



# Città di Paderno Dugnano

Provincia di Milano

settore **GESTIONE DEL TERRITORIO**

[www.comune.paderno-dugnano.mi.it](http://www.comune.paderno-dugnano.mi.it)

## Servizio Urbanistica

**Norme Tecniche d'Attuazione della variante generale del PRG adottata con la deliberazione di C.C. n. 36 del 19.4.99**

**Approvazione delle controdeduzioni con atto di C.C.n.110 del 21.12.01**

**Proposta di modifiche d'ufficio della G.R.L. con atto n. VII/12483 del 21.3.2003, equiparata ad approvazione definitiva ai sensi art. 13 della L.R. 23/97 a seguito del recepimento integrale delle stesse con atto del C.C. n. 41 del 12.5.2003**

**Pubblicazione su BURL n. 26 del 25.6.2003**

**Il Sindaco rag. Ezio Casati**

**I progettisti arch. GiamPaolo Maffioletti**

**avv. Fortunato Pagano**

*(Il presente testo è aggiornato con le varianti parziali approvate dall'entrata in vigore del PRG fino al mese di novembre 2011)*

- **Variante parziale per la localizzazione di strutture per la media e la grande distribuzione di vendita, art. 36 bis** - adozione con atto di C.C. n.11 del 27/01/2003 ed approvazione definitiva con atto di C.C. n.45 del 12/05/2003.
- **Variante parziale per modifica art. 41, ambito BTS2** - adozione con atto di C.C. n.115 del 19/12/03 ed approvazione definitiva con atto di C.C. n.26 del 25/03/2004.
- **Variante parziale per introduzione nuovi ambiti BT plurifunzionali di ristrutturazione urbanistica, art. 40** - adozione con atto di C.C. n.42 del 26/04/2004 ed approvazione definitiva con atto di C.C. n.98 del 08/11/2004.
- **Variante parziale per revisione ambiti cimiteriali, artt. 55 e 55 bis** - adozione con atto di C.C. n.8 del 16/02/2004 ed approvazione definitiva con atto di C.C. n.37 del 30/05/2005.
- **Variante parziale per modifica art. 61 a seguito adozione del Piano Urbano del Commercio** - adozione con atto di C.C. n.43 del 27/04/2004 ed approvazione definitiva con atto di C.C. n.118 del 29/11/2004.
- **Variante parziale per razionalizzazione degli impianti di carburante, artt. 51,52,55** - adozione con atto di C.C. n.44 del 27/04/2004 ed approvazione definitiva con atto di C.C. n.88 del 28/09/2004.
- **Variante parziale con le procedure dell'art. 2 lett. i.) della LR 23/97 a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 12/05** - adozione con atto di C.C. n.41 del 09/06/2005 ed approvazione definitiva con atto di C.C. n.79 del 20/09/2005.
- **Variante parziale per accorpate ed ampliare il perimetro del comparto C. 35-52, art. 42** - adozione con atto di C.C. n.73 del 30/10/2006 ed approvazione con atto di C.C. n.9 del 22/01/2007.
- **Variante parziale per il comparto di trasformazione BTS1 modifica art. 41**- adozione con atto di C.C. n.35 del 15/05/2007 ed approvazione con atto di C.C. n.79 del 18/10/2007.
- **Variante parziale del P.R.G. per localizzare attività di media struttura nel comparto BT3, modifica art. 40**- adozione con atto di C.C. n.58 del 26/06/2007 ed approvazione con atto di C.C. n.93 del 27/11/2007.

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE DEL PIANO REGOLATORE DI PADERNO DUGNANO

