impianti di interesse pubblico potranno essere altresì consentite - in casi particolari - ad altri soggetti, a giudizio della Amministrazione comunale, sempre che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali e sia inserito in uno studio urbanistico sufficientemente esteso ed organico.

Le modalità di realizzazione e di gestione, ed eventualmente di cessione al Comune delle aree e delle opere, saranno determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

Gli edifici si dividono nelle seguenti categorie:

- a) attrezzature scolastiche con particolare riferimento a quelle di ordine superiore all'obbligo (istituti professionali, licei, altre scuole medie superiori, università);
- b) attrezzature sociali, culturali, ricreative;
- c) gerontocomi, colonie, alberghi della gioventù;

- d) attrezzature annonarie, mercati, mattatoi;
- e) uffici di Enti pubblici;
- f) carceri, caserme, attrezzature militari;
- g) attrezzature per trasporti;
- h) attrezzature sanitarie (ospedali, ambulatori, ecc);
- i) attrezzature a servizio delle zone industriali;
- l) attrezzature per fiere ed esposizioni.

Per i suddetti edifici di interesse generale l'edificazione avverrà secondo le leggi e i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia ed, inoltre, nel rispetto delle seguenti prescrizioni, salvo eccezioni giustificate da particolari situazioni in aree già urbanizzate:

- 1) per le attrezzature indicate in a), b), c): non sarà superato l'indice di densità fondiaria di 2,00 mc/mq; non più di 1/3 dell'area potrà essere coperto da edifici; almeno metà dell'area sarà destinata a giardino, parco, campi da gioco, accorpando queste attrezzature in un insieme unico chiaramente distinto sia dal settore occupato da edifici e parcheggi, sia dalle aree destinate ad assicurare fra corpi diversi di edifici o tra edifici e confini distacchi non inferiori a m 10,00. Le pareti con finestre illuminanti aule di insegnamento e di studio dovranno distare dal bordo delle strade veicolari più vicine e da pareti di altri edifici non meno di m 20,00, salvo eccezioni giustificate dalla particolare conformazione dell'area;
- 2) per le attrezzature indicate alla lettera d) l'indice di densità fondiaria massimo ammesso è di 3,00 mc/mq;
- 3) per le attrezzature indicate alla lettera e) l'indice di densità fondiaria massimo ammesso è di 7,00 mc/mq;

- 4) per le attrezzature indicate alla lettera f) l'indice di densità fondiaria massimo ammesso è di 2,00 mc/mq;
- 5) per le attrezzature indicate alla lettera g): è ammessa la costruzione di impianti a servizio delle attività di trasporto e della strada, con particolare riferimento a:
- magazzini per merci in transito o in sosta;
 - uffici e agenzie per lo smistamento e la distribuzione delle merci;
 - succursali di banche, di uffici postali;
 - attrezzature per l'assistenza al personale viaggiante e agli automezzi;
 - distaccamenti di Pubblica Sicurezza, Vigili del Fuoco, Finanza, ecc.
- L'indice di densità fondiaria massimo ammesso è di 2,00 mc/mq;
- 6) per le attrezzature indicate alla lettera h): è ammessa la costruzione di complessi ospedalieri di qualsiasi tipo secondo le vigenti leggi. L'indice di densità fondiaria massimo ammesso è di 2,00 mc/mq; 1/3 dell'area potrà essere coperto da edifici; le pareti con finestre illuminanti sale di degenza e sale operatorie disteranno dal bordo delle più vicine strade veicolari e da pareti di altri edifici non meno di m 20,00 salvo eccezioni giustificate dalla particolare conformazione dell'area. Le aree libere saranno sistemate a giardino. I parcheggi avranno una superficie pari a 8 mq per ogni posto-letto e saranno alberati con almeno una pianta ad alto fusto ogni 30 mq;
- 7) le attrezzature indicate alla lettera i): comprendono uffici d'azienda, mense e ristoranti d'azienda o consortili; uffici bancari, postali, direzionali; autorimesse, ecc. L'indice di densità fondiaria massimo ammesso è di 2,00 mc/mq. Dovranno

essere previsti, in modo accorpato, spazi adeguati per il parcheggio e il verde alberato;

- 3) le attrezzature indicato alla lettera 1): comprendono fiere, esposizioni, mostre, sale per congressi e manifestazioni, ecc. L'indice di densità fondiaria massimo ammesso è di 2,00 mc/mq con adeguato spazio per parcheggi e verde alberato.

Art. 33 - Zona F.2. - Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di carattere urbano

E' destinata ad attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico a servizio dell'intera città.

La destinazione specifica indicata nelle tavole di P. R.G. ha carattere vincolante.

L'utilizzazione di dette aree, ove la destinazione già in atto non corrisponda alle presenti disposizioni, avviene di norma mediante acquisizione o esproprio dell'area da parte della Amministrazione comunale o degli Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione delle specifiche attrezzature o servizi. La realizzazione e la gestione delle attrezzature e degli impianti di interesse pubblico potranno altresì essere consentite - in ca si particolari - ad altri soggetti, a giudizio dell'Amministratio ne comunale, sempre che l'intervento sia compatibile con gli in dirizzi generali e con i programmi comunali e sia inserito in uno studio urbanistico sufficientemente esteso ed organico. Le moda lità di realizzazione e di gestione, ed eventualmente di cessio ne al Comune delle aree e delle opere, saranno determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

Le attrezzature e i servizi si dividono nelle seguenti categorie:

- a) attrezzature sportive di interesse urbano anche a carattere spettacolare;
- b) parchi attrezzati.

Per i suddetti servizi e attrezzature di interesse ge nerale l'edificazione avverrà secondo le leggi e i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia,

ed inoltre nel rispetto delle seguenti prescrizioni, salvo eccezioni giustificate da situazioni particolari in aree già urbanizzate:

- 1) le attrezzature indicate alla lettera a): sono per lo più destinate a competizioni e manifestazioni di tipo spettacolare, e quindi dotate di servizi accessori più elevati per dimensione e funzionalità che per le aree sportive di quartiere. L'indice di densità fondiaria massimo ammesso è di 3,00 mc/mq. Il distacco dagli edifici e dai confini non sarà mai inferiore a m 10,00. Sono da prevedere all'esterno dell'area ma ad esse adiacenti, parcheggi nella misura di 5 mq per ogni spettatore previsto; i parcheggi saranno serviti da doppio accesso di entrata e di uscita e saranno alberati con una media di una pianta ad alto fusto ogni 30 mq di superficie;
- 2) per le aree indicate alla lettera b) destinate a parco attrezzato urbano, sono previsti interventi per il modellamento del terreno, la creazione di bacini d'acqua, di percorsi pedonali e ciclabili, zone di sosta, sistemazioni per il gioco libero non recintato, teatro all'aperto.
E' esclusa qualsiasi edificazione salvo che per padiglioni per biblioteche, musica, locali per servizi igienici, bar-ristoranti, cabine sotterranee elettriche e idriche, ripostigli e depositi. La superficie coperta da nuovi edifici non supererà il 5‰ (per mille) dell'area. Sono ammessi: alloggio per il custode, depositi per attrezzi e macchinari di servizio.

Le cascine e loro annessi sono soggetti a vincolo di conservazione. Sentita la Soprintendenza ai Monumenti, potranno essere ammessi restauri, ristrutturazioni e demolizioni, ai fini della loro utilizzazione come attrezzature del parco.

I parcheggi a servizio del parco, da prevedere all'esterno del parco stesso, avranno una capienza di 25 posti-macchiina per ogni ettaro di parco e saranno alberati con almeno una pianata ad alto fusto ogni 30 mq di parcheggio.

Art. 34 - Zona F.3. - Parco territoriale e centro ricettivo e ricreativo della Maddalena

L'attività edilizia, la realizzazione di qualsiasi manufatto, nonché la manomissione delle zone boscate sono subordinate alla preventiva redazione di un piano particolareggiato esteso all'intero comprensorio. Tenendo conto dei vincoli idrogeologici e dei fattori naturalistici e paesistici, il P.P. indicherà le zone da destinare a parco pubblico attrezzato, le zone bosco da conservare allo stato attuale, le zone da rimboschire. De-
finirà altresì l'ubicazione e la volumetria delle costruzioni, percorsi, parcheggi, ecc.

Sono ammessi, salvo più esatte determinazioni del P.P.: attrezzature sportive, ricettivo, costruzioni a servizio e supporto del parco.

L'indice di fabbricabilità massimo ammesso è di 0,05 mc/mq valutato sull'intera superficie del comparto, dedotte le costruzioni oggi esistenti. La volumetria sarà accorpata in modo da non diminuire l'uso pubblico della superficie del parco.

Sono a carico di chi costruisce: le urbanizzazioni primarie e la quota-parte delle urbanizzazioni secondarie, nonché la cessione delle aree a destinazione pubblica, come da prescrizioni del P.P. e delle convenzioni.

Art. 35 - Zona S.T. - Servizi tecnologici

E' destinata all'installazione di impianti tecnologici al servizio dell'intera città: depuratori per fognature, centrali e cabine elettriche ed idriche, depositi per autobus pubblici, depositi per attrezzature della nettezza urbana, inceneritori, impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua, centrali telefoni che, centrali per il teleriscaldamento, centrale di smistamento della posta e simili.

Indice di densità fondiaria: 5,00 mc/mq

Distanza dai confini: $D = H$ e mai inferiore a m 5,00

Arretramento dal filo stradale: da stabilirsi dal Comune in relazione alle caratteristiche dell'impianto.

Distacco tra edifici o tra pareti: $D = H$ dell'edificio più alto.

Parcheggio al servizio delle singole installazioni ed impianti: adeguato alle esigenze dell'impianto.

Parte III

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E SPECIALI

Titolo Unico

Art. 36 - Disposizioni per i piani particolareggiati vigenti

Entro il perimetro dei seguenti piani particolareggiati:
ti:

- 1) P.P. dell'autostazione, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 745 del 10 marzo 1972;
- 2) P.P. di Porta Venezia, approvato con Decreto Regionale n. 1168 del 26.5.1972;

L'edificazione avviene secondo le prescrizioni di detti piani particolareggiati sino alla loro scadenza.

Art. 37 - P.P. Sud-Cavalcavia

L'Amministrazione comunale provvederà ad adottare una variante del P.P. Sud-Cavalcavia, approvato con D.M. Lavori Pubblici n. 4669 del 16.10.1969 per adeguarlo ai criteri informativi del presente P.R.G.

Fino all'adozione di tale variante, entro il perimetro del piano particolareggiato, valgono le seguenti disposizioni:

- a) per le aree già convenzionate con l'Amministrazione comunale si applicano le prescrizioni di piano particolareggiato e di convenzione;
- b) per le aree non convenzionate appartenenti ai comparti A, B, C, D, E, l'edificazione è ammessa, previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale, con indice di densità fondiaria non superiore a 3,00 mc/mq.

Le aree destinate a sedi stradali e a servizi pubblici di quartiere, cedute gratuitamente al Comune nelle convenzioni di attuazione, sono computabili al fine del calcolo del volume edificabile.

Valgono tutte le altre prescrizioni di piano particolareggiato, comprese quelle sulla modalità di calcolo dei volumi;

- c) per le aree appartenenti al comparto F del P.P. valgono le prescrizioni e gli indici del presente P.R.G.;
- d) per le aree appartenenti al comparto G l'edificazione è ammessa, previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale, con indice di densità fondiaria non superiore a 5,00 mc/mq.

Le aree destinate a sedi stradali e a servizi pubblici di quartiere, cedute gratuitamente al Comune nelle convenzioni di at

Art. 38 - P.P. della Traversa del Gambero

Per le aree comprese nell'ambito del piano particolareggiato della Traversa del Gambero, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 904/70 P.G. del 22.12.1969, il Comune, entro 18 mesi dalla data di adozione della presente variante di revisione generale del Piano Regolatore, adotterà un nuovo piano particolareggiato.

La redazione di tale piano dovrà attenersi:

- a) alle prescrizioni del P.R.G. e del R.E. vigenti prima della presente variante;
- b) alle norme di edificabilità previste dal D.M. 2.4.1968;
- c) alle indicazioni contenute nella nota della Regione in data 2.2.1972 n. 3164/72 P.G.

Art. 39 - Disposizioni per le zone P.E.E.P.

Entro il perimetro dei P.E.E.P. approvati l'edificazione avviene secondo le prescrizioni di detti piani sino alla loro scadenza.

Art. 40 - Norme speciali per gli insediamenti commerciali

E' in facoltà dell'Amministrazione comunale subordinare al piano di lottizzazione la realizzazione di grandi strutture di vendita aventi le caratteristiche previste dall'art. 27 della legge 11.6.1971, n.426.

Con il piano di sviluppo e adeguamento della rete commerciale previsto dall'art. 11 della legge 11.6.1971, n. 426, la Amministrazione comunale potrà disporre norme particolari per:

- a) la localizzazione degli insediamenti commerciali, in rapporto alle condizioni di viabilità e di traffico;
- b) le quantità minime di spazi per parcheggi in funzione delle caratteristiche dei punti di vendita, salvo l'osservanza delle quantità minime previste al comma seguente.

Sino all'adozione di detto piano il rilascio di licenze edilizie per nuovi insediamenti commerciali è subordinato alla presenza delle quantità minime per parcheggi di cui al n. 2, art. 5 del D.M. 2.4.1968, o a quelle maggiori che l'Amministrazione comunale abbia a richiedere in relazione alle particolari caratteristiche della viabilità.

Art. 41 - Disposizioni per le convenzioni urbanistiche stipulate ai sensi della legge 6.8.1967, n. 765

Le convenzioni urbanistiche stipulate ai sensi della Legge 6.8.1967, n. 765 sono fatte salvo, eccezion fatta per quanto riguarda la volumetria, la quale dovrà rispettare i nuovi in dici.

Le tavole aggiornate dovranno essere presentate entro 12 mesi dall'adozione della presente variante.

La lottizzazione delle aree di proprietà Maggini in via Valle Canonica, già approvata dal Consiglio Comunale e dalla Regione, resta ferma a condizione che:

- 1) la volumetria sia ridotta a 3,00 mc/mq;
- 2) le costruzioni vengano realizzate entro 5 anni dalla adozio ne della presente variante;
- 3) siano presentate tavole di progetto aggiornate, entro un anno dall'adozione della presente variante.

La convenzione urbanistica, relativa ad aree di proprieta' Mazzucchi in Nompiano, stipulata con atto n. 9619/2382 Rep. Not. Angelini del 12.10.1972, registrato a Brescia il 23.10.1972, n. 5384, resta ferma a condizione che, entro sei mesi dall'adozio ne della presente variante, sia presentato il progetto dei due g difici da realizzare, e che gli stessi siano costruiti entro due anni dalla adozione della presente variante.

INDICE

<u>Parte I - DISPOSIZIONI GENERALI</u>	pag.	1
<u>Titolo I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI</u>	,,	1
Art. 1. - Finalità delle norme	,,	3
Art. 2. - Ambito di applicazione della normativa di P.R.G.	,,	4
Art. 3. - Definizioni delle categorie di attività costruttive	,,	5
Art. 4. - Norme particolari per le ristrutturazioni	,,	7
Art. 4 bis - Norme per la tutela e la conservazione delle alberature esistenti	,,	8
<u>Titolo II - NORME PROCEDURALI</u>	,,	9
Art. 5. - Modalità di attuazione del P.R.G.	,,	11
<u>Titolo III - GLI INDICI EDILIZI</u>	,,	13
Art. 6. - Indici e parametri	,,	15
Art. 7. - Definizione dei parametri ed elementi stereometrici	,,	16
7.1. - Altezza dei fabbricati	,,	16
7.2. - Superficie coperta	,,	17
7.3. - Volume	,,	17
7.4. - Distacco fra gli edifici	,,	18
7.5. - Distanza dai confini	,,	18
7.6. - Arretramento dalle strade	,,	18

7.7. - Lotto edificabile	pag.	19
Art. 8. - Definizione degli indici	,,	20
8.1. - Indice di densità fondiaria	,,	20
8.2. - Indice o rapporto di copertura	,,	20
<u>Parte II - LE ZONE E I TIPI EDILIZI</u>	,,	21
<u>Titolo I - SUDDIVISIONE IN ZONE</u>	,,	21
Art. 9. - Suddivisione in zone del territorio comunale	,,	23
Art. 10.- Efficacia delle norme di P.R.G.	,,	24
<u>Titolo II - LE ZONE EDIFICATORIE</u>	,,	25
Art. 11.- Zona A - Centro Storico	,,	27
11.1.- Categoria A	,,	27
11.2.- Categoria B	,,	28
11.3.- Categoria C	,,	28
11.4.- Categoria D	,,	30
Art. 12.- Attività edilizia nel Centro Storico. Norme particolari per il restauro individuale	,,	32
Art. 13.- Attività edilizia nel Centro Storico. Modalità di presentazione dei progetti	,,	33
Art. 14.- Zona A.2. - Nuclei antichi	,,	35
Art. 15.- Zona A.3. - Ville con parco in zona collinare	,,	36
Art. 16.- Zona A.4. - Ville con parco in zona di pianura	,,	37
Art. 17.- Zona A.5. - Verde ambientale e paesistico	,,	38
Art. 18.- Zona B.1. - Intensiva	,,	39

Art. 19. - Zona B.2. - Semintensiva	pag.	41
Art. 20. - Zona B.3. - Estensiva	" "	43
Art. 21. - Zona B.4. - Estensiva collinare	" "	45
Art. 21 bis - Zona B.5. - Rada	" "	46
Art. 22. - Zona C.1. - Intensiva di espansione (nuove centro direzionale)	" "	47
Art. 23. - Zona C.2. - Semintensiva di espansione	" "	49
Art. 24. - Zona C.3. - Estensiva di espansione	" "	51
Art. 25. - Zona C.4. - Rada di espansione	" "	53
 <u>Titolo III - LE ZONE INDUSTRIALI</u>		55
Art. 26. - Zona D.1. - Industriale attrezzata	" "	57
Art. 27. - Zona D.2. - Industrie esistenti	" "	59
Art. 28. - Zona D.3. - Completamento per piccole e medie industrie	" "	60
 <u>Titolo IV - ZONE AGRICOLE, ZONE DI USO PUBBLICO E ZONE CON DESTINAZIONI SPECIALI</u>		61
Art. 29. - Zona E. - Agricola	" "	63
Art. 30. - Zona S.P. - Servizi pubblici di quartiere	" "	65
Art. 31. - Zona S.P. - Norme particolari per le singole categorie di attrezzature	" "	68
Art. 32. - Zona F.1. - Edifici pubblici o di interesse pubblico di carattere urbano	" "	72
Art. 33. - Zona F.2. - Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di carattere urbano	" "	76
Art. 34. - Zona F.3. - Parco territoriale e centro ricettivo e ricreativo della Maddalena	" "	79
Art. 35. - Zona S.T. - Servizi tecnologici	" "	80

Parte III - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E SPECIALI
Titolo Unico

	pag.	81
Art. 36. - Disposizioni per i piani particolareggiati vigenti	,,	83
Art. 37. - P.P. Sud-Cavalcavia	,,	84
Art. 38. - P.P. della Traversa del Gambero	,,	86
Art. 39. - Disposizioni per le zone P.E.E.P.	,,	87
Art. 40. - Norme speciali per gli insediamenti commerciali	,,	88
Art. 41. - Disposizioni per le convenzioni urbane stipulate ai sensi della legge 6.8.1967, n. 765	,,	89

COPIA PER USO D'UFFICIO

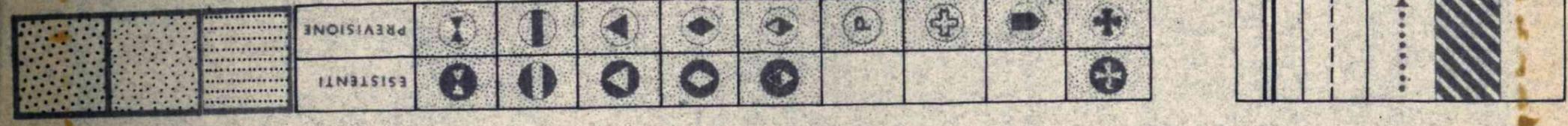
VIETATA LA CONSEGNA AD ESTRANEI

Geom. GIOVANNI GA...

1973



A1	NUCLEI ANTICHI E FRAZIONI	F1	PREVALENTEMENTE COSTRUITE
A2	VILLE CON PARCO (COLLINA)	F2	VERDE LIBERO E SPORTIVO
A3	VILLE CON PARCO (PIANURA)	F3	PARCO E CENTRO RICETTIVO
A4	VERDE AMBIENTALE E PAESISTICO	SP	ATTREZZATURE PUBBLICHE 18 MQ/AB
A5	ZONA INTENSIVA		ASILO NIDO
B1	ZONA SEMINTENSIVA		SCUOLA MATERNA
B2	ZONA ESTENSIVA		SCUOLA ELEMENTARE
B3	ESTENSIVA COLLINARE		SCUOLA MEDIA
B4	RADA		VERDE SPORTIVO E RICREATIVO
B5	INTENSIVA DI ESPANSIONE		PARCHEGGIO
C1	SEMINTENSIVA DI ESPANSIONE		CENTRO SANITARIO ELEMENTARE
C2	ESTENSIVA DI ESPANSIONE		BIBLIOTECA E CENTRO CIVICO
C3	RADA DI ESPANSIONE		CENTRO RELIGIOSO
C4	INDUSTRIALE ATTREZZATA		STRADE DI P.R.G.
D1	INDUSTRIE ESISTENTI		FASCE NON AEDIFICANDI
D2	COMPLETAMENTO PER PICCOLE E MEDIE INDUSTRIE		PERCORSI PEDONALI
D3	ZONA AGRICOLA		FERROVIE
E	P.P. PORTA VENEZIA		
ST	ZONA PER SERVIZI TECNOLOGICI		

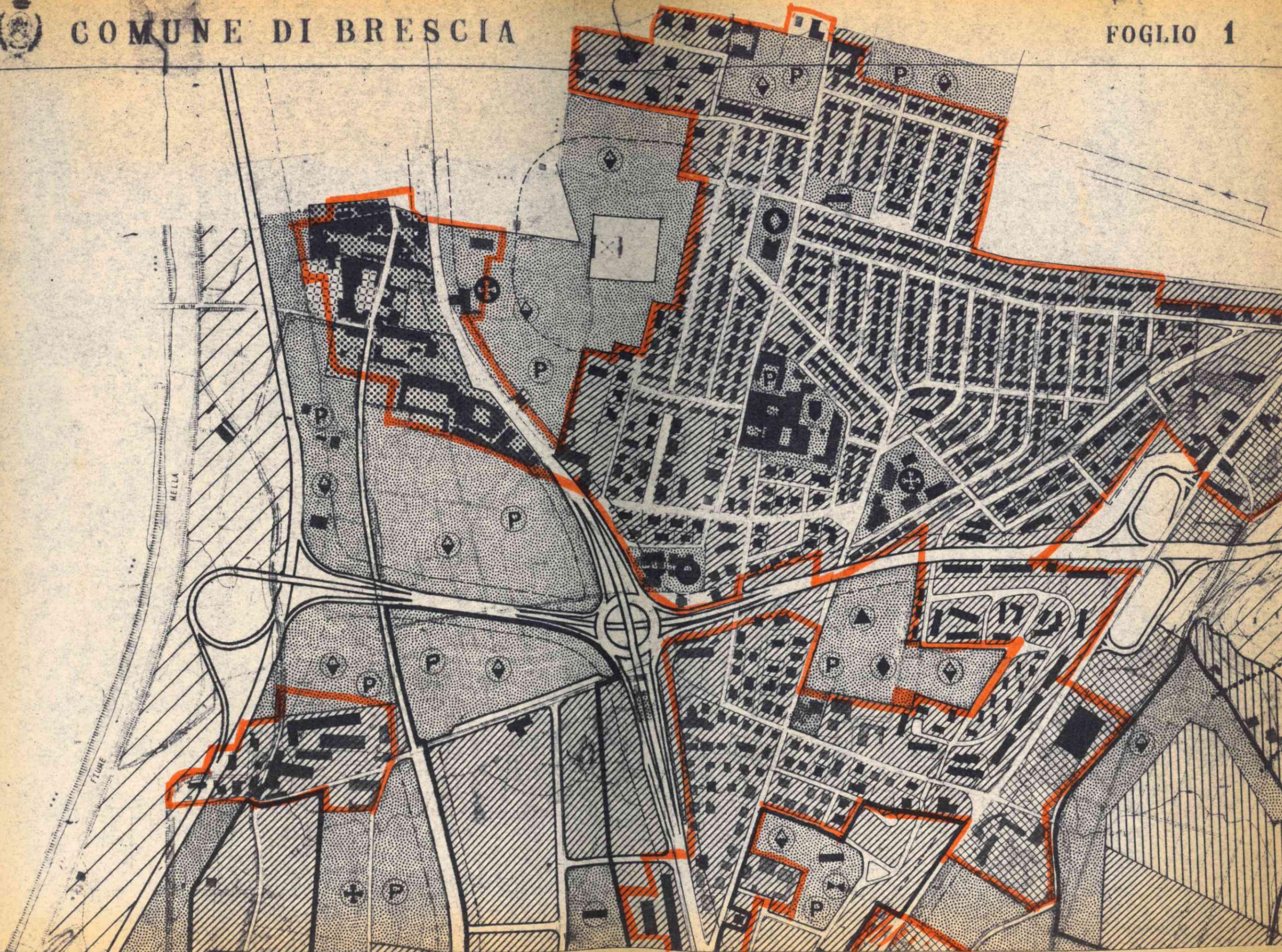


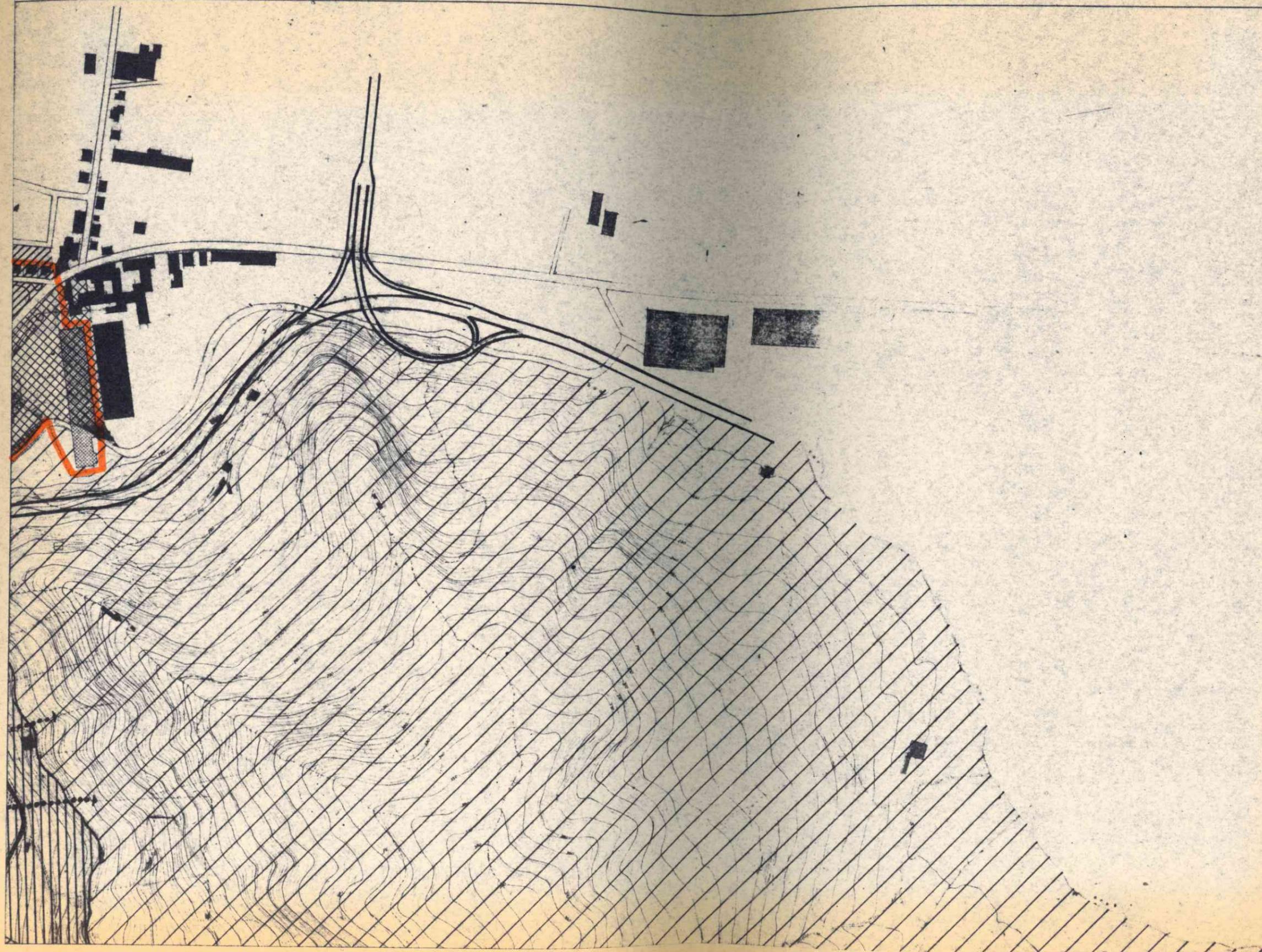


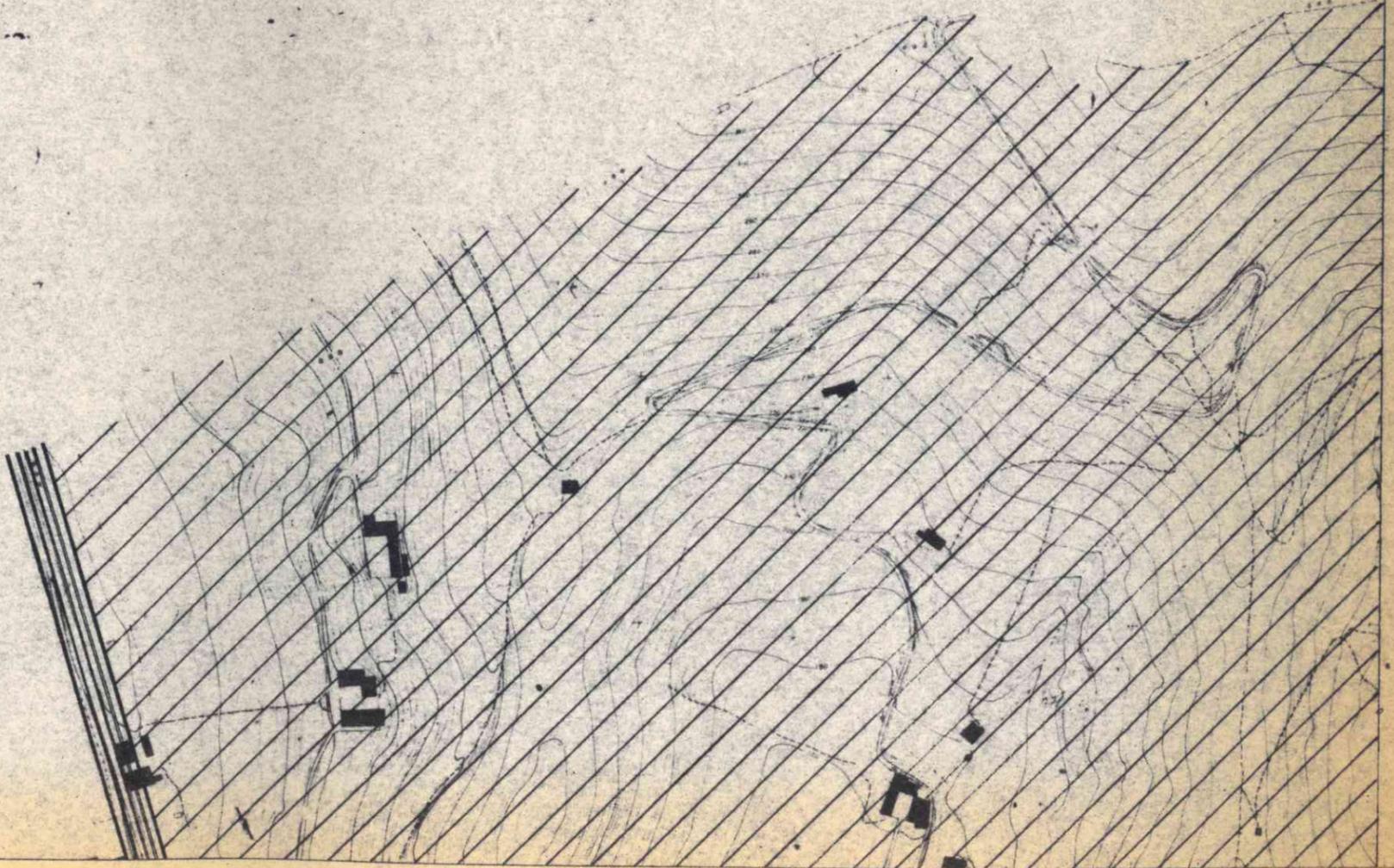
LEGENDA

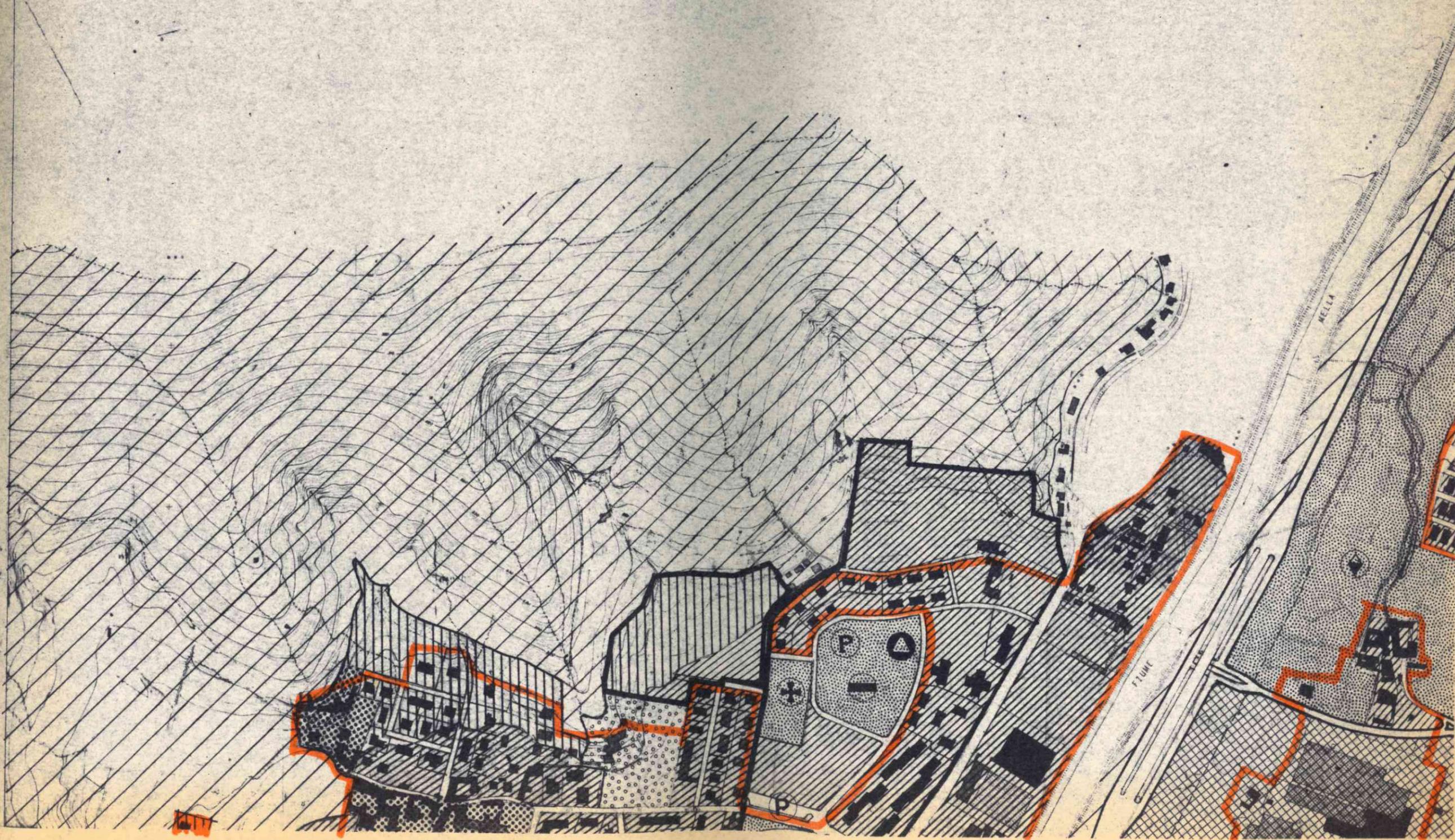
A1	CENTRO STORICO		F1	ATTREZZATURE PUBBLICHE METROPOLITANE PREVALENTEMENTE COSTRUITE	
A2	NUCLEI ANTICHI E FRAZIONI		F2	VERDE LIBERO E SPORTIVO	
A3	VILLE CON PARCO (COLLINA)		F3	PARCO E CENTRO RICETTIVO	
A4	VILLE CON PARCO (PIANURA)		SP	ATTREZZATURE PUBBLICHE 18 MQ/AB	
A5	VERDE AMBIENTALE E PAESISTICO			ASILO NIDO	
B1	ZONA INTENSIVA			SCUOLA MATERNA	
B2	ZONA SEMINTENSIVA			SCUOLA ELEMENTARE	
B3	ZONA ESTENSIVA			SCUOLA MEDIA	
B4	ESTENSIVA COLLINARE			VERDE SPORTIVO E RICREATIVO	
B5	RADA			PARCHEGGIO	
C1	INTENSIVA DI ESPANSIONE			CENTRO SANITARIO ELEMENTARE	
C2	SEMINTENSIVA DI ESPANSIONE			BIBLIOTECA E CENTRO CIVICO	
C3	ESTENSIVA DI ESPANSIONE			CENTRO RELIGIOSO	
C4	RADA DI ESPANSIONE			STRADE DI P.R.G.	
D1	INDUSTRIALE ATTREZZATA			FASCE NON AEDIFICANDI	
D2	INDUSTRIE ESISTENTI			PERCORSI PEDONALI	
D3	COMPLEMENTAMENTO PER PICCOLE E MEDIE INDUSTRIE			FERROVIE	
E	ZONA AGRICOLA				
	P.P. PORTA VENEZIA				
ST	ZONA PER SERVIZI TECNOLOGICI				