## INDICE

<b>PREMESSA.....</b>	<b>4</b>
<b>TITOLO I – NORME GENERALI .....</b>	<b>4</b>
Art. 1 – Finalita' della Variante Generale del piano regolatore.....	4
Art. 2 – Ambito di applicazione del piano .....	5
Art. 3 – Elaborati del piano.....	5
Art. 4 – Deroghe.....	9
Art. 5 – Destinazioni d'uso .....	9
Art. 6 – Rapporti tra le funzioni – Controllo delle stesse .....	11
Art. 7 – Indici e parametri urbanistici ed edilizi.....	11
Art. 8 – Aree di pertinenza .....	14
Art. 9 – Definizione degli interventi.....	15
Art. 10 – Urbanizzazione primaria .....	18
Art. 11 - Urbanizzazione secondaria .....	20
Art. 12 – Disposizioni relative ai parcheggi di pertinenza degli edifici privati .....	20
<b>TITOLO II – NORME GENERALI RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DELLA VARIANTE GENERALE .....</b>	<b>23</b>
Art. 13 – Attuazione del piano – Funzioni dei programmi poliennali di attuazione.....	23
Art. 14 – Attuazione del piano – Piani esecutivi .....	23
Art. 15 – Rapporti tra Programmi Poliennali e Piani urbanistici esecutivi .....	24
Art. 16 – Standard dei piani urbanistici esecutivi .....	25
Art. 17 - Attuazione del piano – Interventi assentibili mediante titoli edilizi abilitativi .....	26
<b>TITOLO III – NORME RELATIVE ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE ALLE VERIFICHE DI COMPATIBILITA' URBANISTICO AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI ED AL DECORO URBANO.....</b>	<b>28</b>
Art. 18 – Verifica di compatibilita' urbanistico ambientale degli interventi.....	28
Art. 18 bis – Componente geologica della pianificazione. ....	29
Art. 19 – Verifiche relative alla salubrita' delle aree da edificare .....	29
Art. 20 – Tutela e sviluppo del verde .....	30
Art. 21 – Tutela delle sponde dei corsi d'acqua.....	30
Art. 22 – Modifiche dei progetti necessari per soddisfare esigenze di tutela ambientale e di decoro urbano.....	31
Art. 23 – Interventi interessanti edifici, complessi edilizi ed altri manufatti ed aree di particolare valore architettonico ed ambientale .....	31
Art. 24 – Connessioni ciclopedonali .....	32
Art. 25 – Recinzioni.....	33
Art. 25 bis - Impianti fissi per la radiofrequenza.....	33
<b>TITOLO IV – NORME RELATIVE ALLE VARIE ZONE .....</b>	<b>34</b>
Art. 26 – Suddivisione del territorio comunale in zone .....	34
<b>SEZIONE I - DISCIPLINA DELLE ZONE DI VALORIZZAZIONE E DI RECUPERO .....</b>	<b>36</b>
Art. 27 – Zone degli insediamenti storici di pregio architettonico ed ambientale .....	36
Art. 28 – Zone BR1 di recupero prevalentemente residenziali e di valore storico ambientale.....	36
Art. 29 – Zone BR2 di recupero prevalentemente residenziali e di valore ambientale .....	38
Art. 30 – Zone BR3 residenziale di promozione dell'accorpamento a schiera.....	39
Art. 31 – Zone Bv prevalentemente residenziali di valorizzazione del verde .....	42
<b>SEZIONE II - DISCIPLINA DELLE ZONE CONSOLIDATE E DI COMPLETAMENTO.....</b>	<b>44</b>
Art. 32 – Zone B1 residenziali di completamento a bassa densita' .....	44
Art. 33 – Zona B2 residenziale di completamento a media densita' .....	45
Art. 34 - Zone B3 residenziale consolidata .....	46
Art. 35 – Zone BDp prevalentemente produttiva consolidata e di completamento.....	47
Art. 36 – Zone BDc prevalentemente commerciali consolidate .....	49
Art. 36 bis – Zone BDcm prevalentemente commerciali consolidate di localizzazione per la media e la grande distribuzione.....	49
Art. 37 – Zona BDR attrezzature ricettive esistenti .....	53

Art. 38 – Zona BDa1 – Insediamenti sparsi .....	53
Art. 39 – Zona BDa2 - Attrezzature ortoflorovivaistiche .....	54
<b>SEZIONE III - ZONE DI TRASFORMAZIONE E DI ESPANSIONE .....</b>	<b>55</b>
Art. 40 – Zone BT plurifunzionale di ristrutturazione urbanistica .....	55
Art. 40 bis - Zone BT 4 e 5 plurifunzionale di ristrutturazione urbanistica.....	59
Art. 41 – Zone BTS plurifunzionali strategiche di ristrutturazione urbanistica.....	65
Art. 42 – Zone C e BC per nuovi insediamenti residenziali.....	68
Art. 43 – Zone CD – Nuovi insediamenti residenziali direzionali.....	78
Art. 44 – Zone D – Nuovi insediamenti produttivi.....	79
Art. 45 “Zona E per attività agricole” .....	82
<b>SEZIONE IV - ZONE ED AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE.....</b>	<b>84</b>
Art. 46 – Zone ed aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale .....	84
Art. 47 – Parco urbano del Seveso .....	85
Art. 48 – Attrezzature religiose e parrocchiali ed altre attrezzature alle stesse connesse.....	85
Art. 49 – Zone F per attrezzature di interesse generale .....	86
Art. 50 – Parco sovracomunale Grugnotorto-Villoresi .....	87
<b>SEZIONE V - AREE DELLA MOBILITA’ .....</b>	<b>90</b>
Art. 51 – Zone per la viabilità’ – Aree destinate alla rete viaria .....	90
Art. 52 – Zone destinate ad infrastrutture connesse alla viabilità’ ed alla installazione di distributori di carburante.....	90
Art. 53 – Aree per impianti ferroviari e zone di rispetto degli stessi .....	94
<b>SEZIONE VI - ALTRE ZONE ED AREE .....</b>	<b>96</b>
Art. 54 – Zone per impianti tecnologici.....	96
Art. 55 – Fasce e Zone di rispetto stradali .....	96
Art. 55 bis – Aree cimiteriali e relative zone di rispetto .....	97
Art. 55 ter – Fasce di rispetto degli elettrodotti .....	99
Art. 56 – Zone per attrezzature private di interesse pubblico.....	99
<b>TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE .....</b>	<b>101</b>
Art. 57 – Ambiti oggetto di piani esecutivi ancora efficaci.....	101
Art. 58 – Aree residenziali ricadenti nell’ambito del piano consortile Cimep.....	101
Art. 59 – Interventi sugli edifici con destinazione diversa da quella ammessa nelle zone in cui ricadono .....	101
Art. 60 – Interventi di ampliamento degli edifici esistenti in applicazione dell’art. 34 del P.R.G. approvato nel 93 .....	102
Art. 61 – Rinvio alla pianificazione commerciali ex D.Lgs. 114/98 e della specifica normativa regionale .....	102
<b>SCHEDE DEI CRITERI DI ASSETTO E PLANIVOLUMETRICI.....</b>	<b>103</b>