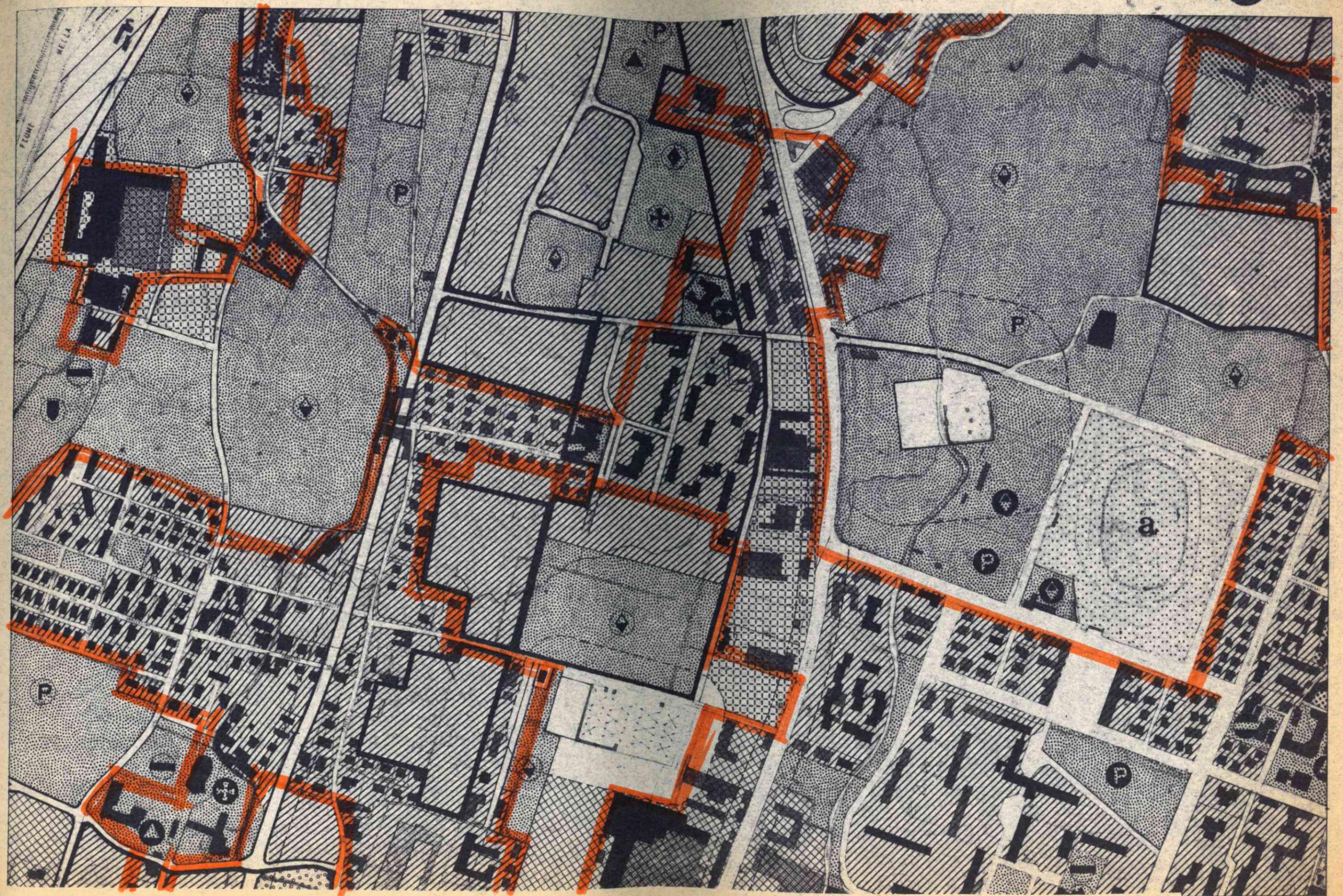




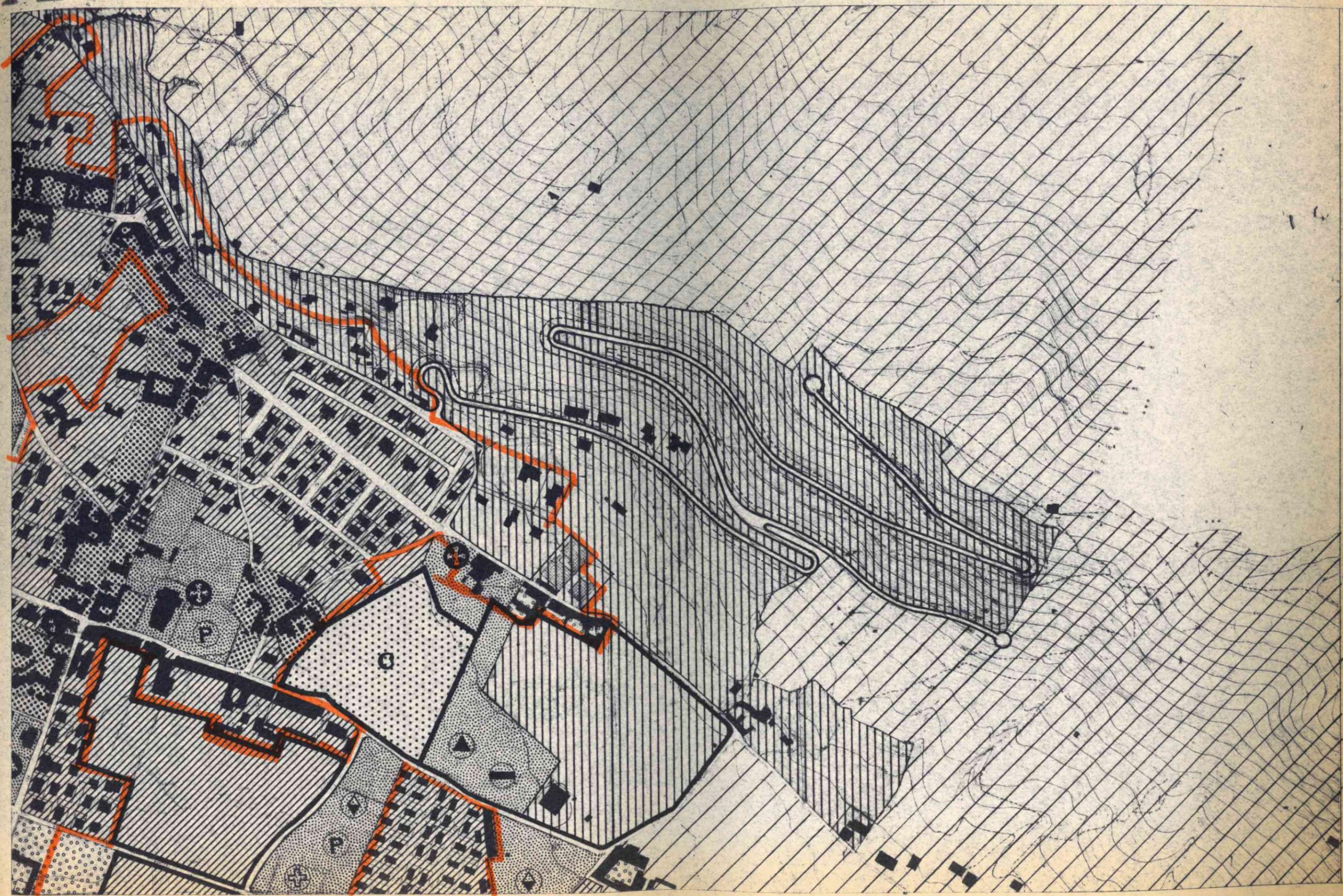






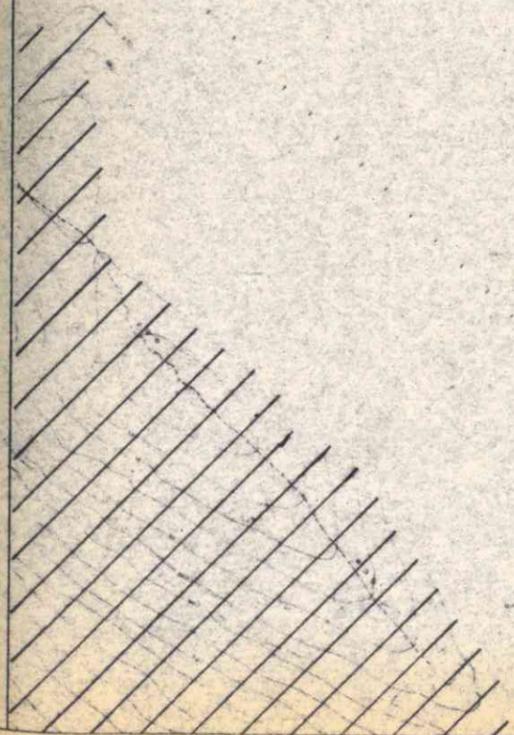


FLUME
MELLA



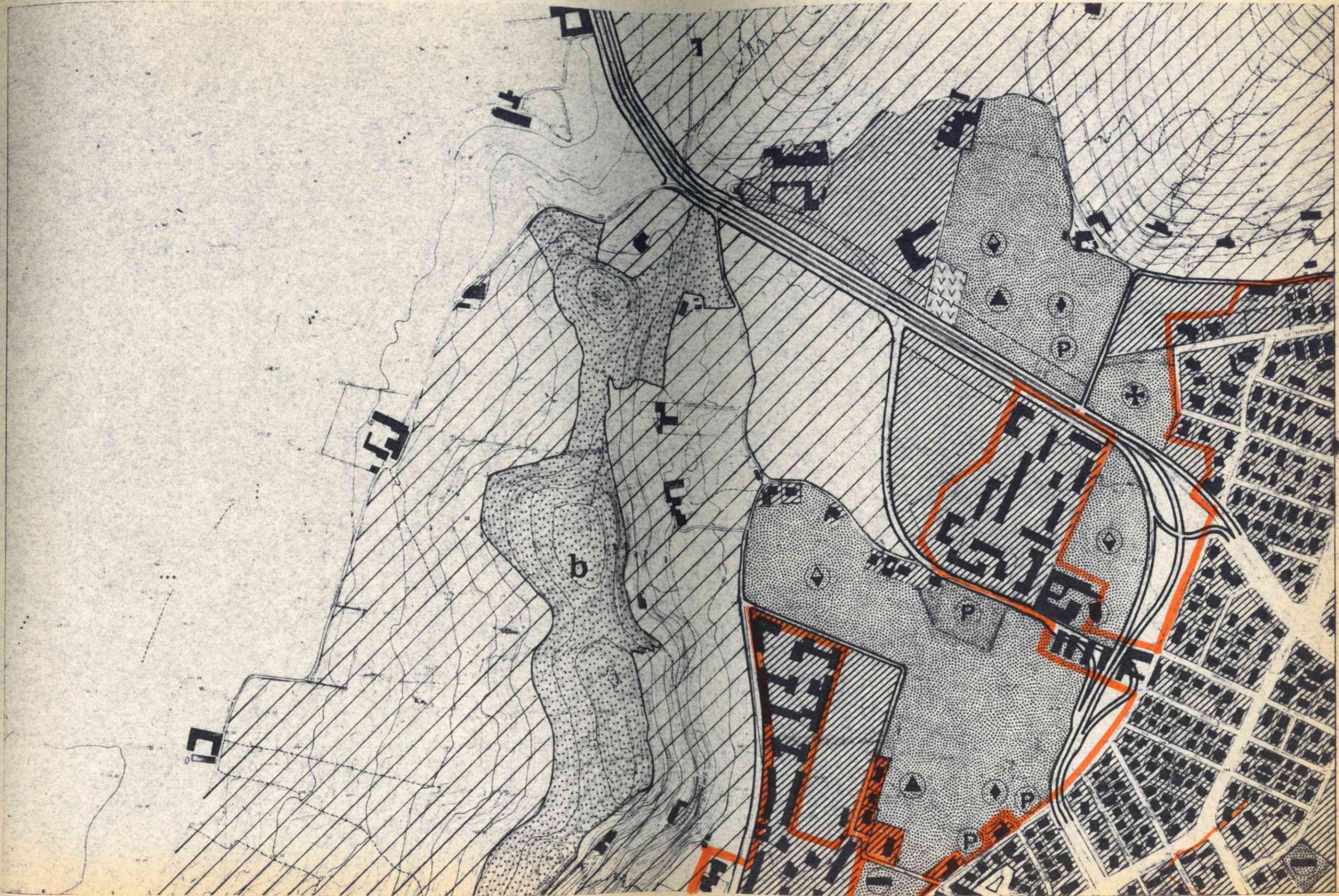
6B

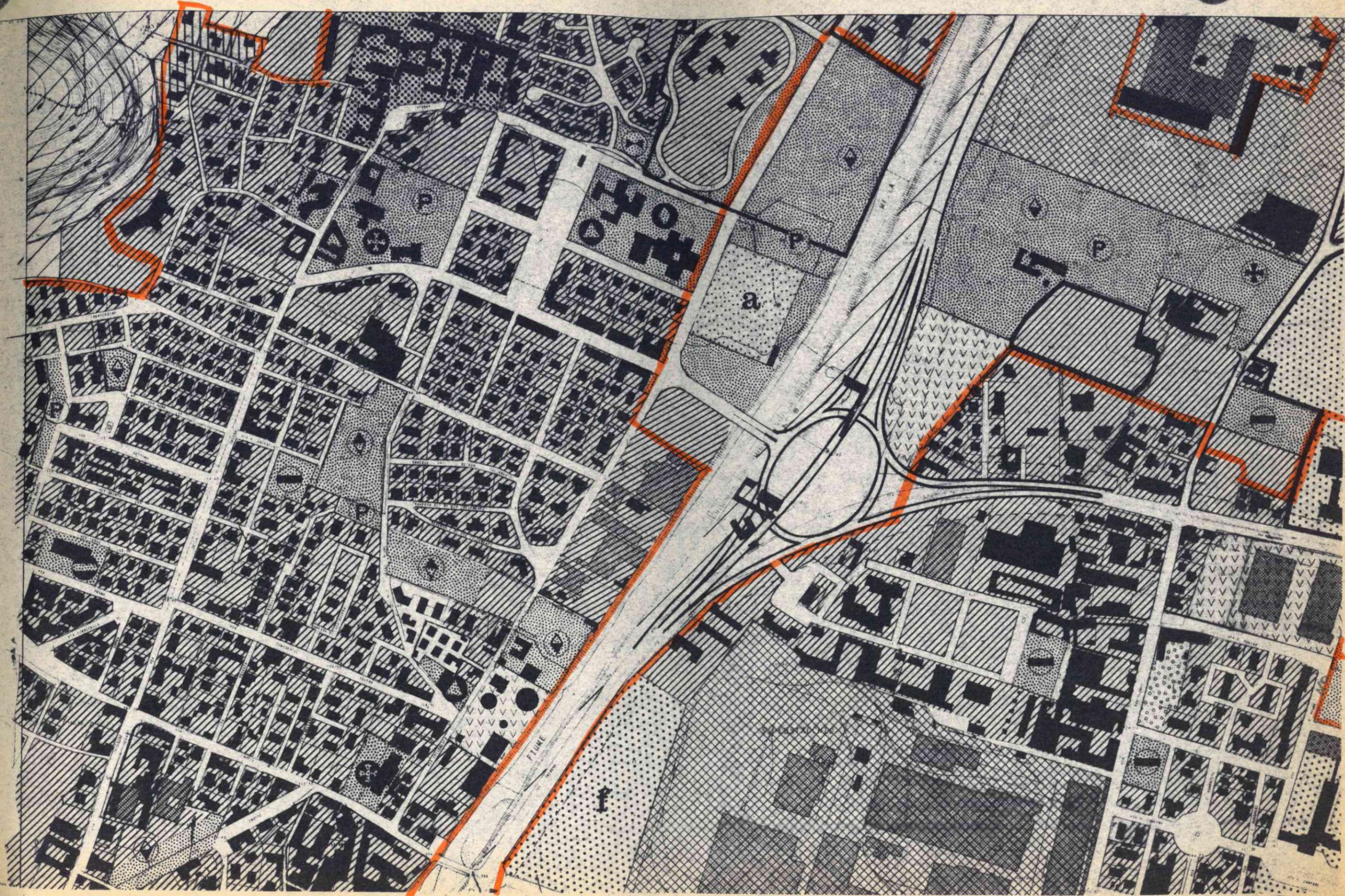
6B2

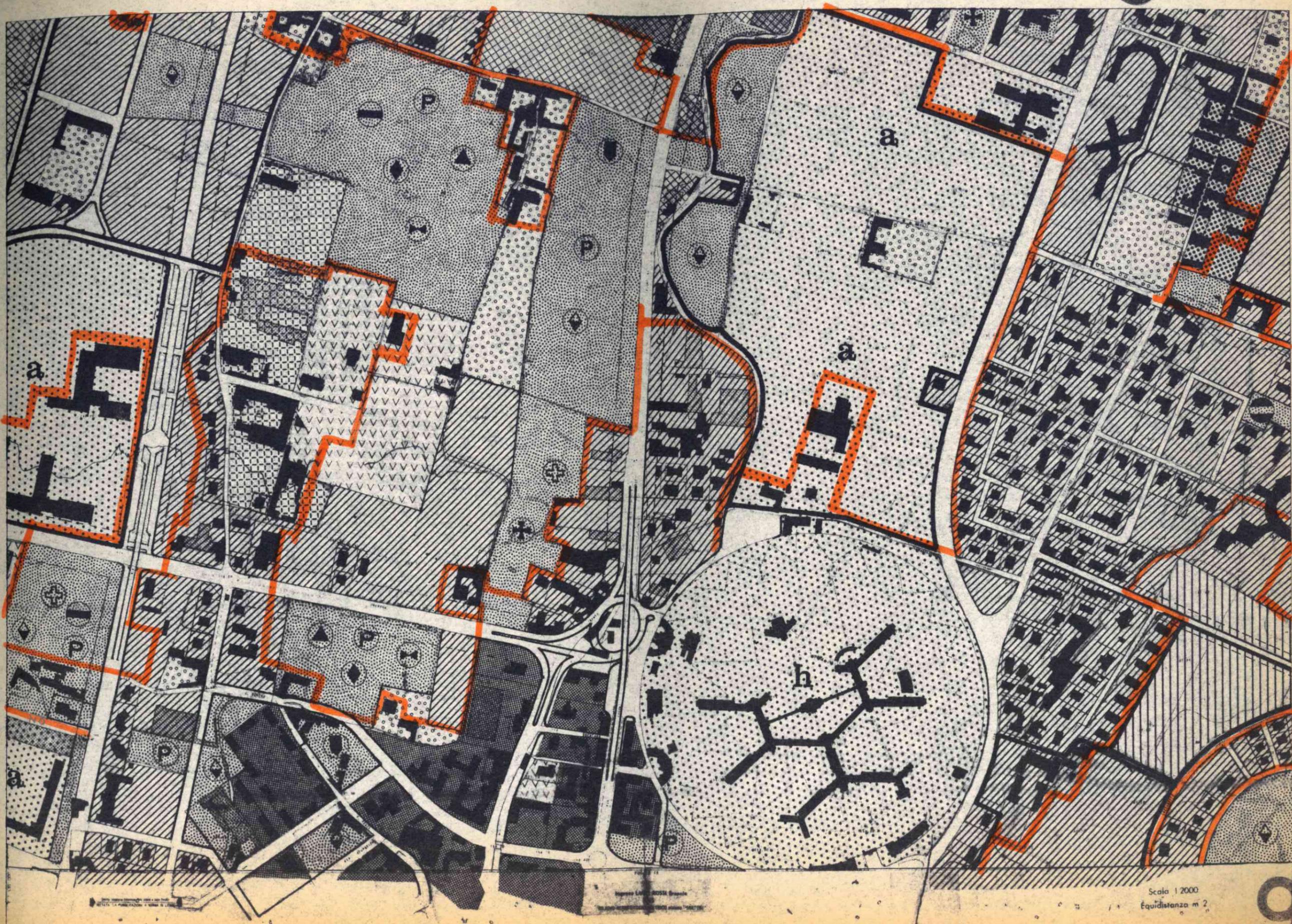


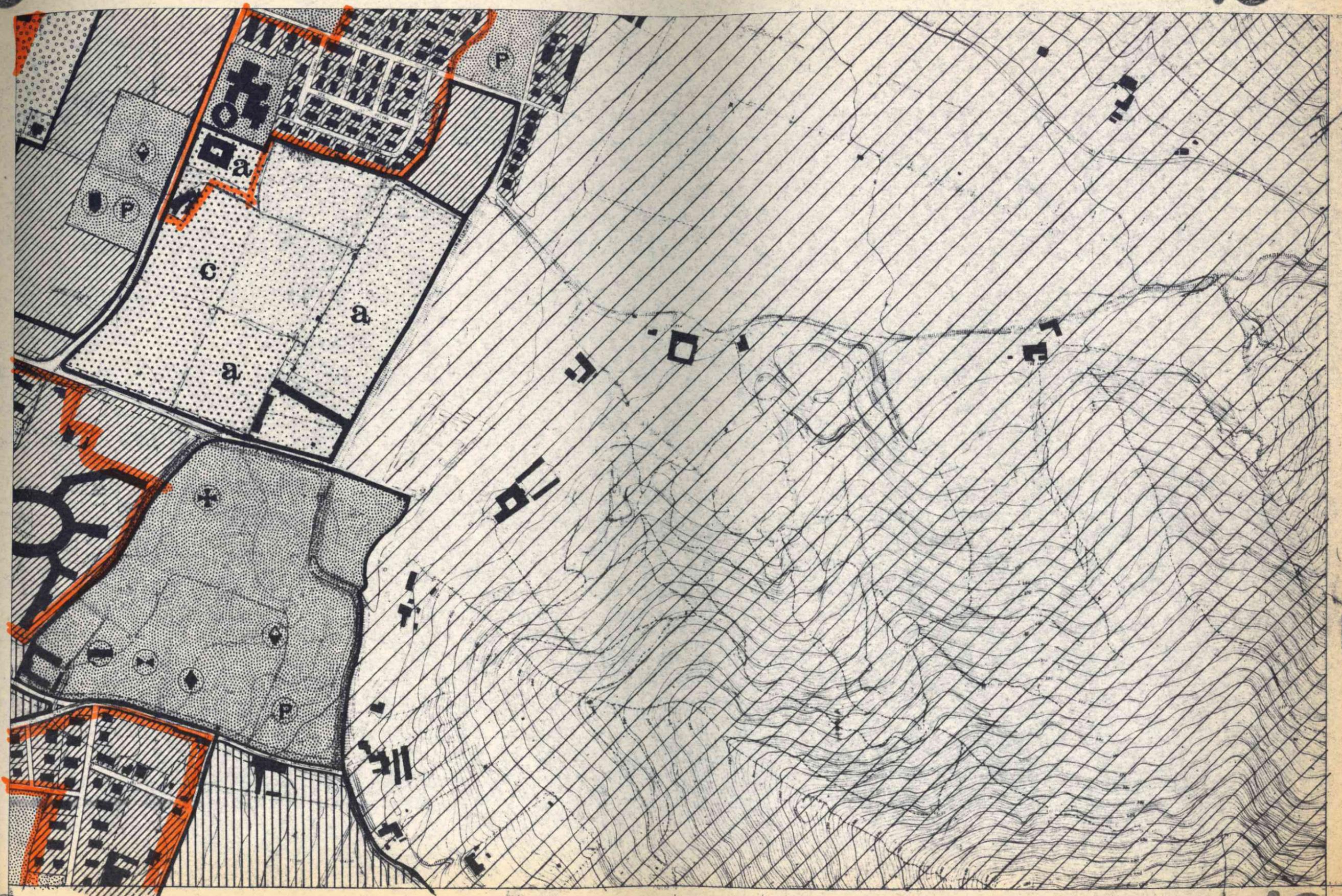
6B

6B





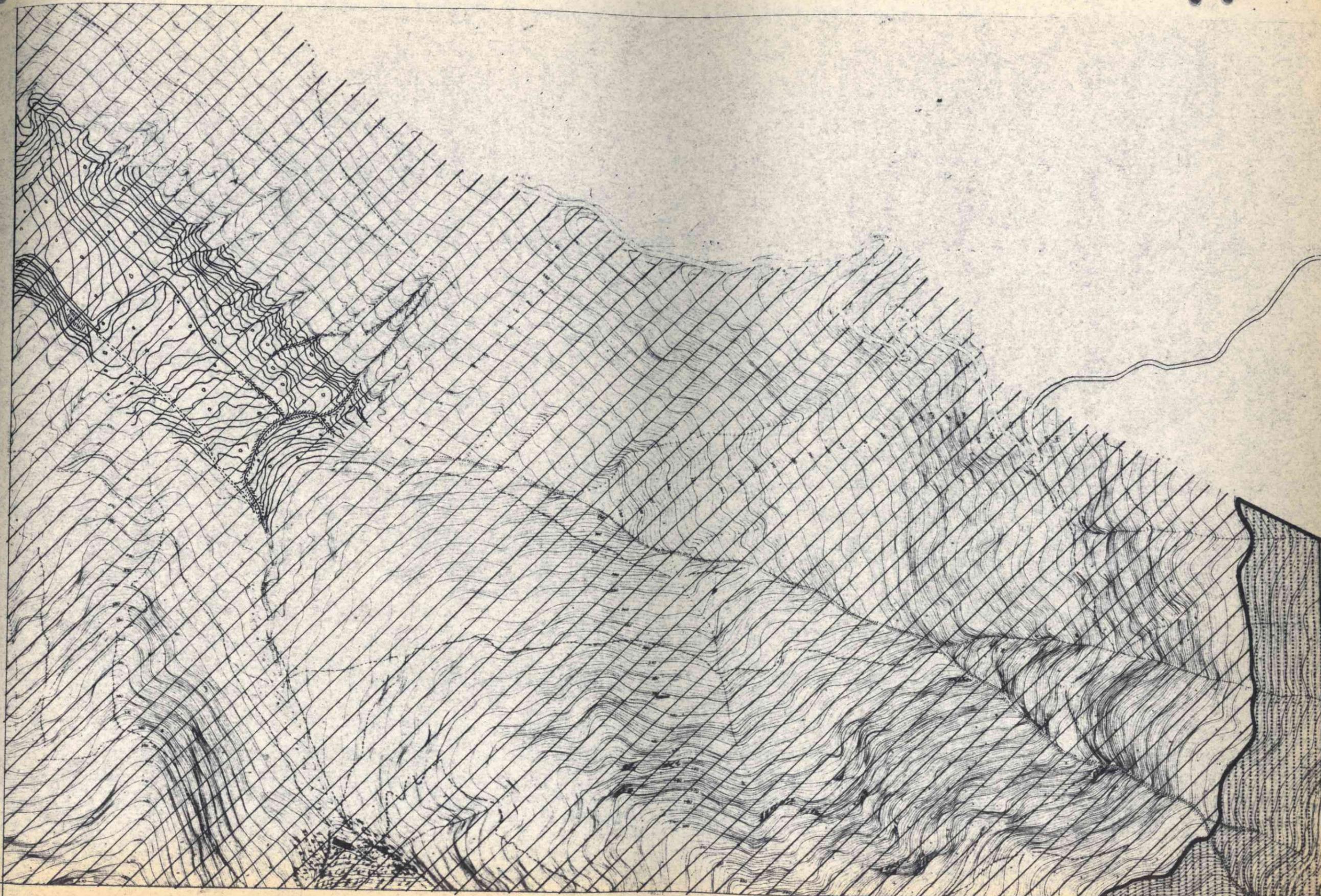




Direzione Provinciale di Brera
 Ufficio di Brera
 Via ...
 ...

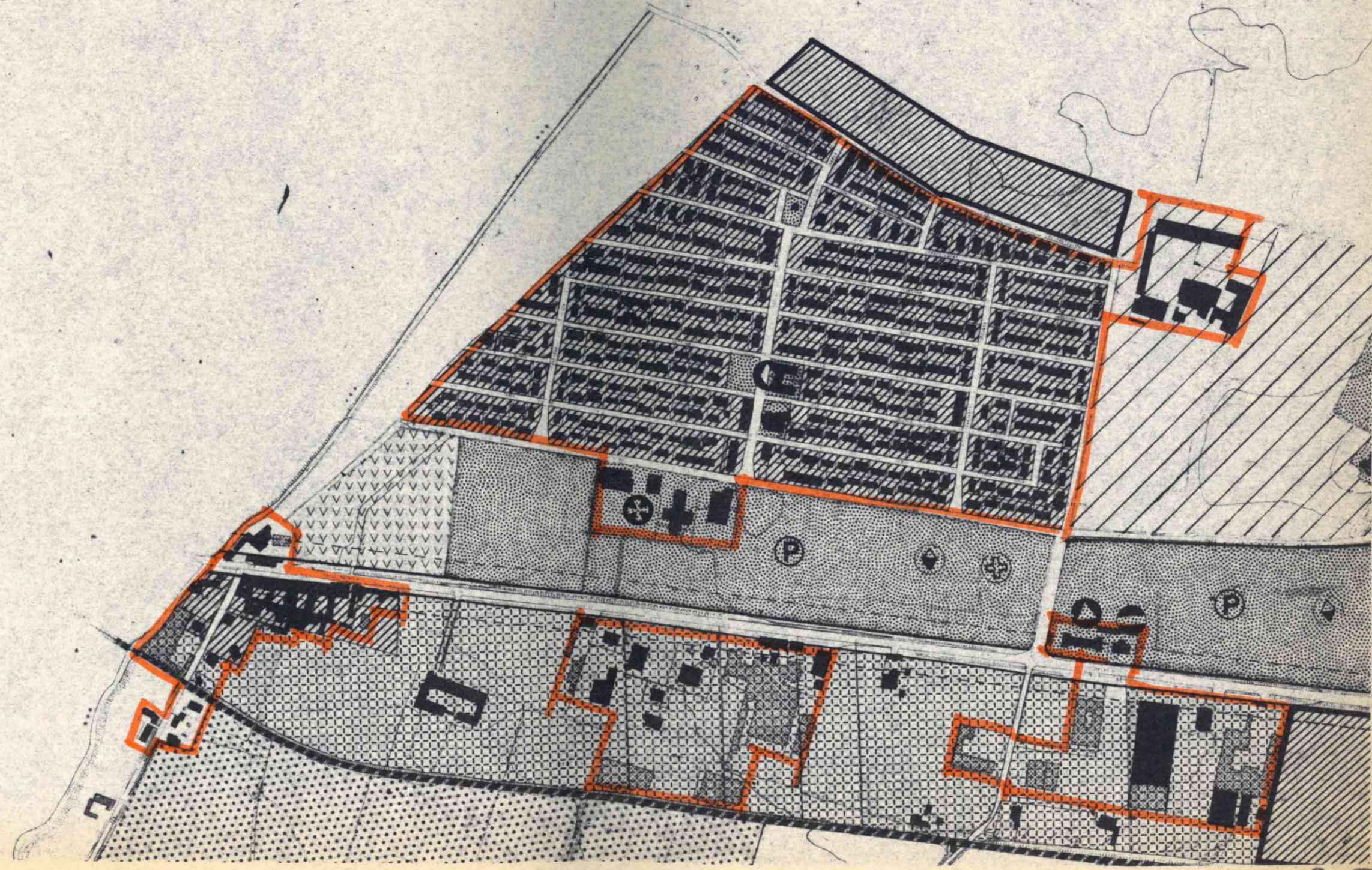
Istituto LUGI ROSSI Brera
 1961
 ALLE V. AEROFOTOGRAFICHE ...

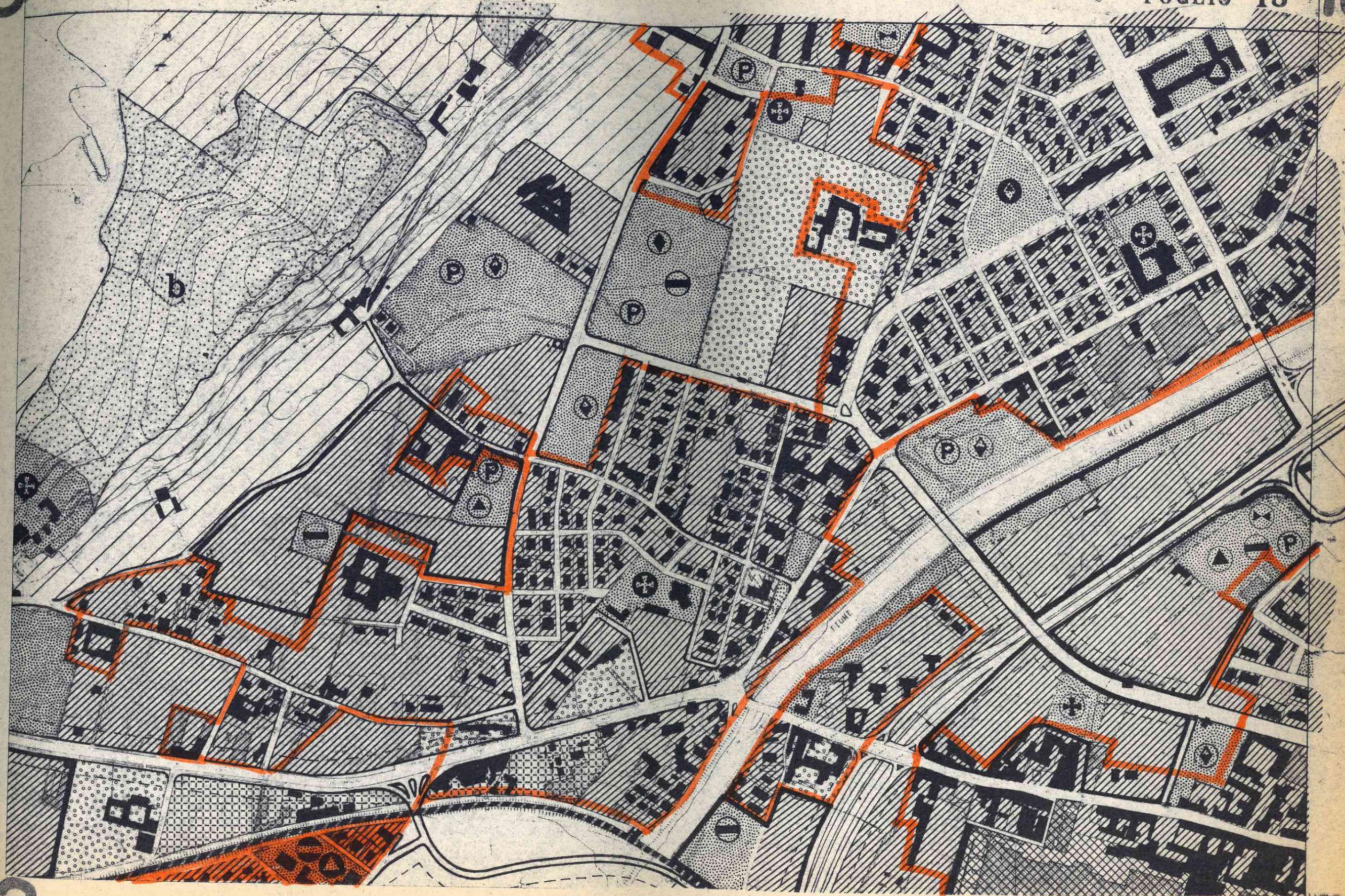
Scala 1:2000
 Evidenziazione n. 2

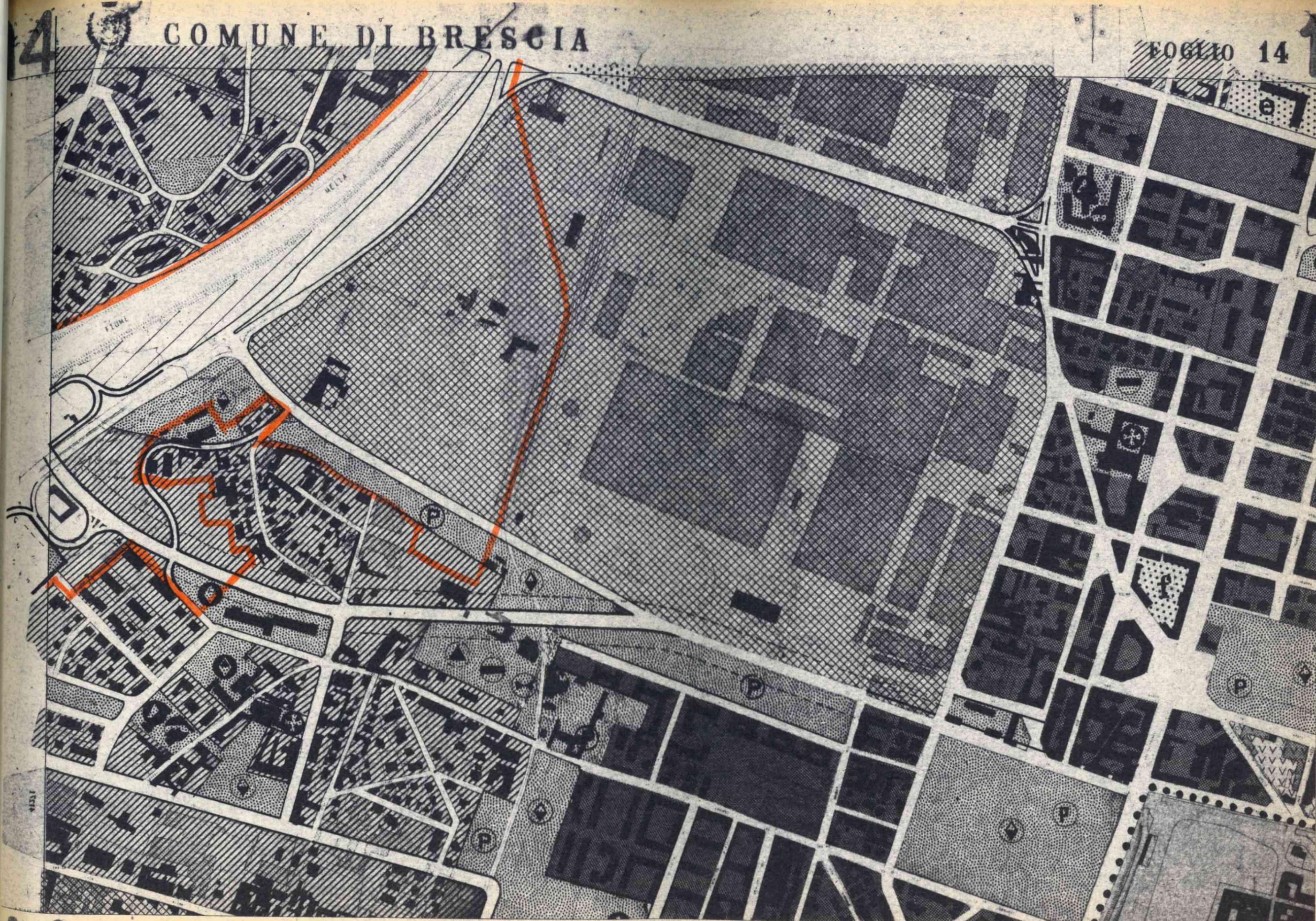


Istituto LUCE ROSSI SpA
 1965
 ALFRED HENNINGSEN TRIST 1965 187/28

Scala 1:2000
 Equidistanza m 2

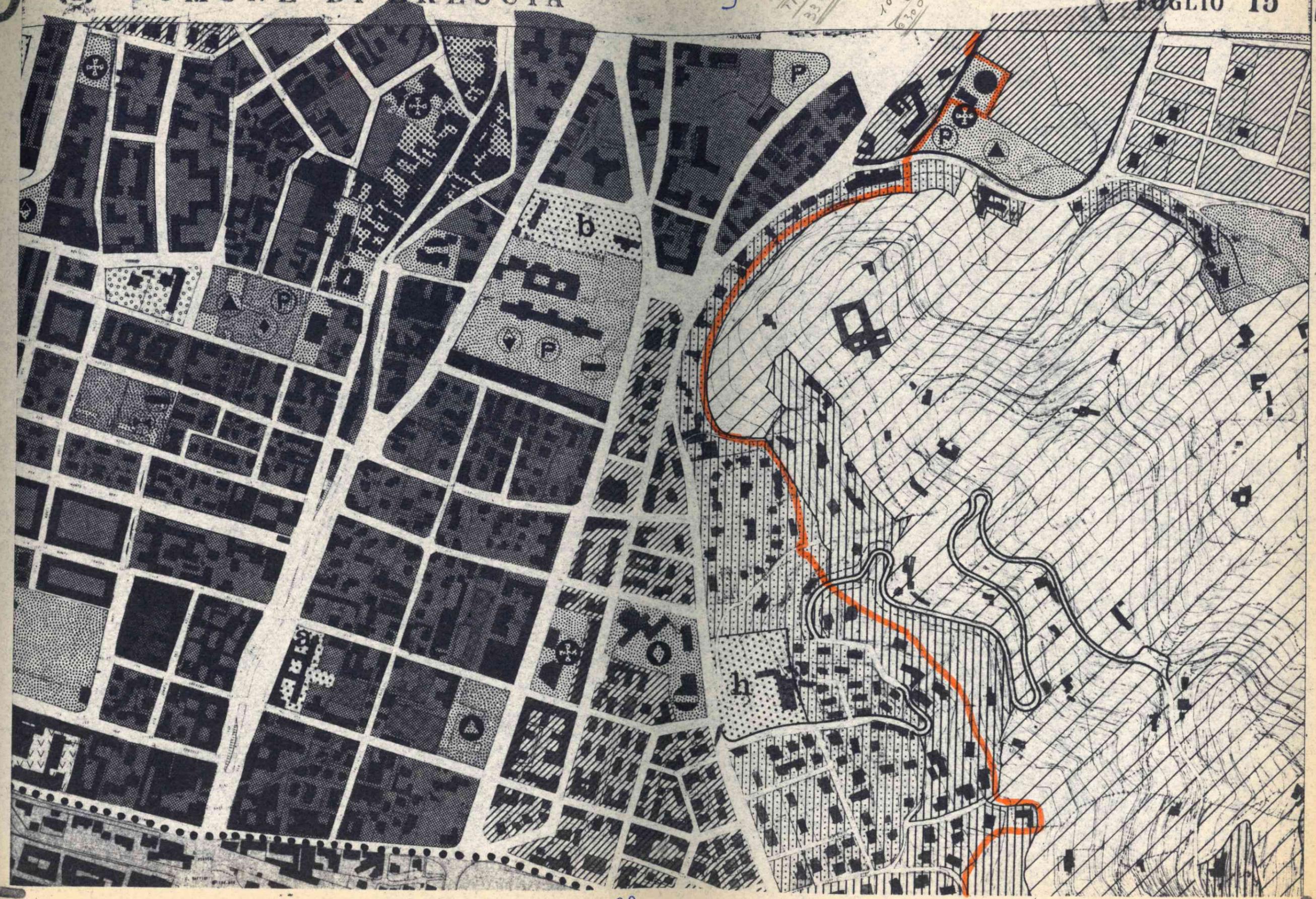




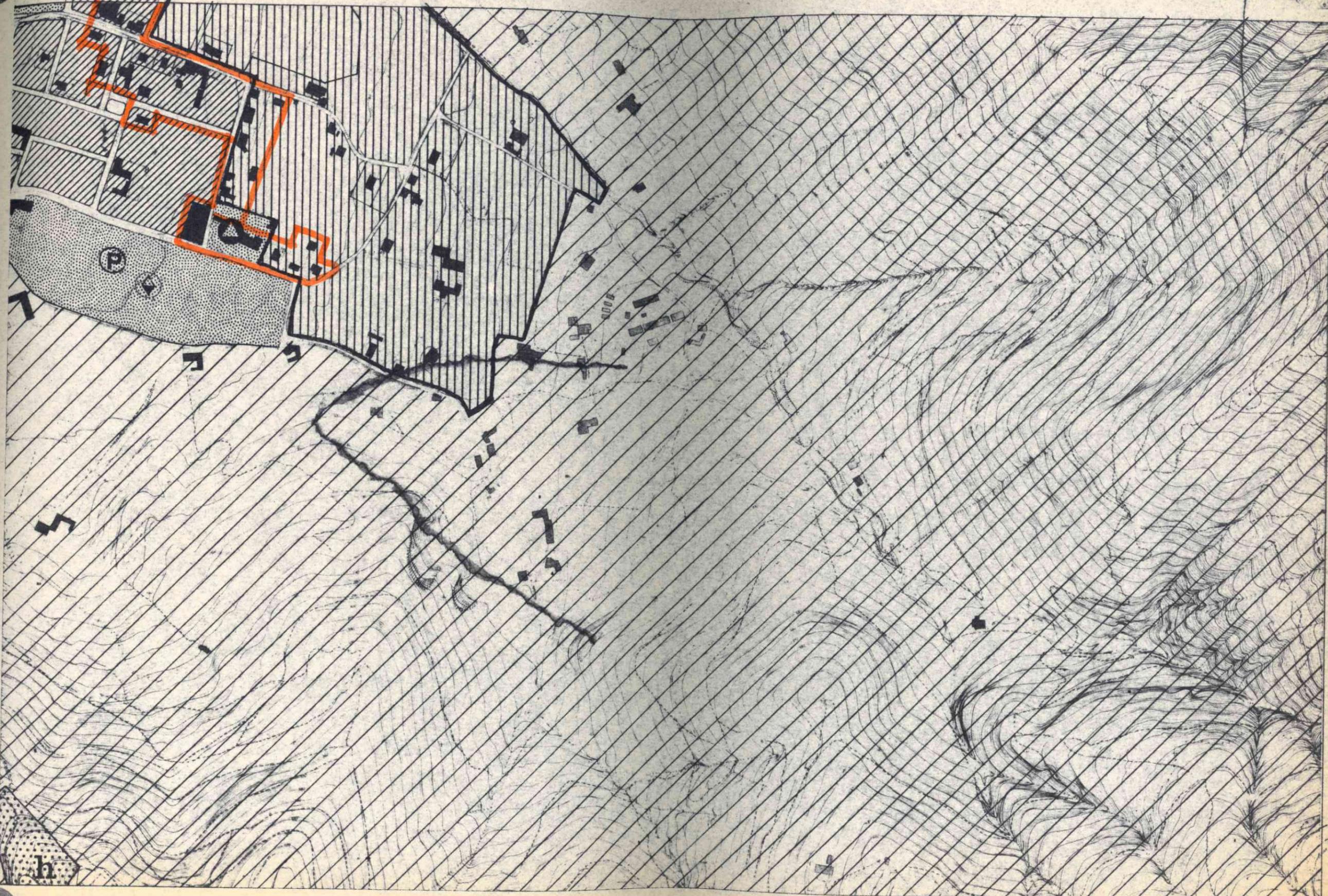


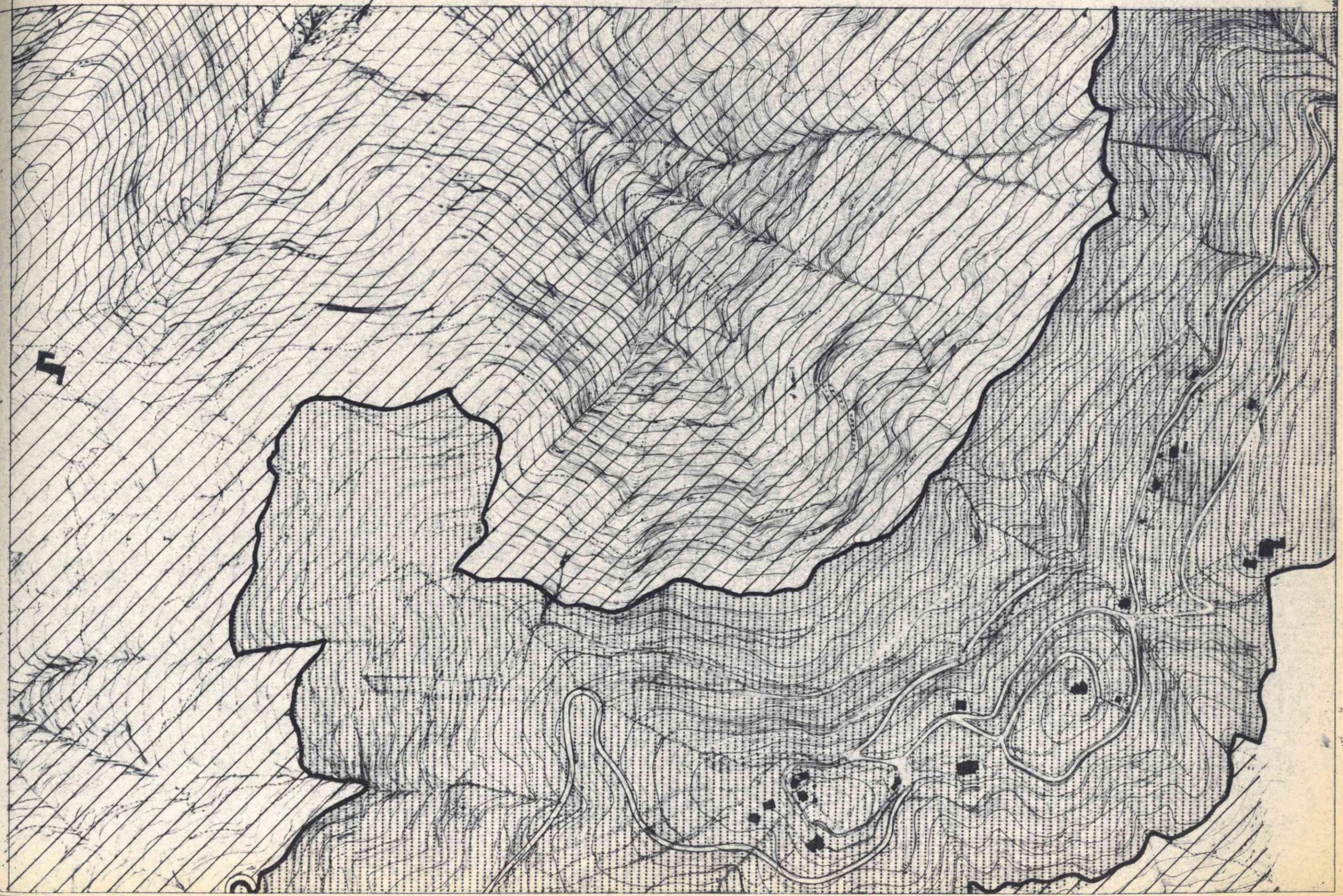


75
2200
1127
337
m.c.
7050
6300



105
L. 100

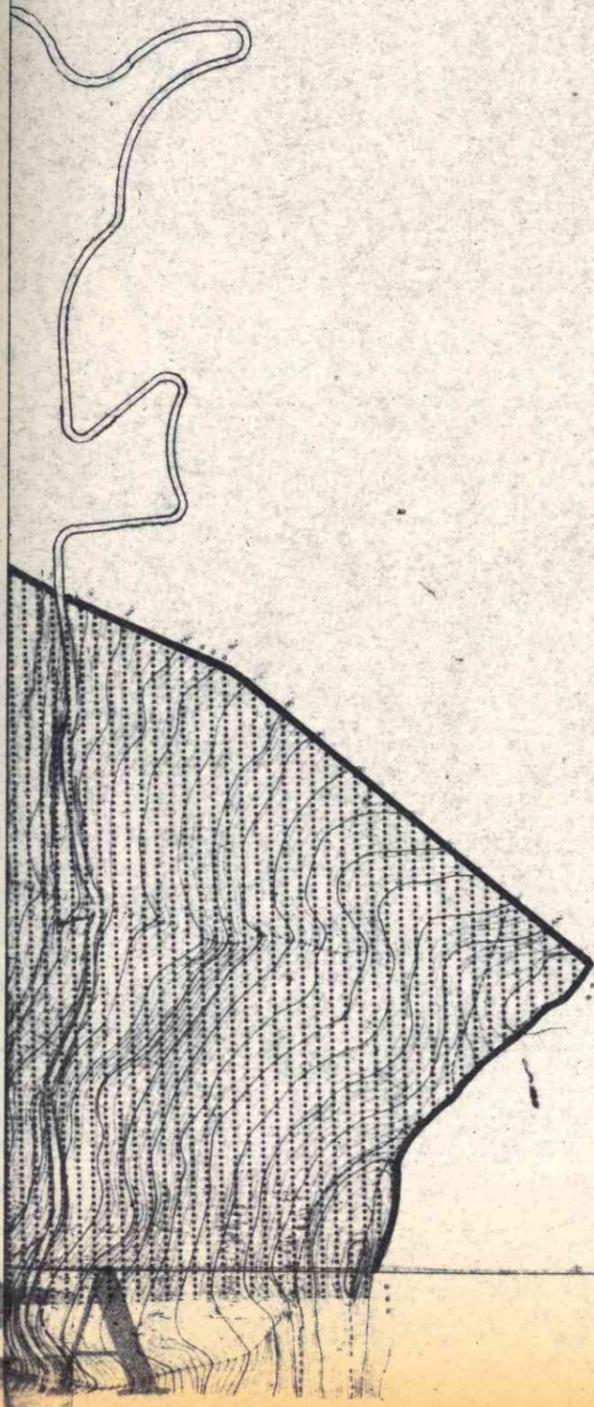




5

18 A

18 A1

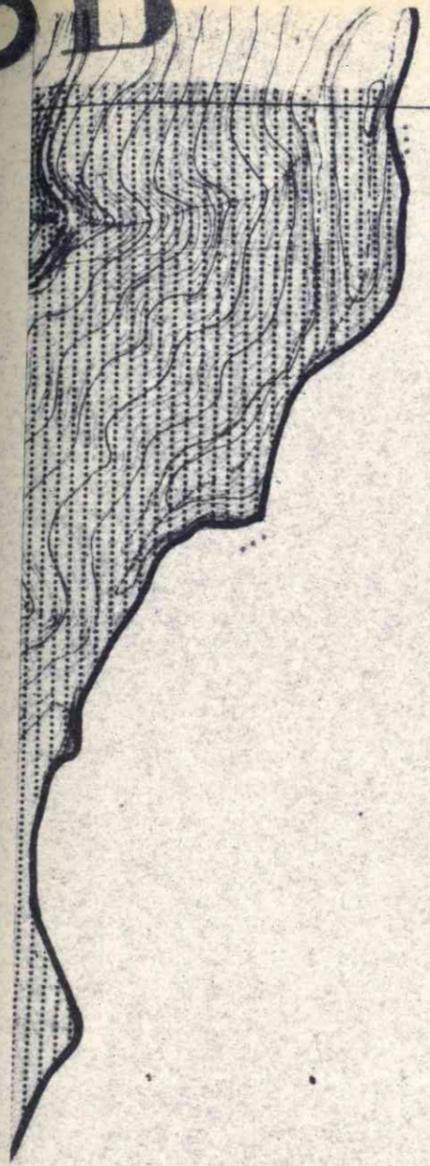


18 A

18 A

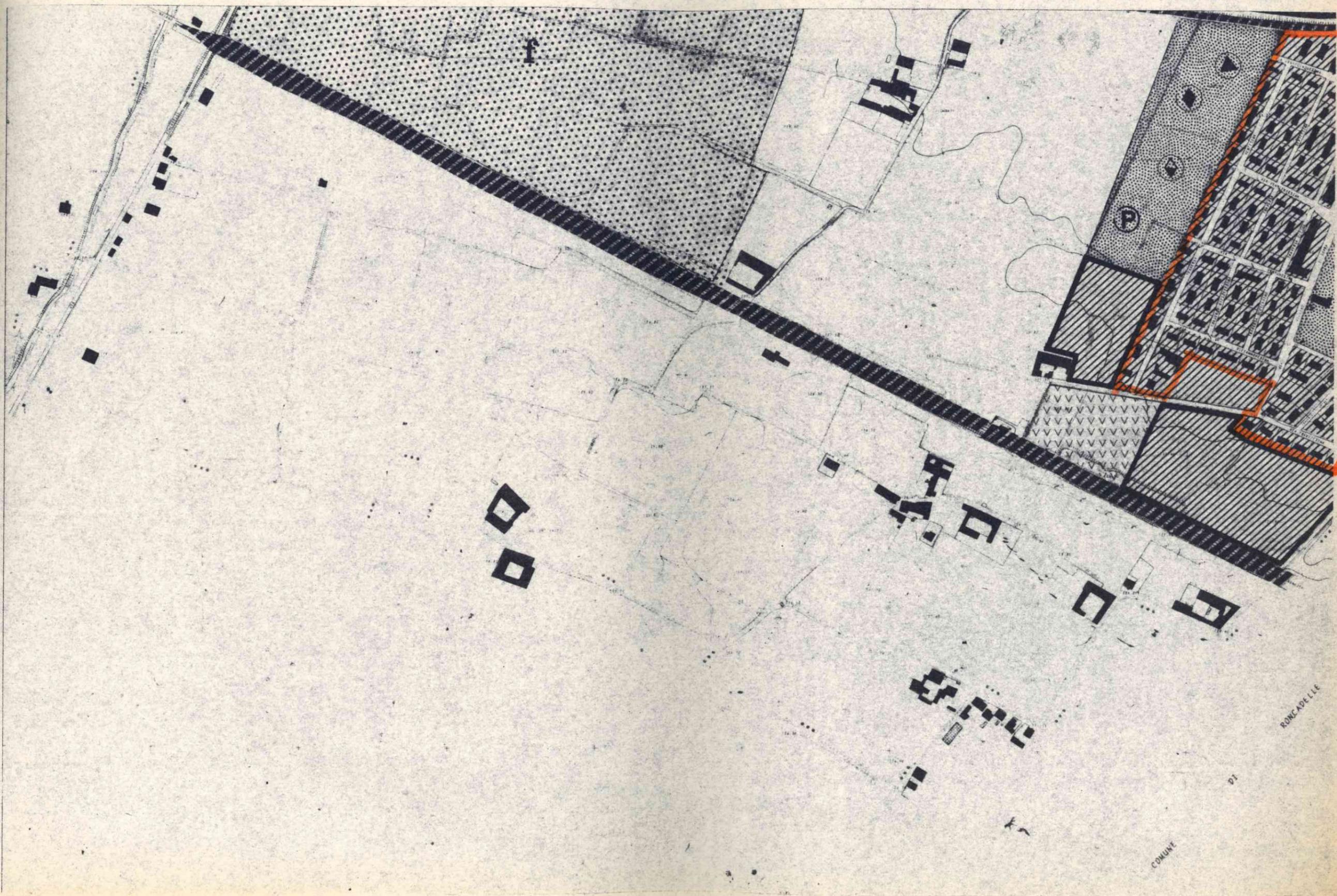