## **PREMESSA**

Le presenti norme tecniche devono rispettare le previsioni della normativa vigente: in tal senso l'entrata in vigore del DPR 380 dell'8.6.01 e della Legge Regionale n. 12 dell'11.3.05, in materia di governo del territorio e disciplina edilizia, nonché la L. 36/01, la L.R. 11/01 e il D.Lgs 259/03 in materia di impianti di radiofrequenza e telecomunicazioni, hanno introdotto alcune previsioni che per miglior chiarezza sono state riportate ove necessario.

In tutti i casi ove le correzioni testuali non sono state riportate si deve leggere:

- “titolo edilizio abilitativo”, corrispondente al “permesso di costruire” o alla “denuncia d'inizio attività”, ogni volta che viene riportata la dizione “concessione edilizia” oppure “autorizzazione edilizia”;
- “competente organo dell'Amministrazione Comunale” in sostituzione dei termini riferiti al “Consiglio Comunale”, alla “Giunta” ovvero al “Sindaco”.

## **TITOLO I – NORME GENERALI**

### **Art. 1 – Finalità della Variante Generale del piano regolatore**

1 – Con la presente Variante Generale del P.R.G. il Comune persegue obiettivi di corretto sviluppo urbanistico, assumendo la tutela dell'ambiente come condizione dello stesso ed al contempo (alla luce della nozione di urbanistica di cui all'art. 80 del D.P.R. 616 del 1977) come obiettivo comunque da perseguire in sede di pianificazione urbanistica comunale.

2 – Viene previsto che i principi di economicità del territorio e delle infrastrutture e di sostenibilità dello sviluppo - che già hanno trovato, insieme ad altri principi, applicazione in sede di redazione della presente Variante – siano, per quanto ancora possibile e necessario, oggetto di ulteriore applicazione nelle fasi di attuazione delle previsioni dello stesso sia per iniziativa pubblica sia per iniziativa privata.

3 – Per soddisfare le esigenze di cui sopra, in base alle disposizioni di cui al successivo art. 18, in alcuni casi costituirà un obbligo ed in altri potrà essere considerata necessaria od opportuna una verifica di impatto urbanistico ambientale degli interventi previsti dalla presente Variante generale da assumere, in parte, dati la sua natura ed il livello delle scelte in esso contenute, come un piano di massima.

4 – La Variante Generale contiene una ricognizione dei vincoli imposti su aree ed edifici in base a varie disposizioni di legge o derivanti direttamente da disposizioni di legge finalizzate alla tutela di vari interessi pubblici, quali quelli relativi alla tutela del patrimonio storico artistico, delle bellezze naturali e del paesaggio, al soddisfacimento di esigenze di ordine igienico e sanitario ed alla tutela della sicurezza della circolazione. Anche in relazione alla possibile incompletezza della suddetta ricognizione, si prevede che, nel caso di contrasto tra previsioni

del presente piano e disciplina conseguente ai suddetti vincoli, venga riconosciuta prevalenza a quest'ultima.

La Variante individua complessi edilizi singoli edifici ed atri manufatti di valore storico ed ambientale minore, non sottoposti a vincoli in applicazione delle suddette disposizioni di legge e che però risultano comunque meritevoli di tutela in sede urbanistica ed assoggetta agli stessi ad apposita disciplina.