18 B

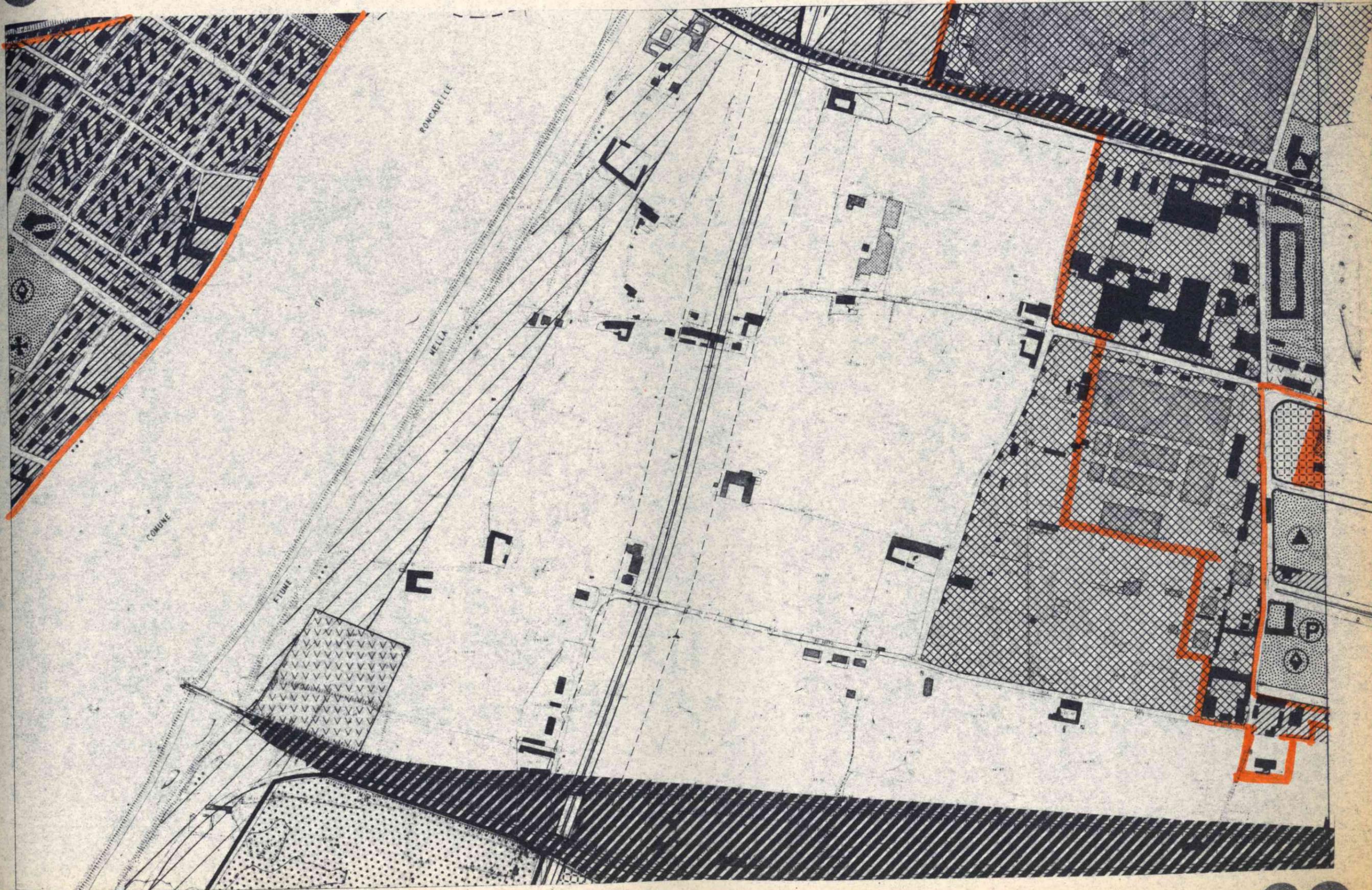
18 B 2

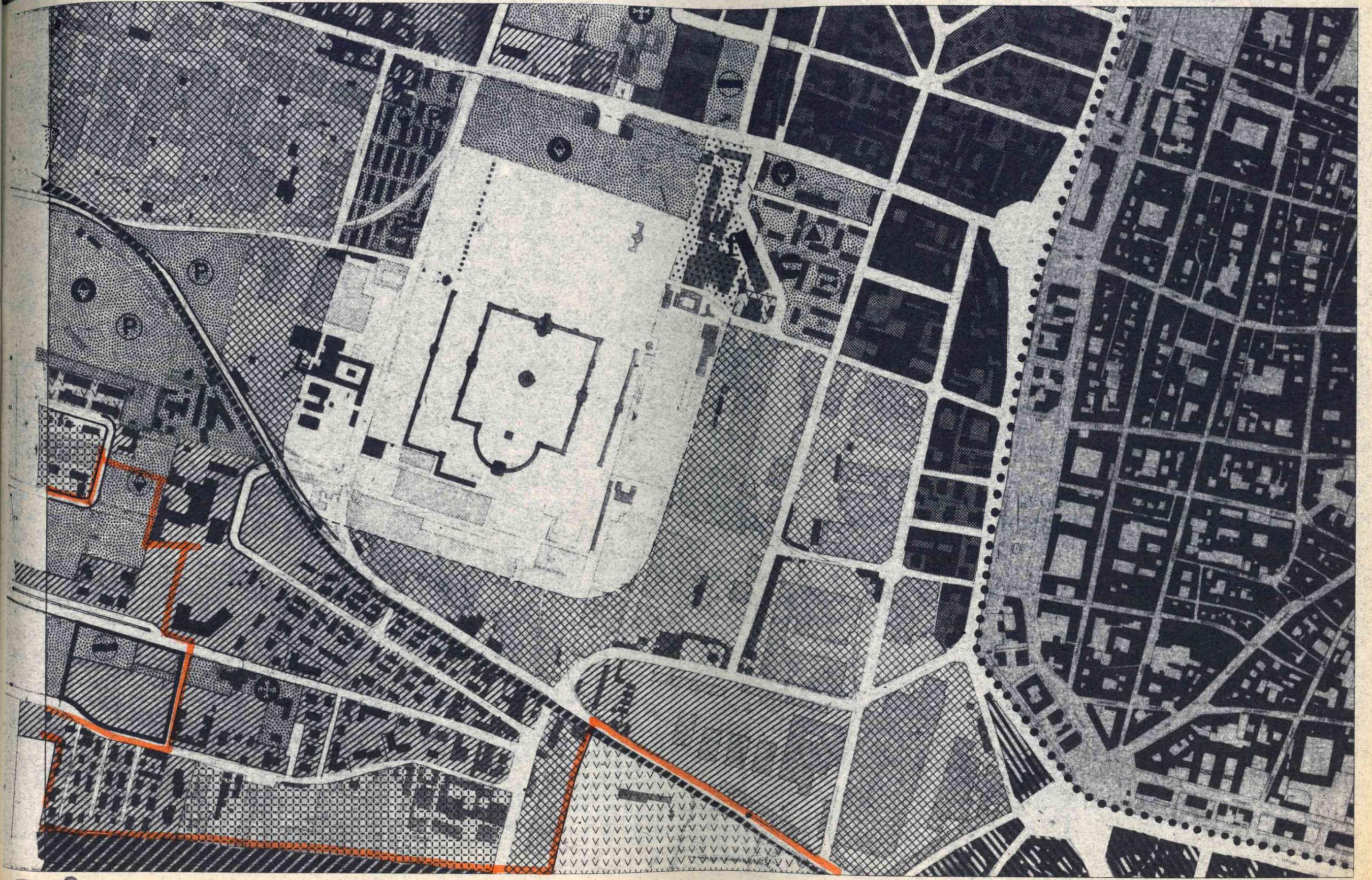


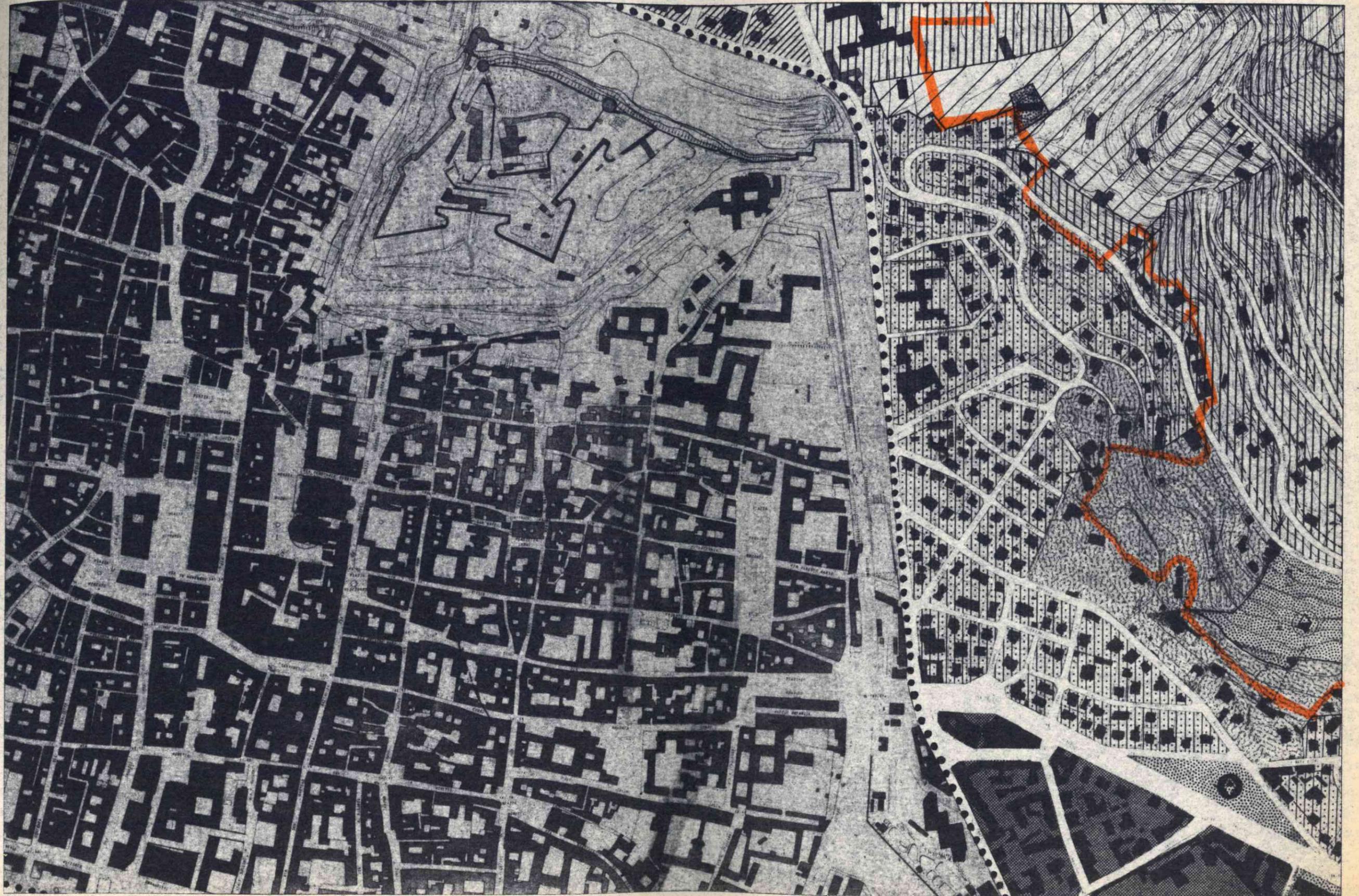
18 B

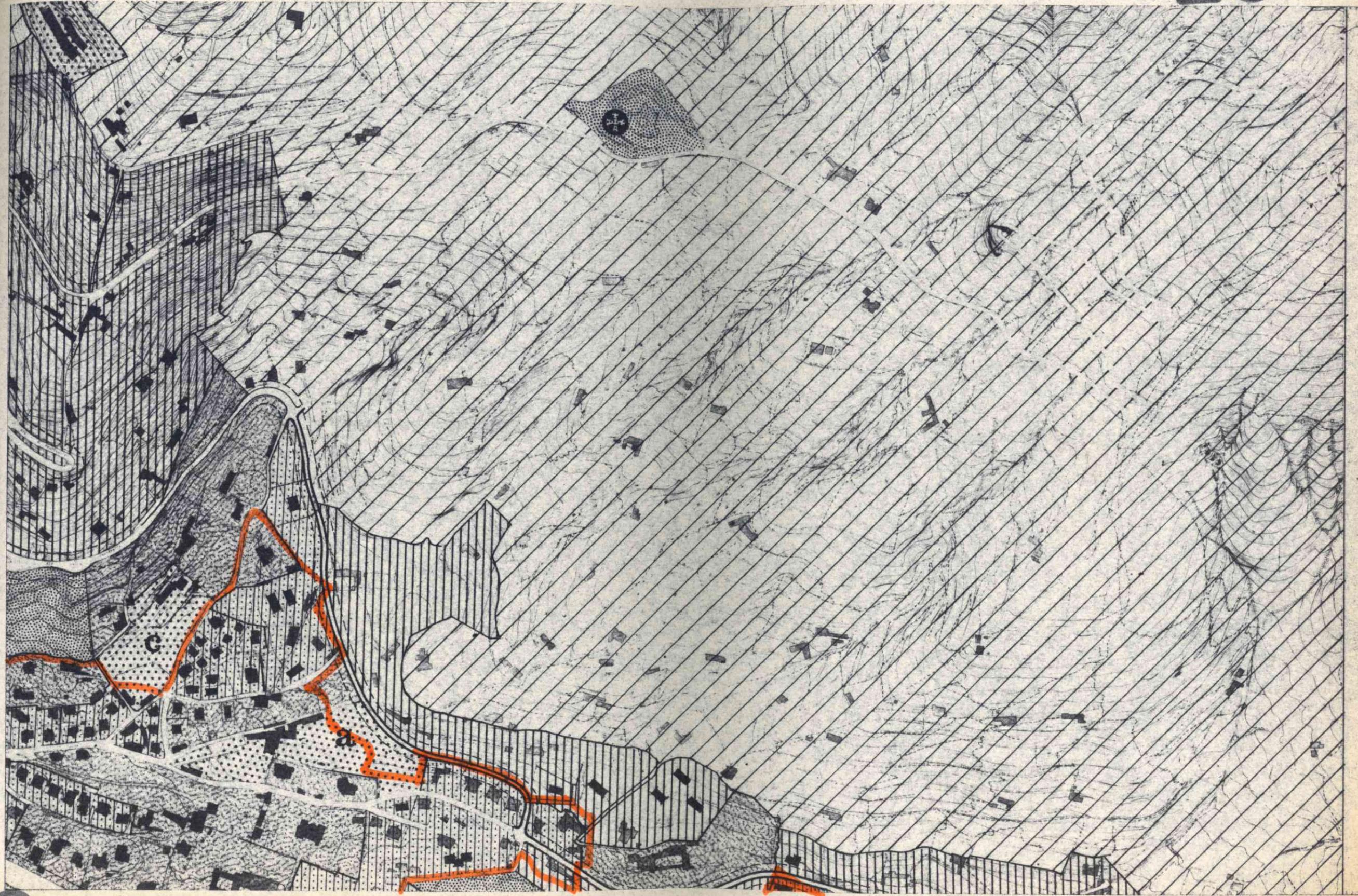
18 F

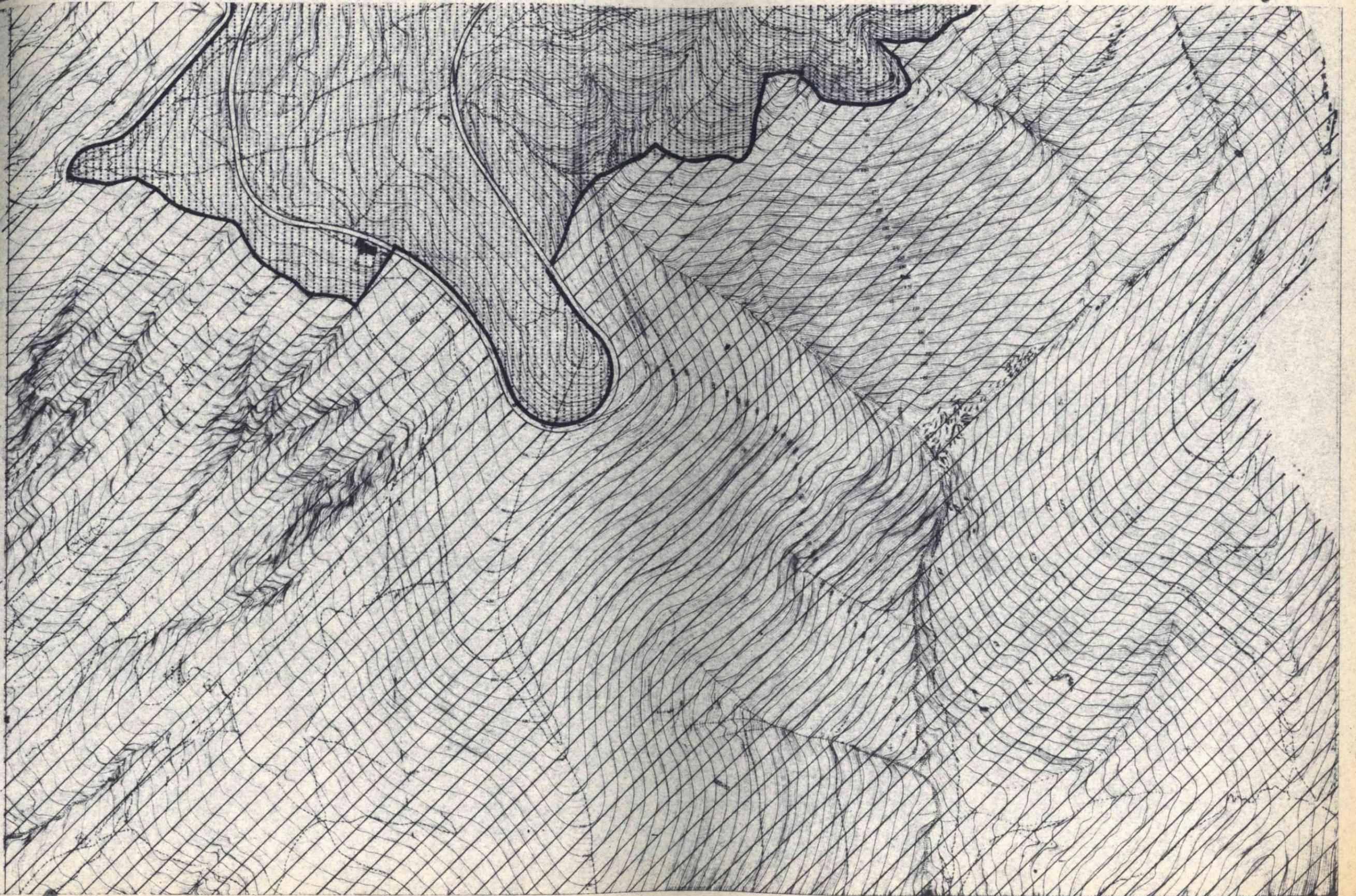






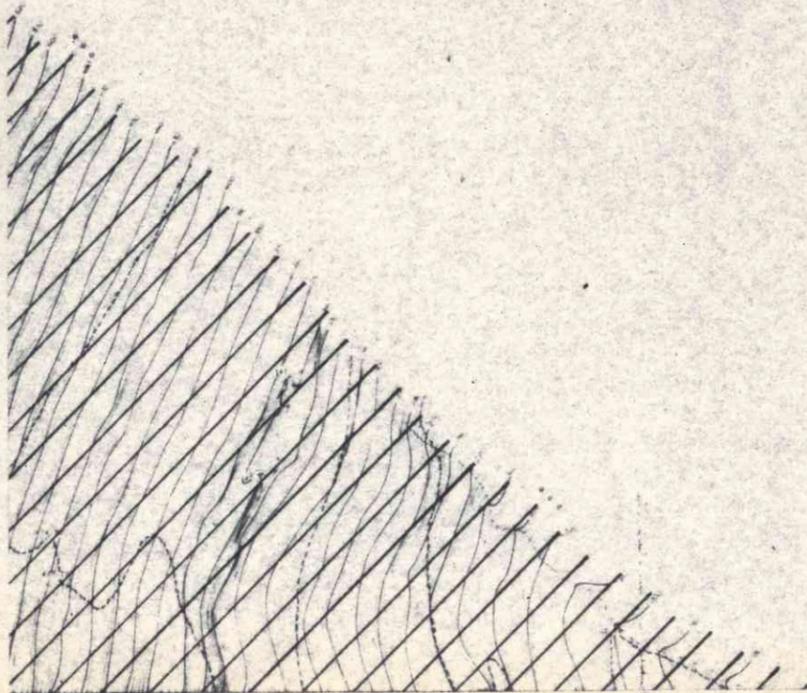






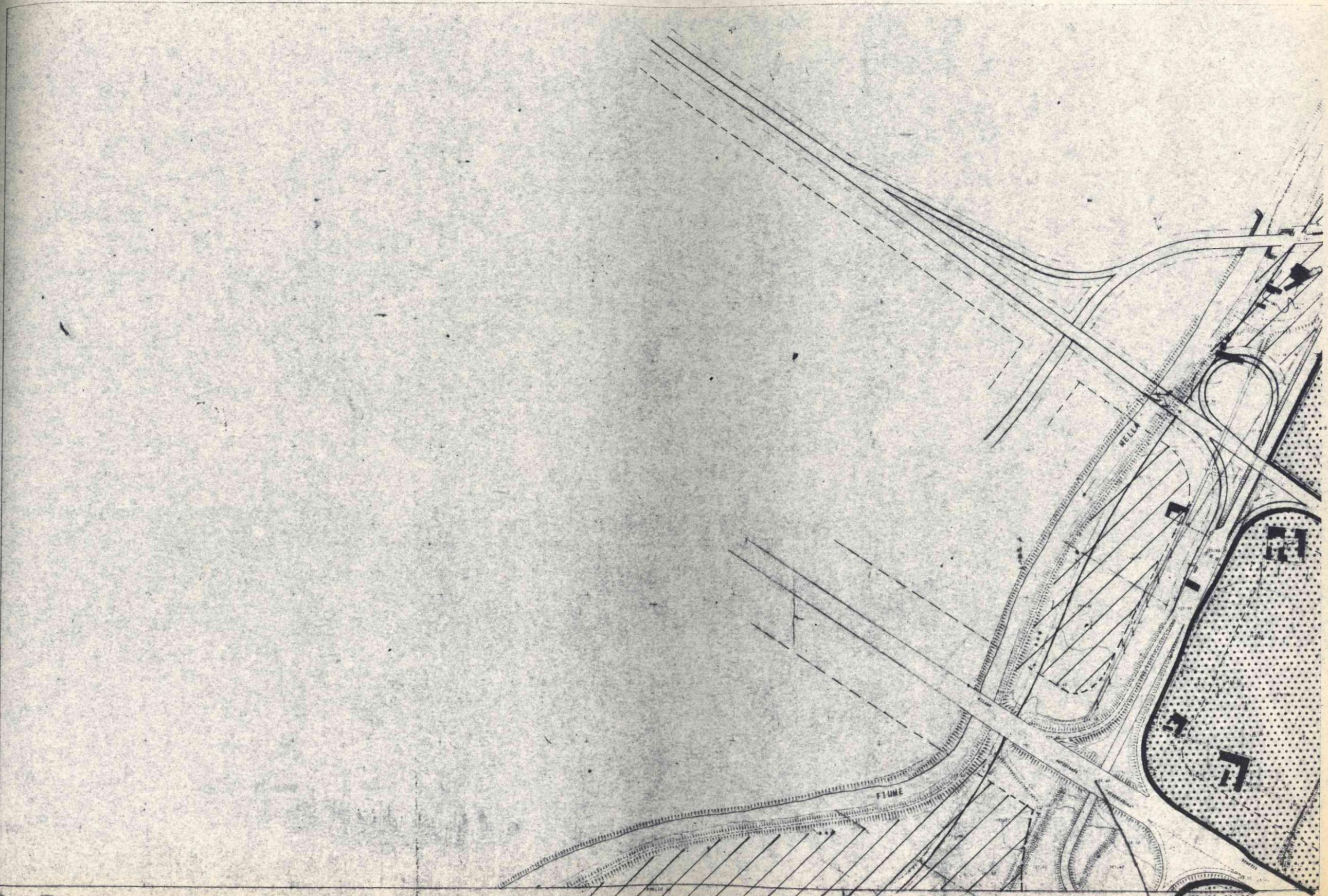
25

25



25

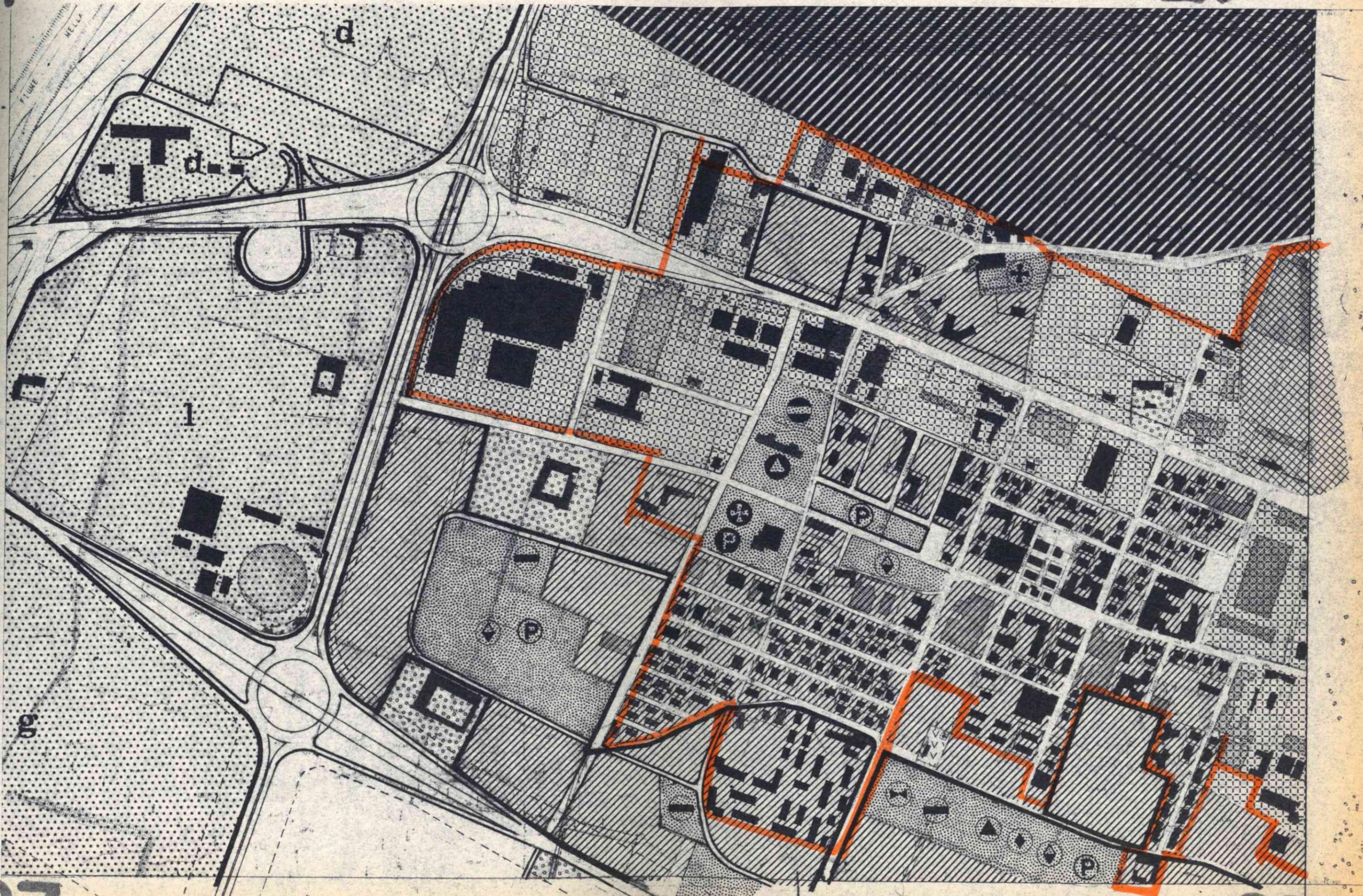
25

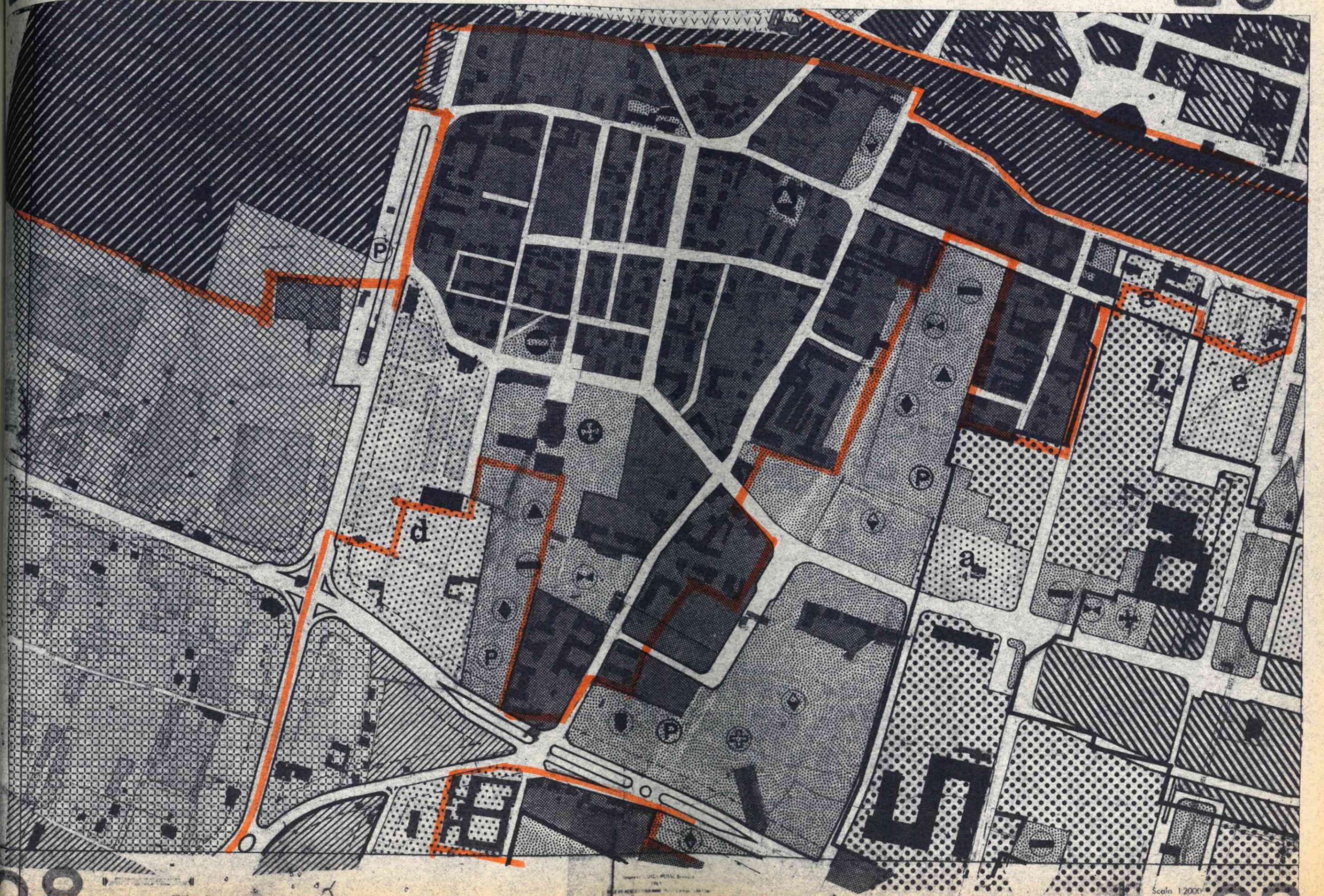





Ing. GIULIO ROSSI
 1963
 ALTEVO AEROFOTOGRAFICO

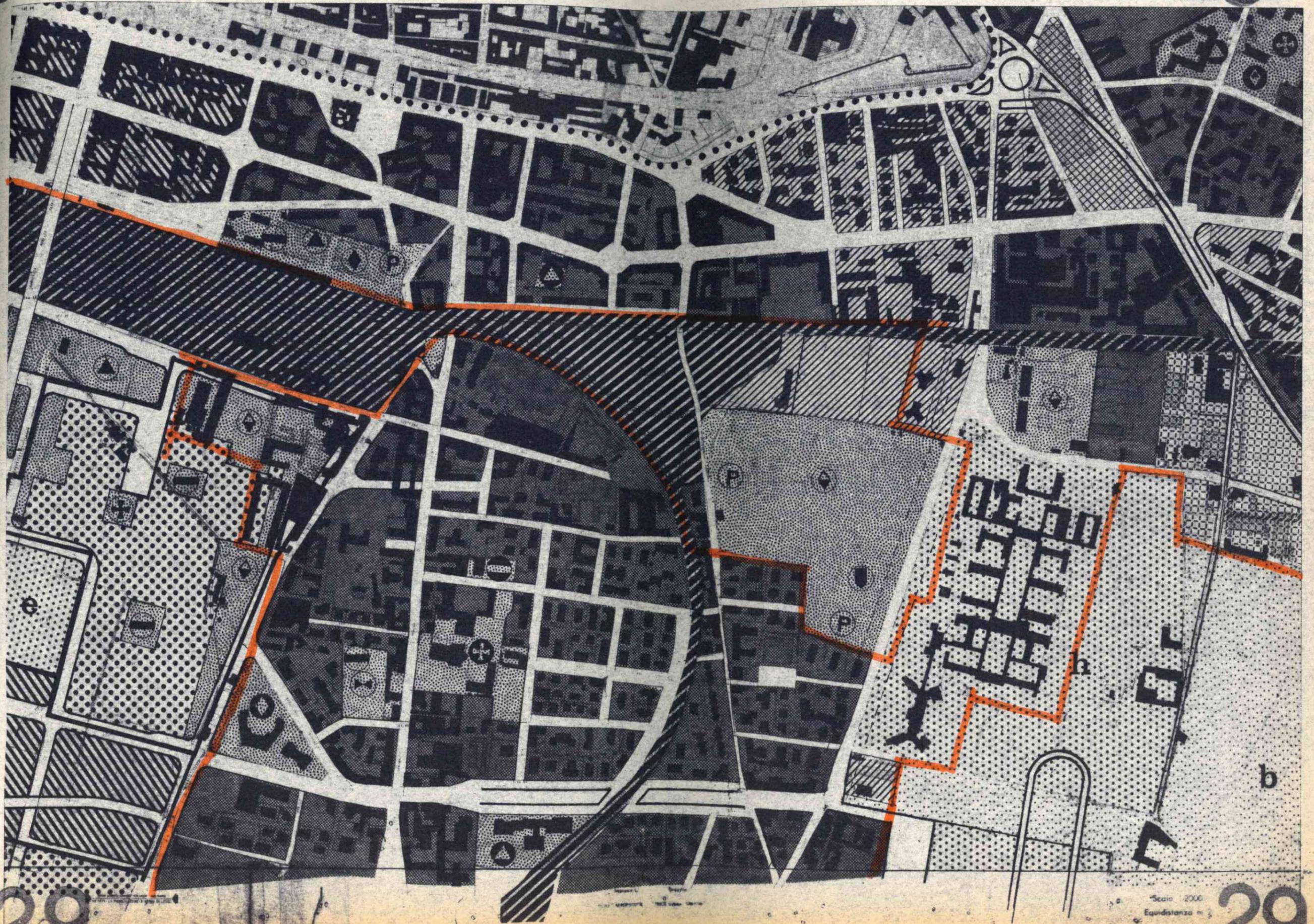
Scala 1:2000
 Equidistanza m. 2

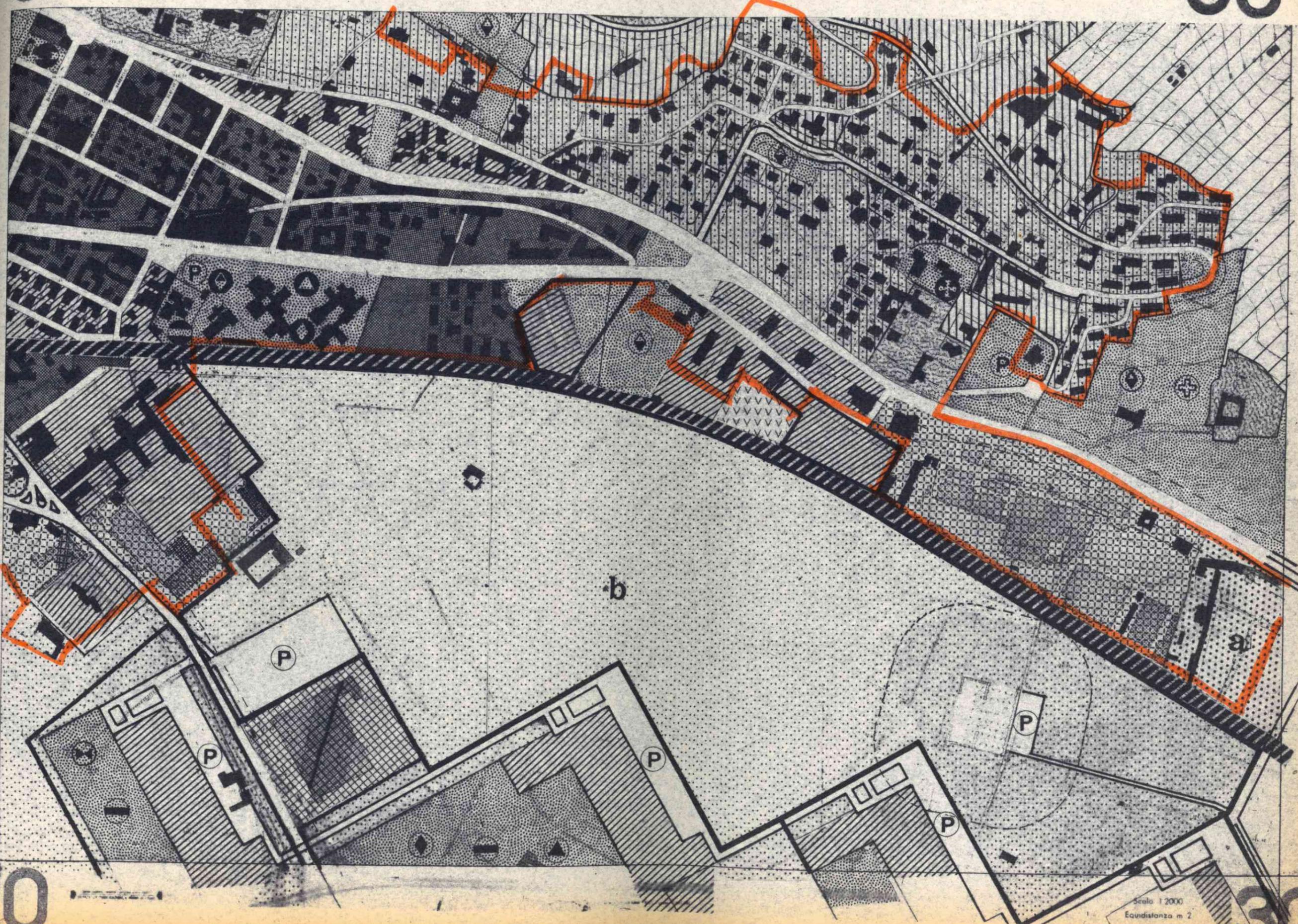




Impresso in U.G.I. - ROMA - 1964
 PER ARCHITETTI E INGEGNERI

Scala 1:2000
 Equidistanza m. 2

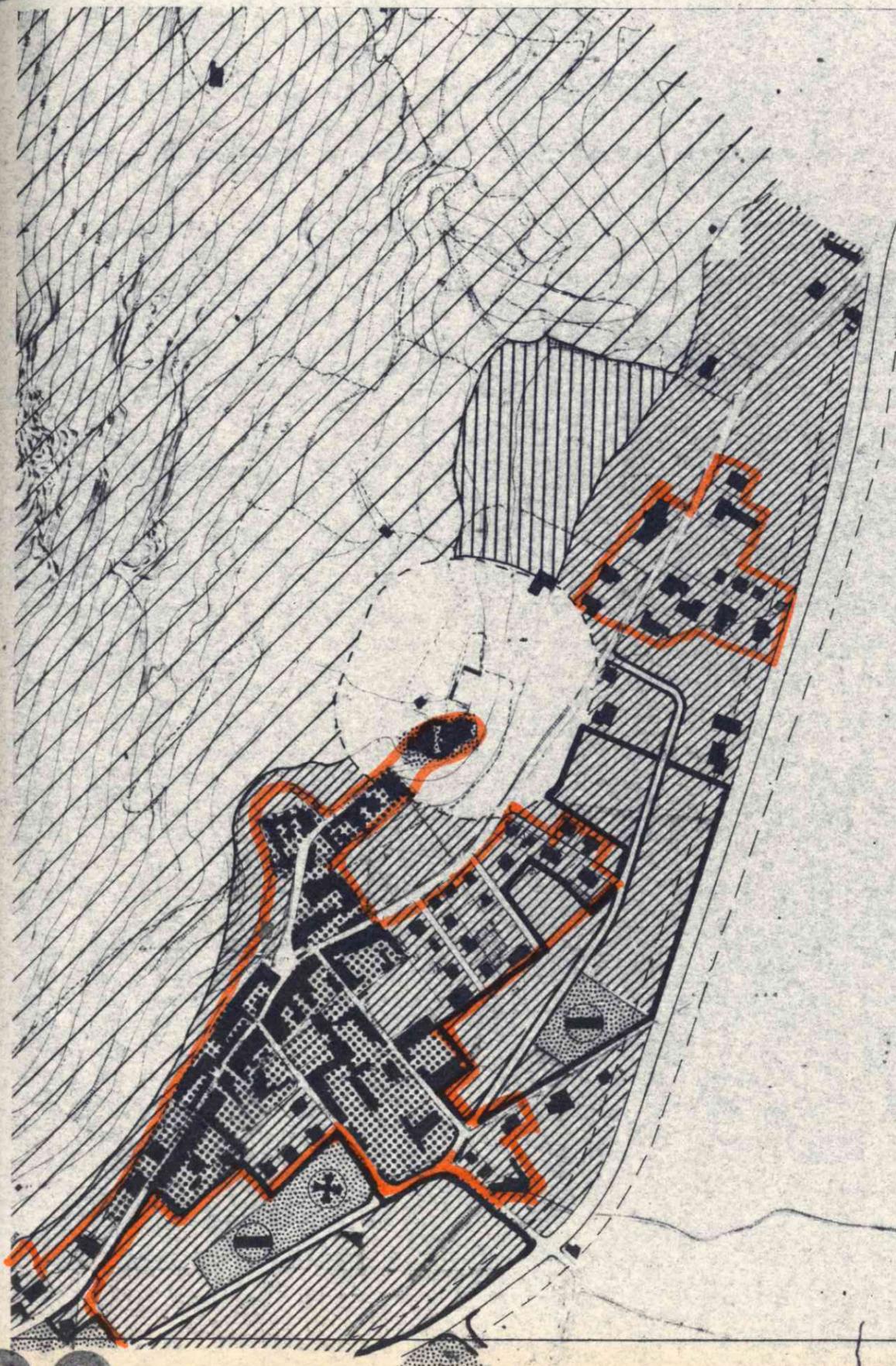






Инженер ЛУИГИ РОССИ Бресца
1963
НАЧЕРТОВАНО ПО МАТЕРИАЛАМ И. В. СЕДИНА

Scala 1:2000 e
Eauadstanza m 2



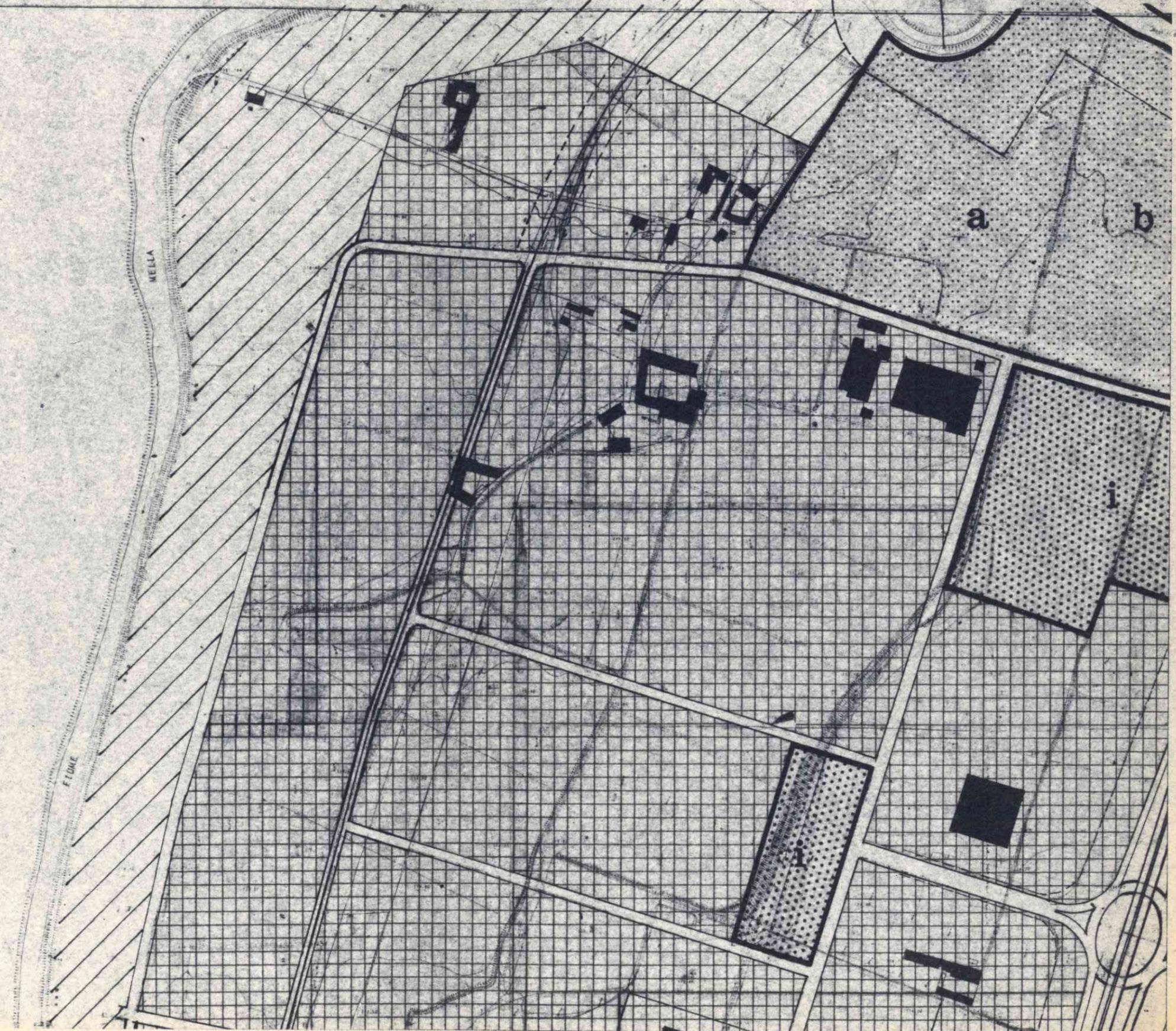
$$\begin{array}{r} 75 \\ 15 \\ \hline 375 \\ 75 \\ \hline 1125 \end{array}$$

40m

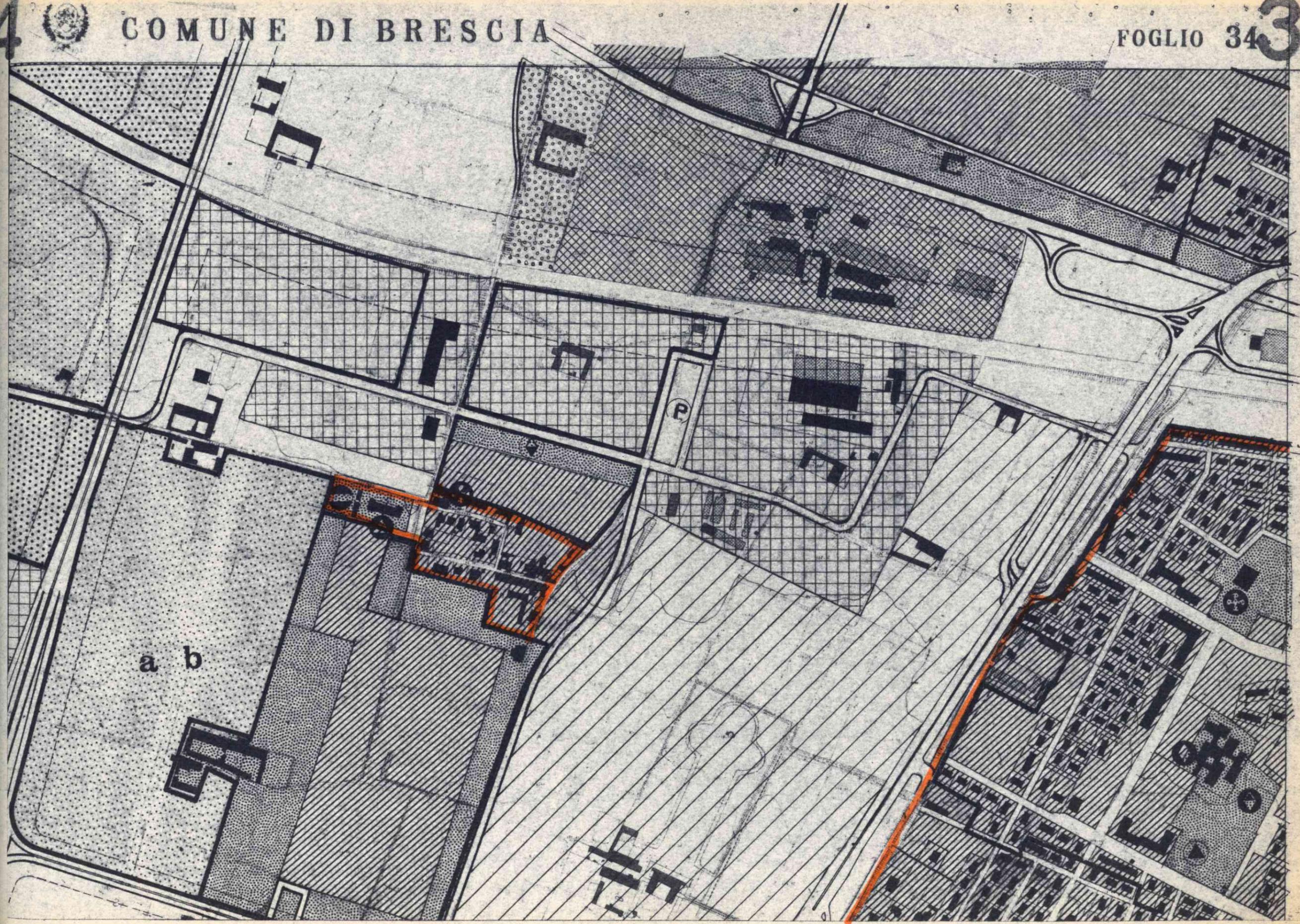
$$\begin{array}{r} 50 \times \\ 25 \\ \hline 1250 \end{array}$$



26

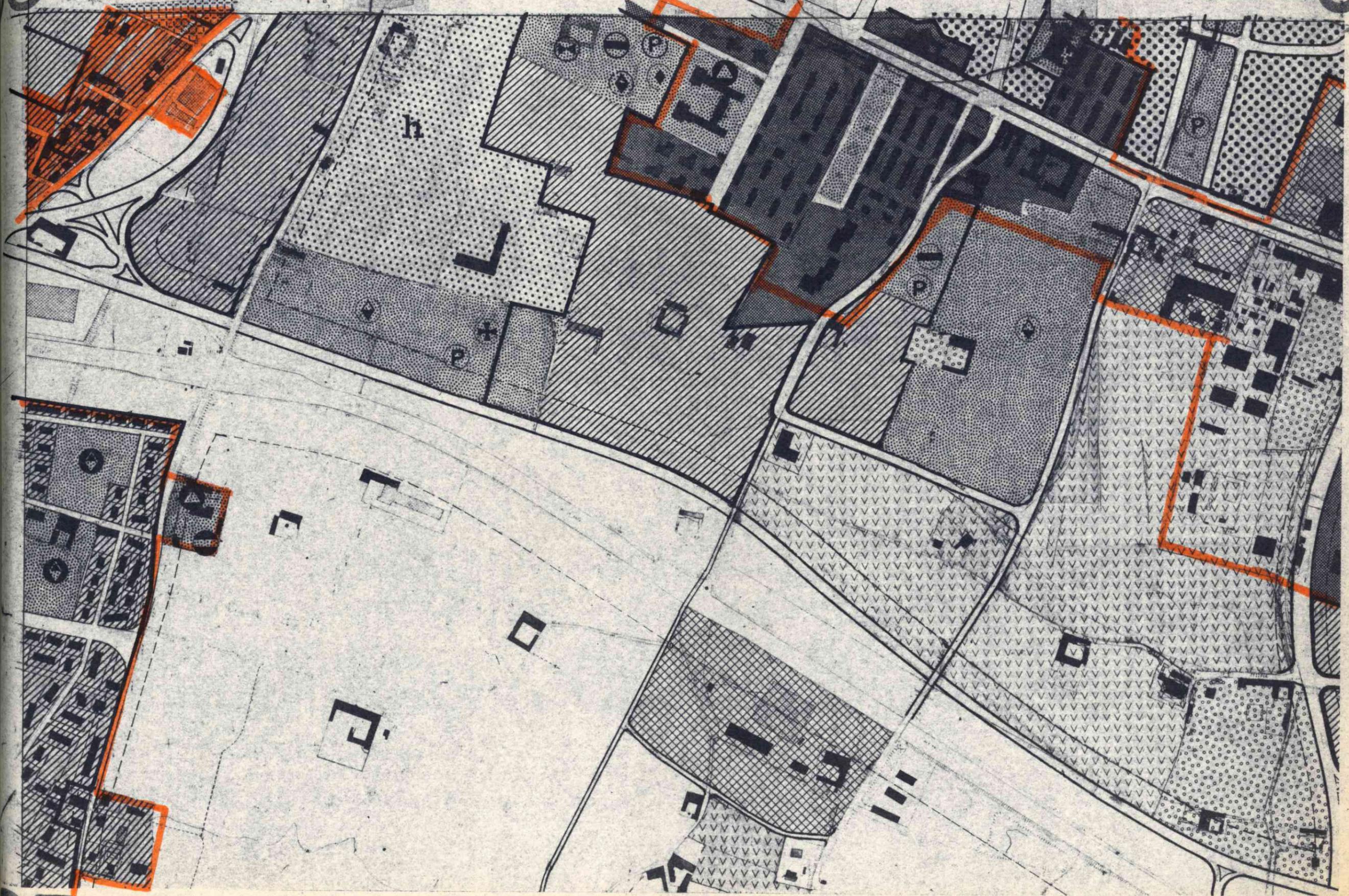


40



a b

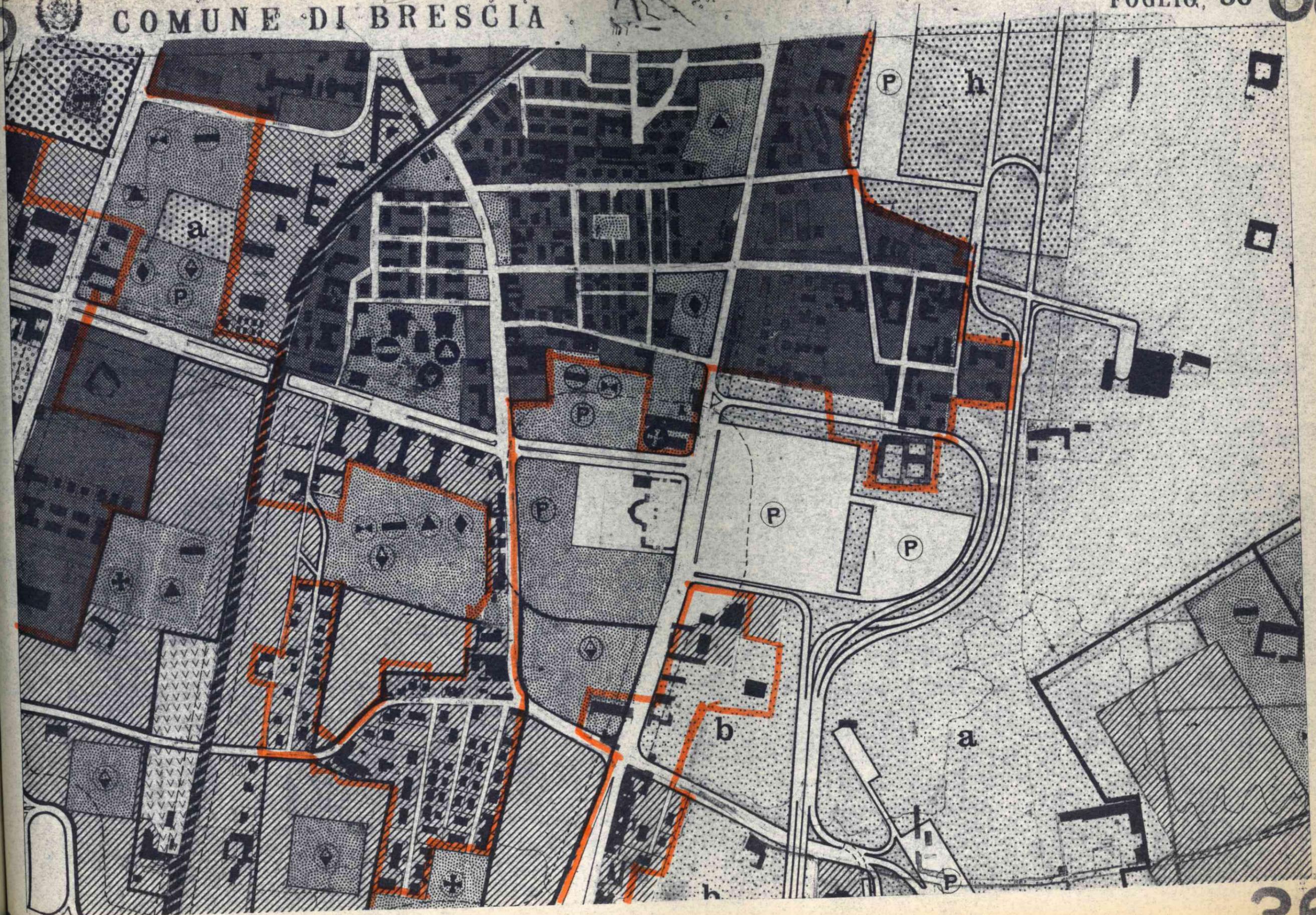
P





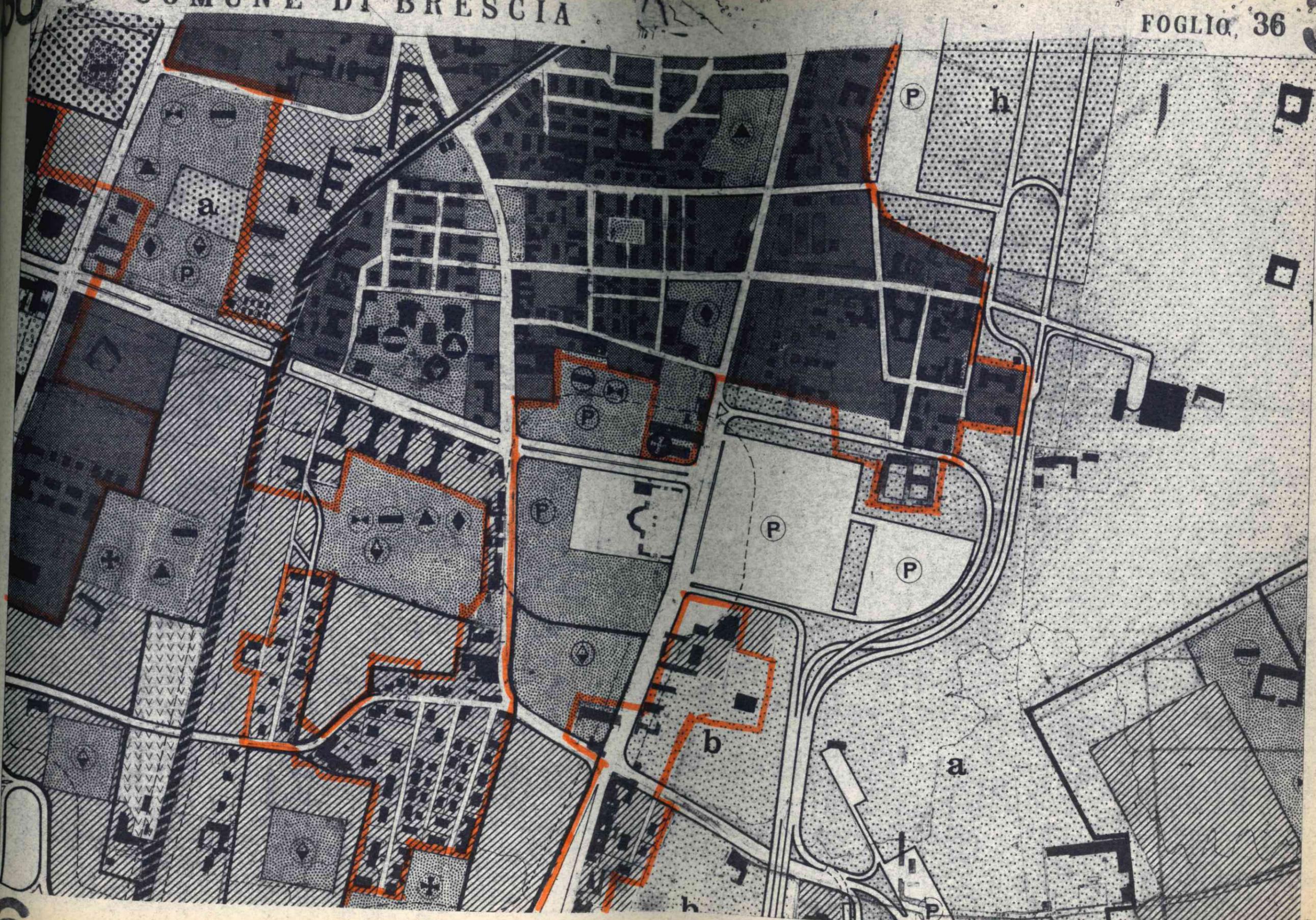
Raineri Angelo

29



Raineri Angelo

29



37

COMUNE DI BRESCIA

30

FOGLIO 37 3

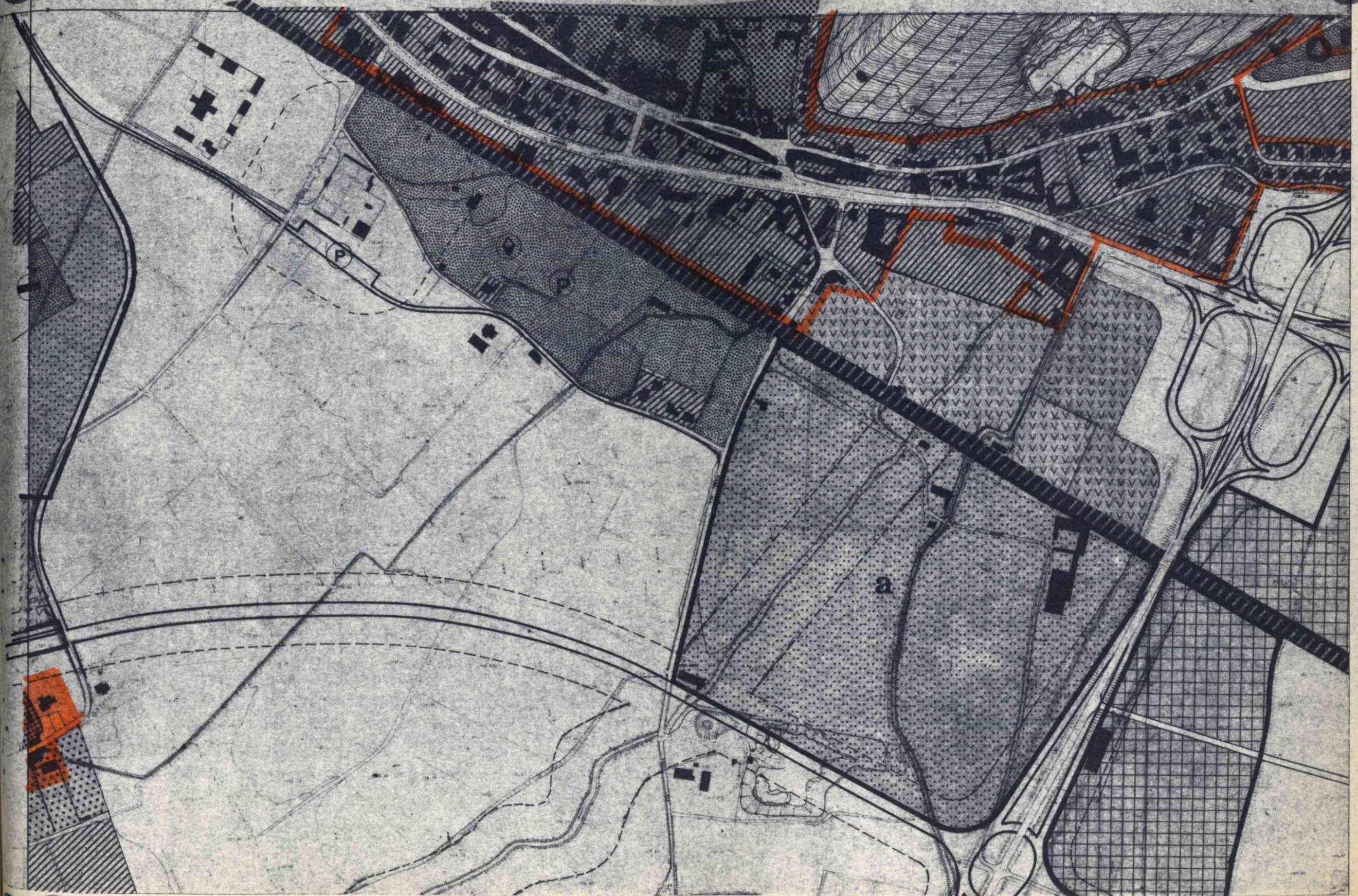


37

64

37

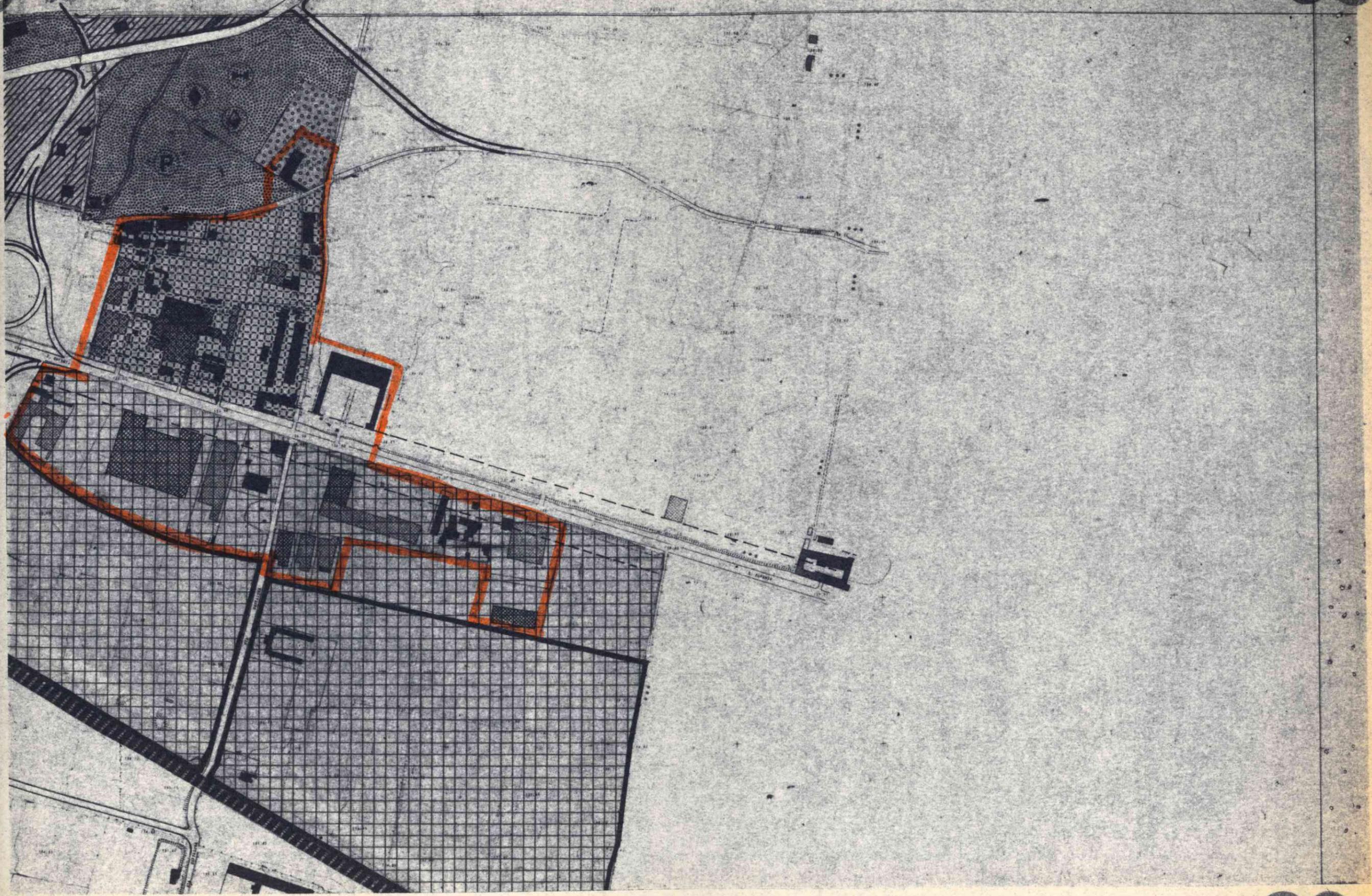
31



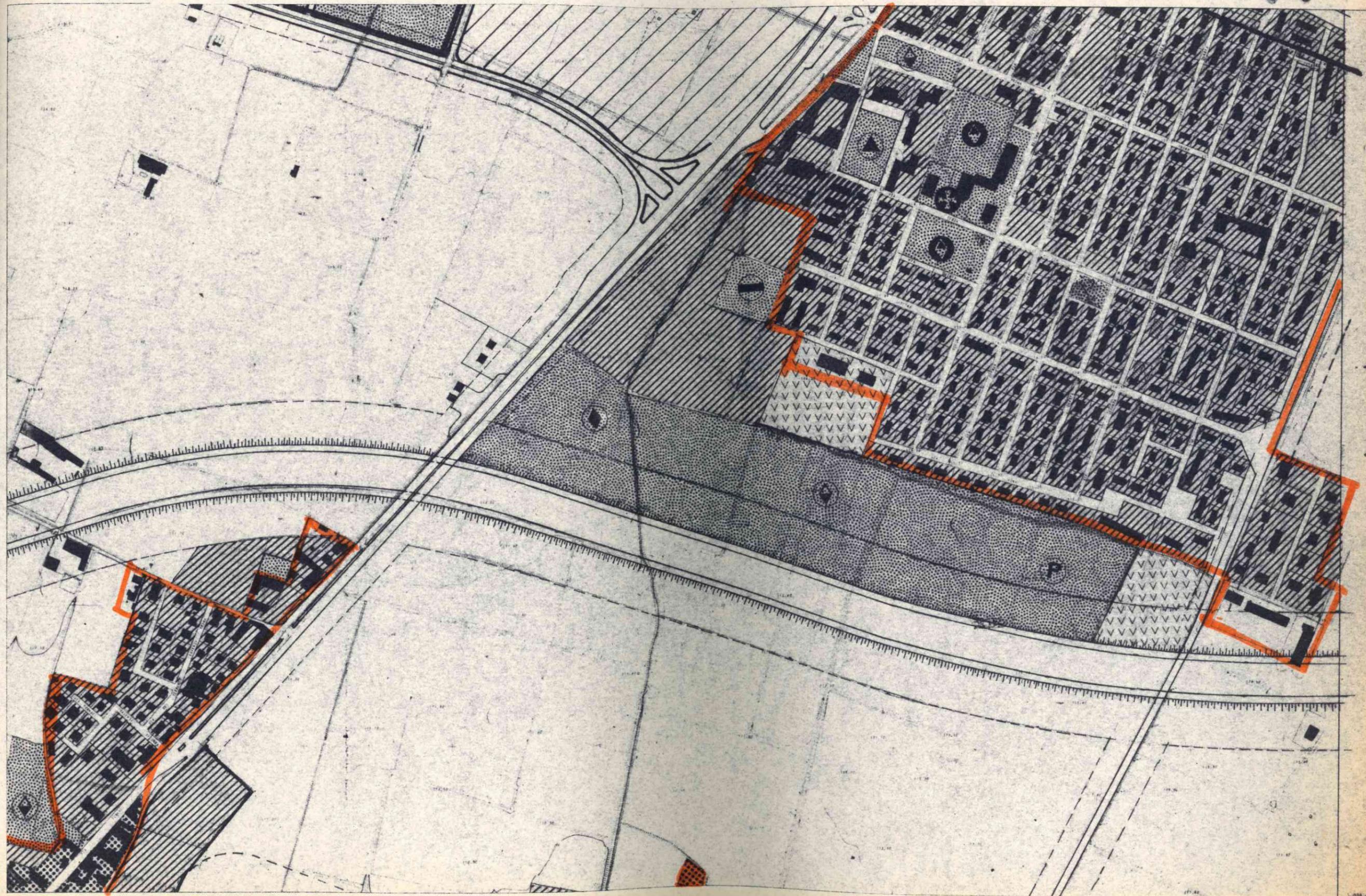
45

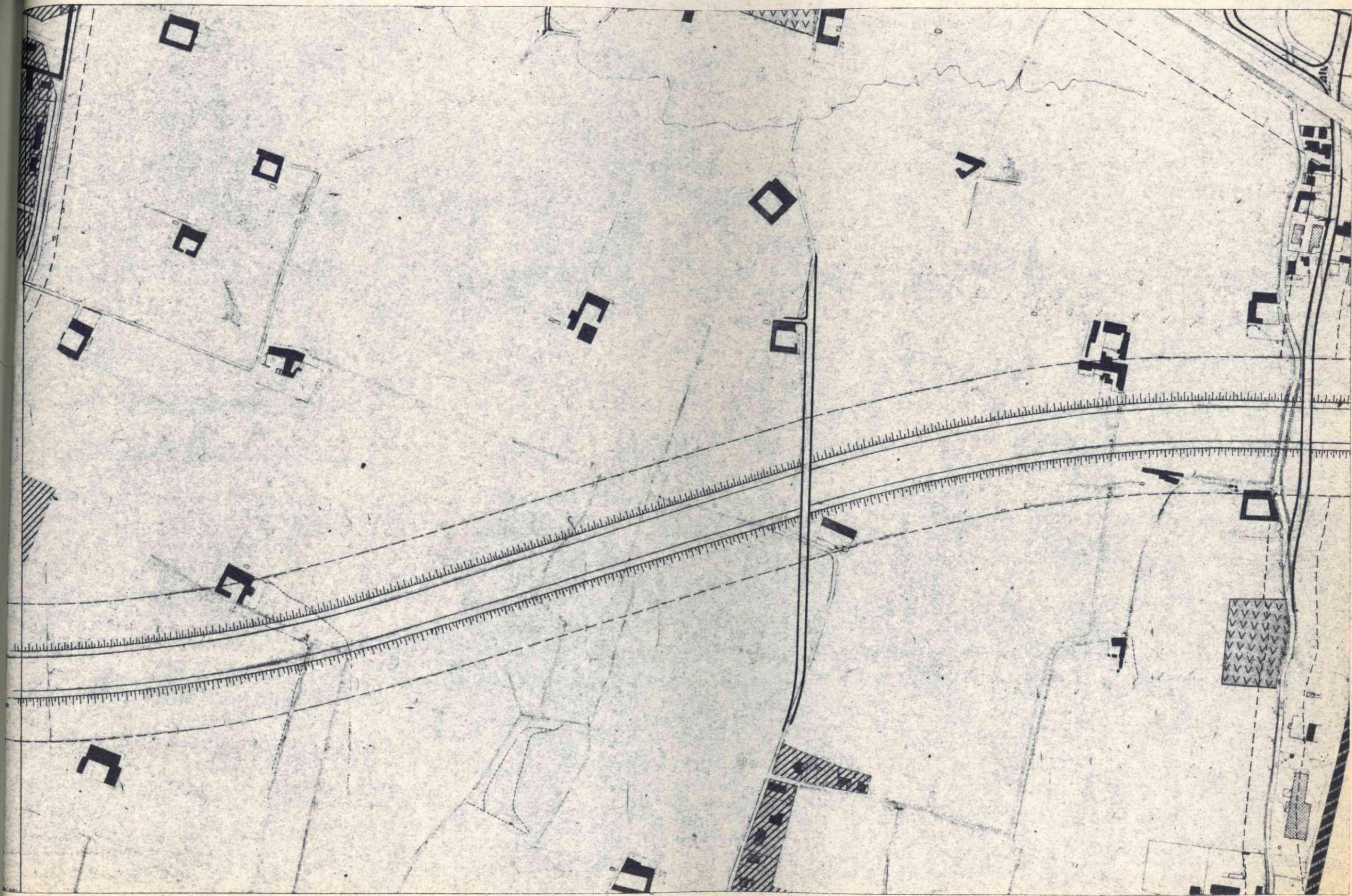
38

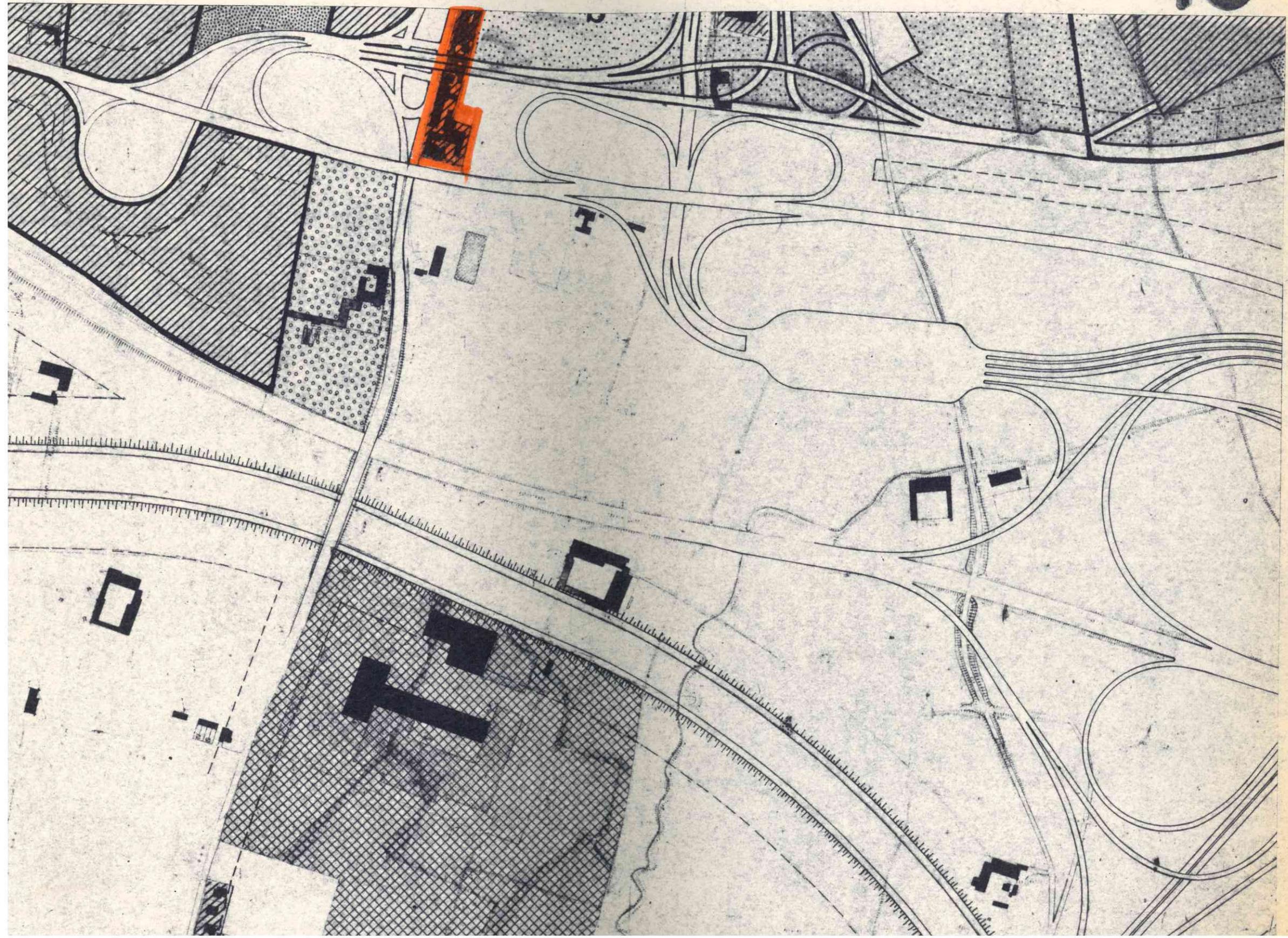
38

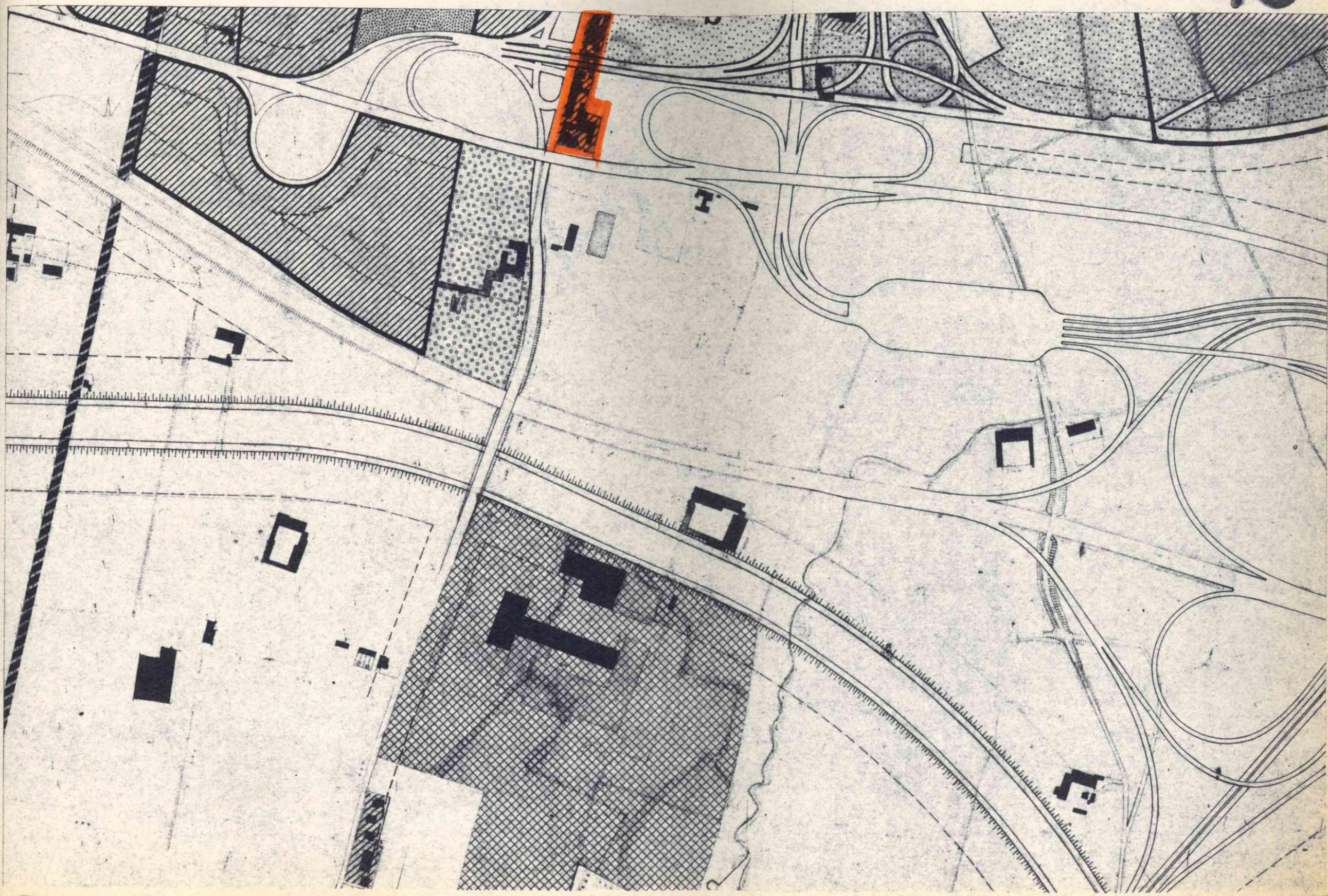


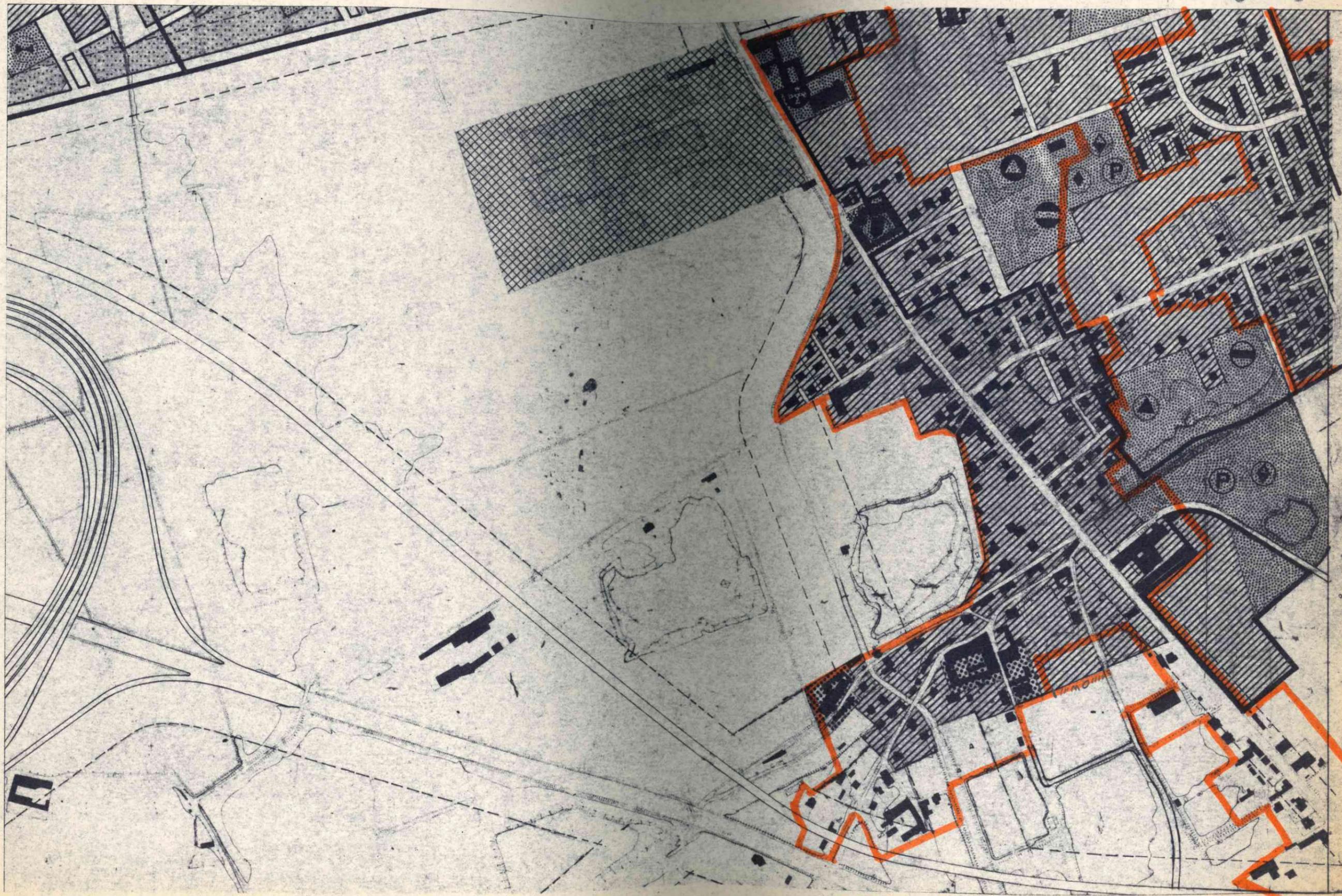






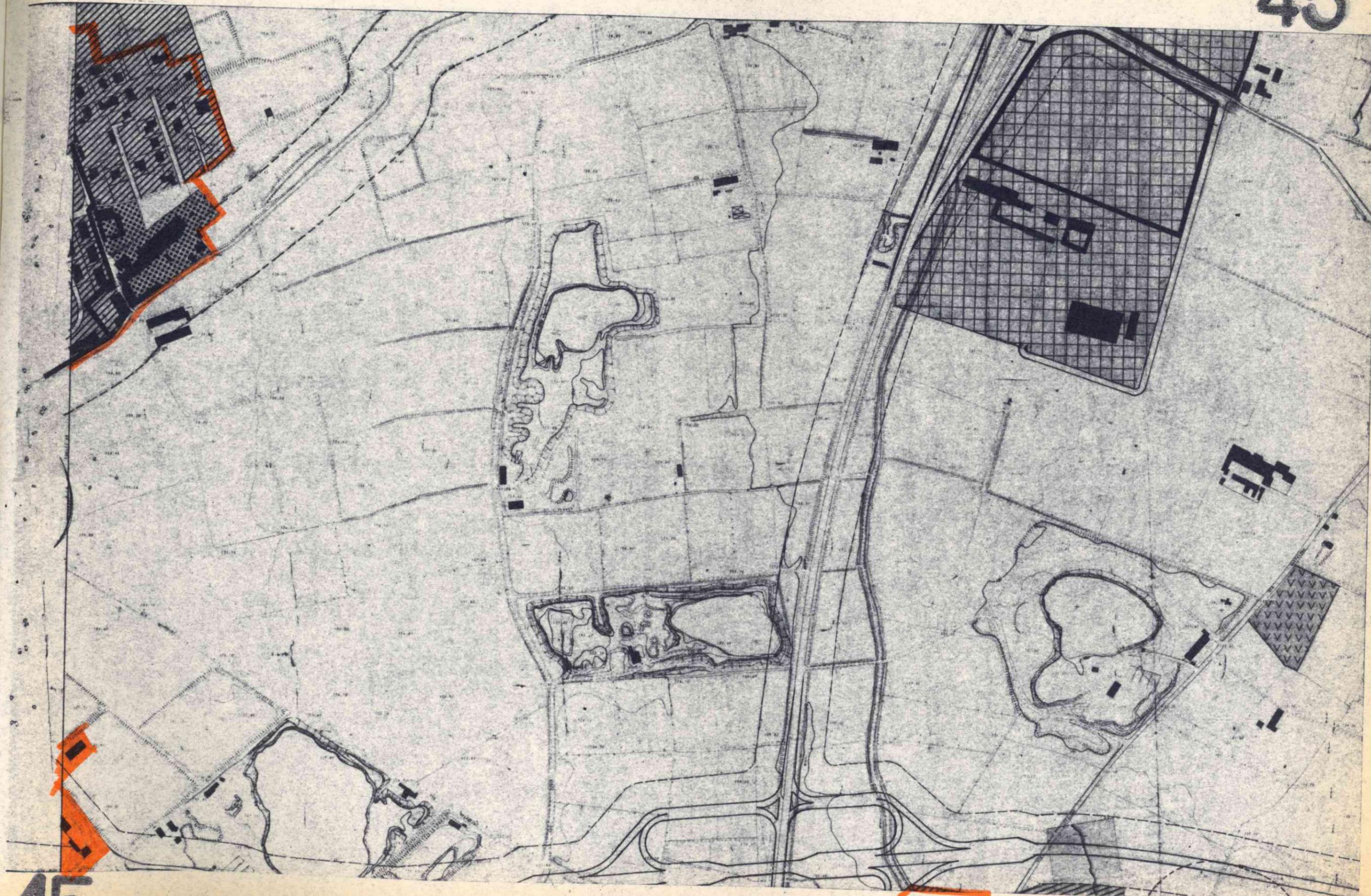






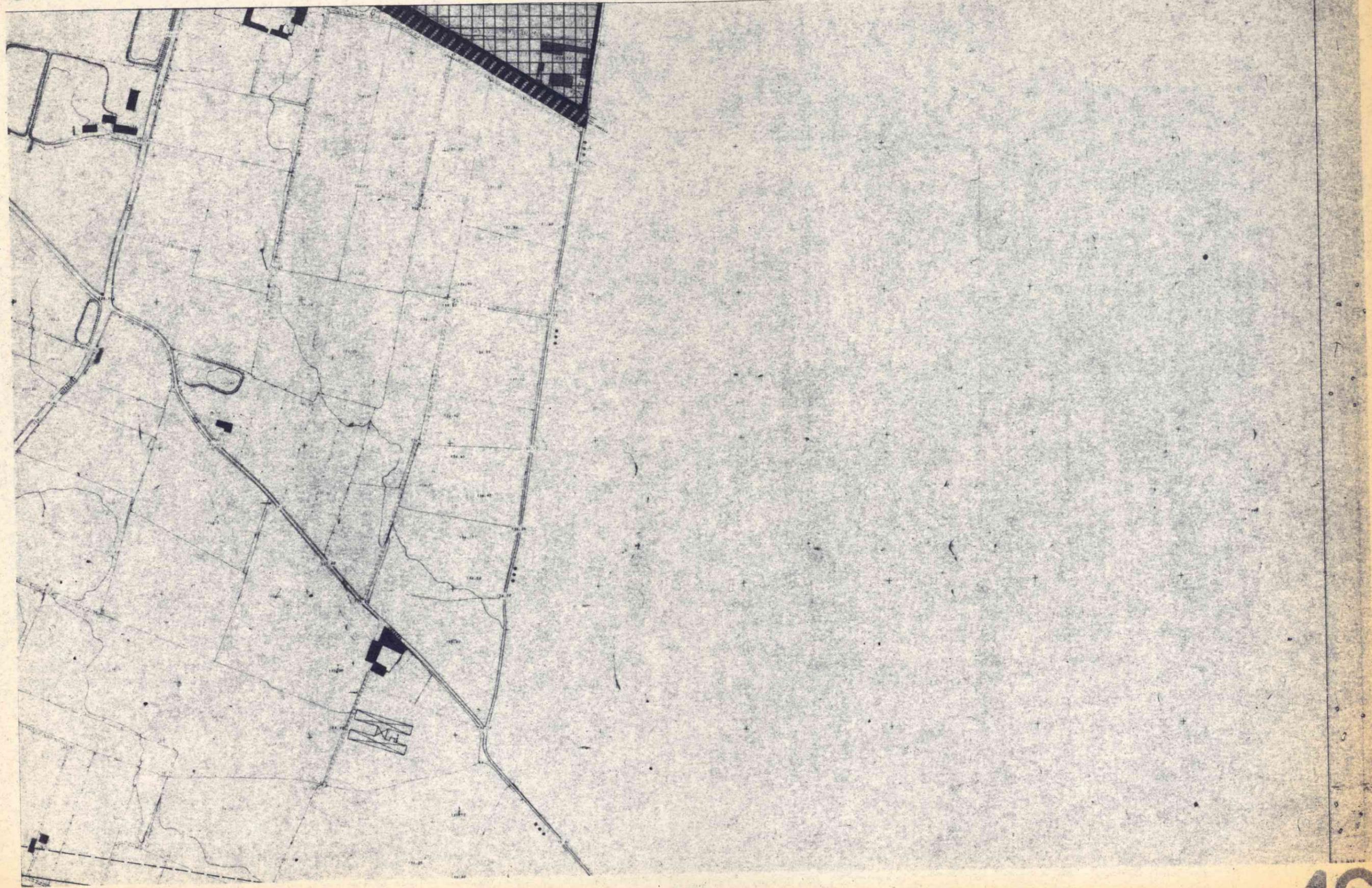
45

45



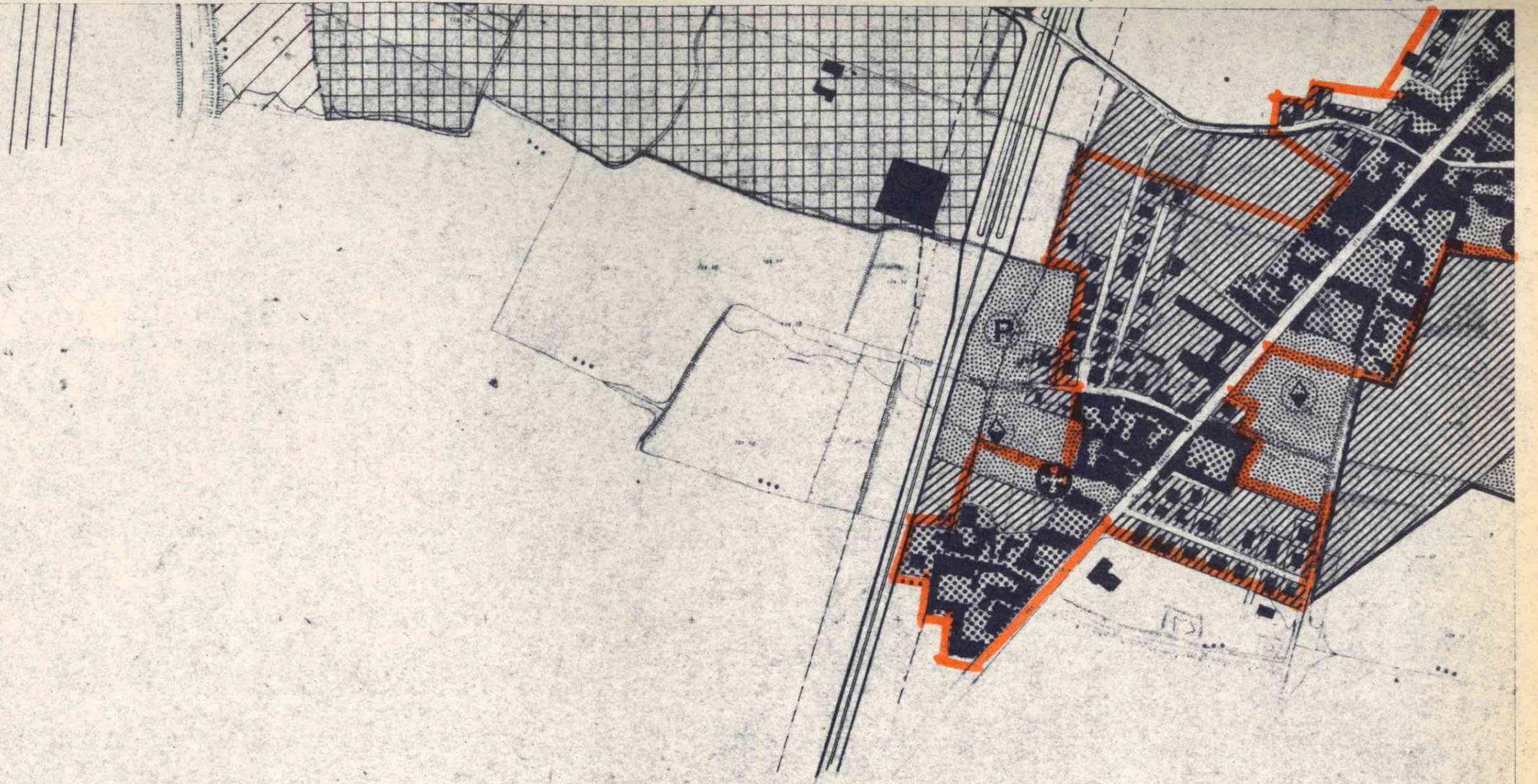
45

45



47

47



47

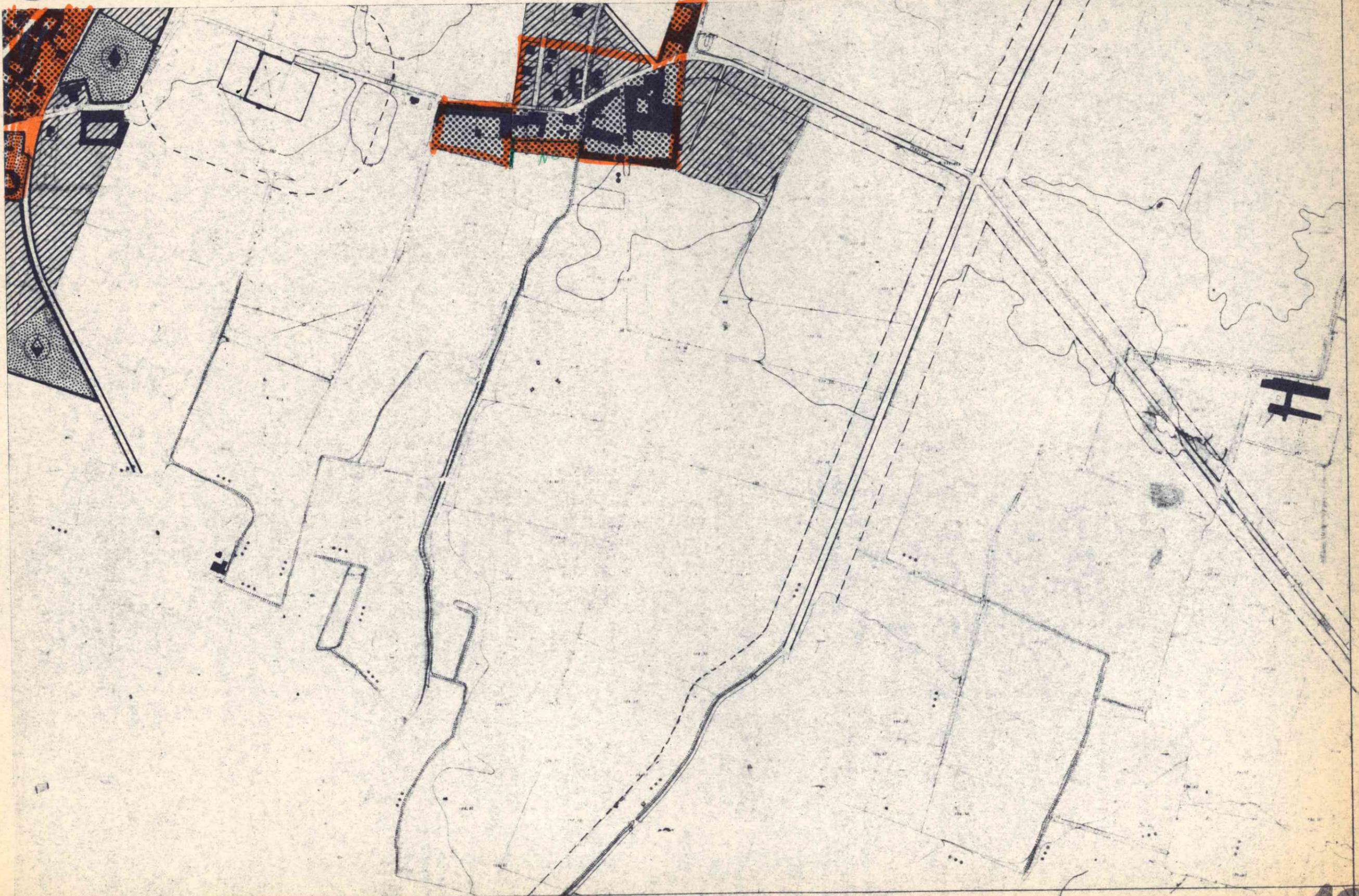
Sezione di pubblicazione a colori a 1/2000
MATERIALE DI PUBBLICAZIONE A COLORI N. 1/1982

Ingegnere LUIGI ROSSI Revuele
1983
ALVEO AEROFOTOGRAMMETRICO sistema "ENTOR"

Scala 1:2000
Equidistanza m. 2

47

41

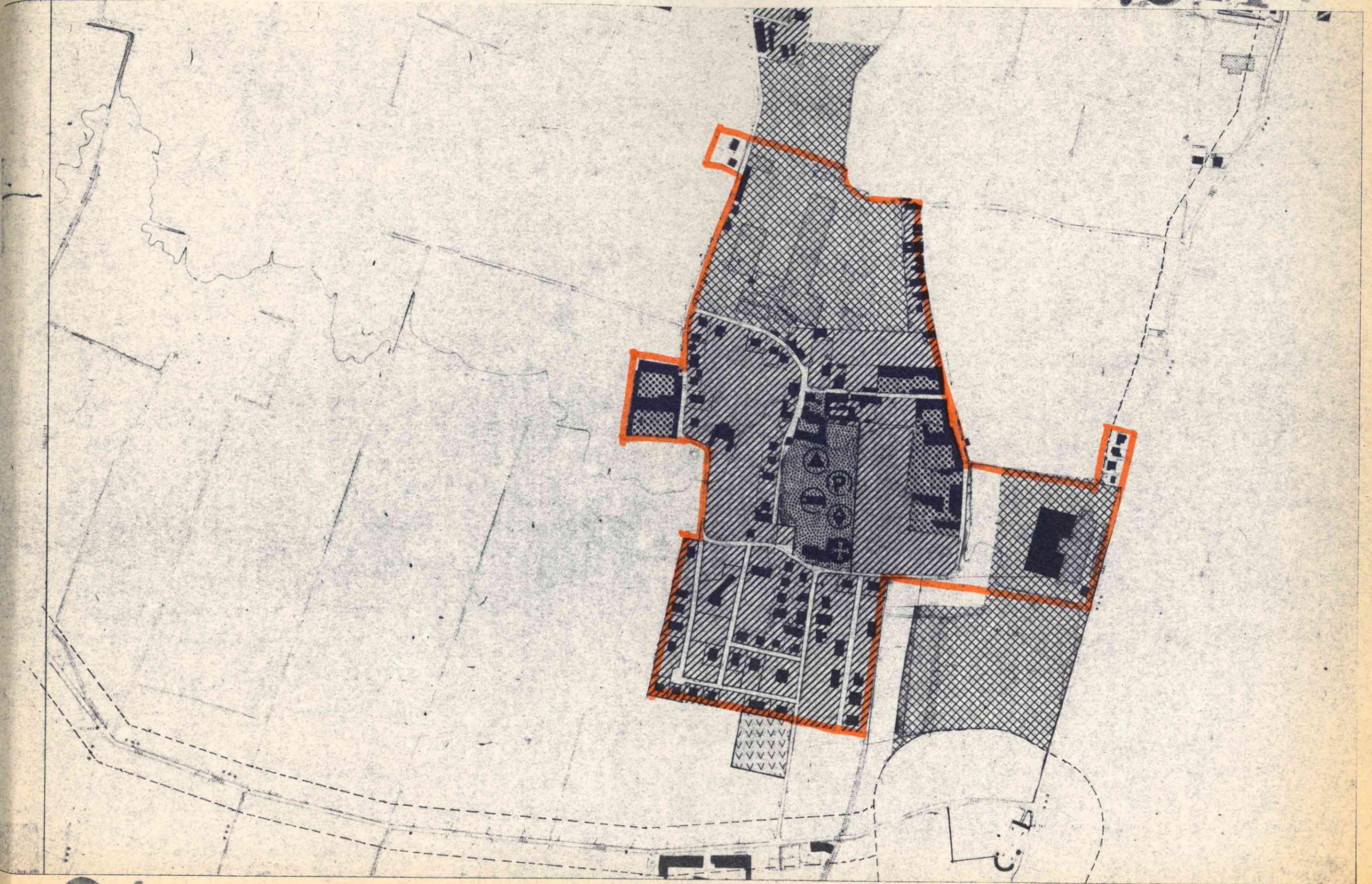


Ing. LUIGI ROSSI
1945
ALVIO AEROPHOTOGRAFICO

Scala 1:2000
Equidistanza m. 2

49A

49A 1

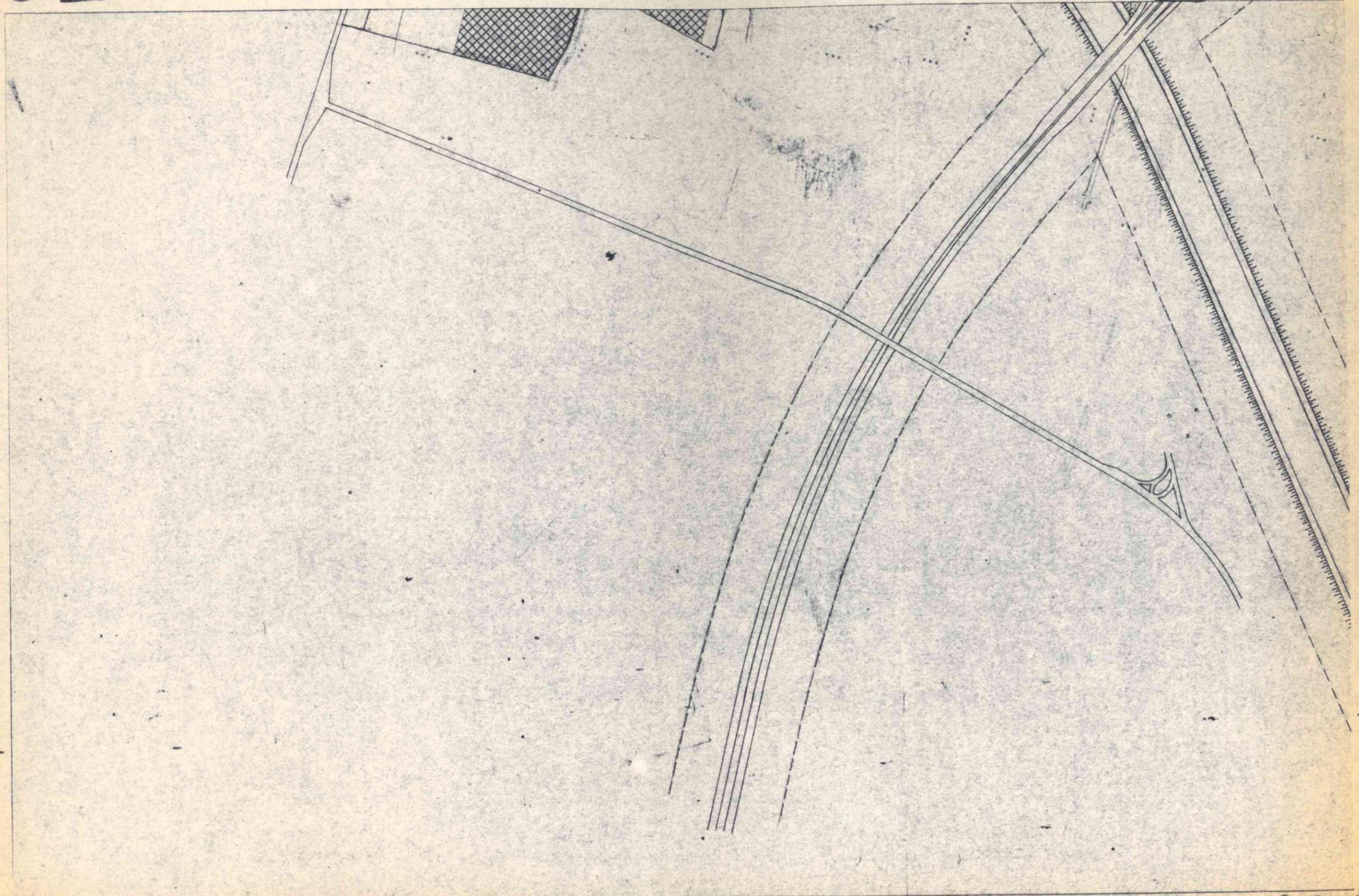


49A

49A

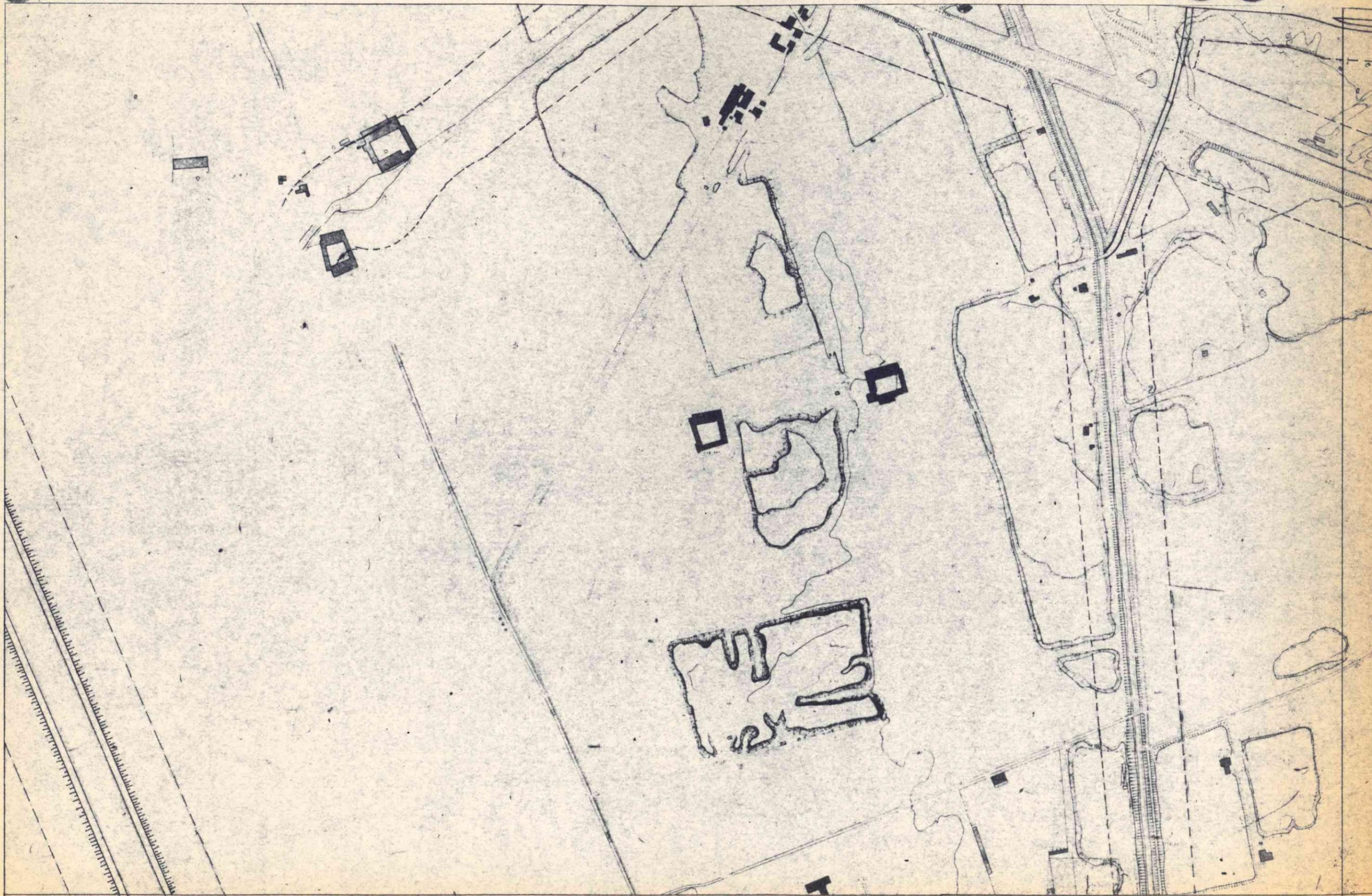
49B

49 B 2



49B

49 B



Impresa LUIGI ROSSI Genova
 1945
 RILEVATO AEROFOTOGRAFICAMENTE presso SARTORI