5 – Nei limiti consentiti dalla omessa soluzione legislativa del problema della indifferenza delle proprietà a fronte delle scelte di pianificazione e per quanto possibile compatibilmente con l'esigenza di perseguire gli obiettivi e garantire le condizioni di cui sopra, il presente piano regolatore promuove forme di perequazione.

Costituiscono strumenti mediante i quali verrà, per quanto possibile, promossa la perequazione suddetta i piani urbanistici esecutivi interessanti zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica e le convenzioni relative alla loro attuazione.

6 – Le presenti norme hanno principalmente la finalità di governare, sia pur garantendo agli operatori margini di flessibilità, i processi di attuazione delle previsioni della Variante in modo tale da garantire il perseguimento dei suddetti obiettivi ed il rispetto delle indicate condizioni dello sviluppo ritenuto sostenibile e quindi ammissibile.

7 – Con le norme stesse si provvede anche a dare le varie occorrenti definizioni di indici e nozioni ed a chiarire la portata delle varie previsioni contenute negli altri elaborati del piano ed ad integrare le stesse.

### **Art. 2 – Ambito di applicazione del piano**

1 – Il presente strumento urbanistico generale disciplina, in conformità della vigente legislazione urbanistica statale e regionale, l'intero territorio comunale.

2 – Tutte le opere edilizie e tutte le trasformazioni urbanistiche per la cui esecuzione, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di una concessione edilizia o di una autorizzazione edilizia nonché quelle che, in base alla legislazione stessa, possono essere realizzate in forza di una mera denuncia di inizio attività debbono risultare conformi alle prescrizioni della presente Variante Generale ed alle prescrizioni di legge e regolamentari che nei vari casi debbono trovare applicazione.

### **Art. 3 – Elaborati del piano**

1 – Gli elaborati del piano sono i seguenti:

Tavole di analisi

1 Inquadramento territoriale, scala 1:10.000

Pianificazione dei comuni contermini, scala 1:5.000

2.1 – foglio nord

2.2 – foglio sud

2.3 – legende

3 Individuazione dei lotti oggetto del piano consortile per l'edilizia economica popolare, Legge 18.4.1962, n. 167 e successive modificazioni, CIMEP, Consorzio Intercomunale Milanese, scala 1:10.000

Vincoli L. 1497/39 e L. 1089/39 e altre emergenze storiche e/o ambientali, scala 1:5.000

4.1 – foglio nord

4.2 – foglio sud

Uso del suolo, scala 1:2.000

5.1 – foglio nord

5.2 – foglio centro

5.3 – foglio sud

5.4 – Legenda

Uso del suolo dei centri di antica formazione, scala 1:1.000

6.1 – Paderno e Dugnano

6.2 – Palazzolo

6.3 – Incirano

6.4 – Cassina Amata

Altezze degli edifici residenziali, scala 1:4.000

7.1 – foglio nord

7.2 – foglio sud

8 Numero dei piani degli edifici residenziali (per classi di altezza), fuori scala

Densità edilizie dei lotti residenziali, scala 1:4.000

9.1 – foglio nord

9.2 – foglio sud

Rapporti di copertura dei lotti, scala 1:4.000

10.1 – foglio nord

10.2 – foglio sud

Aree di standard urbanistico e spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale attuate o acquisite, scala 1:2.000

11.1 – foglio nord

11.2 – foglio centro

11.3 – foglio sud

Opere di urbanizzazione a rete esistenti: rete del gas, scala 1:5.000

12.1 – foglio nord

12.2 – foglio sud

Opere di urbanizzazione a rete esistenti: rete elettrica, scala 1:5.000

13.1 – foglio nord

13.2 – foglio sud

Opere di urbanizzazione a rete esistenti: acquedotto, scala 1:5.000

14.1 – foglio nord

14.2 – foglio sud

Opere di urbanizzazione a rete esistenti: fognatura, scala 1:5.000

15.1 – foglio nord

15.2 – foglio sud

Tavole di supporto dell'indagine realizzata a cura dell'Istituto Gatti relative alle attività produttive che hanno risposto al questionario, scala 1:4.000

Individuazione delle attività produttive per densità di addetti su lotto

16.1 – foglio nord

16.2 – foglio sud

Individuazione delle attività del settore alimentare, tessile, cuoio, legno, carta, per numero di addetti

17.1 – foglio nord

17.2 – foglio sud

Individuazione delle attività del settore chimico, gomma, plastica, per numero di addetti

18.1 – foglio nord

18.2 – foglio sud

Individuazione delle attività del settore metalmeccanico, elettromeccanico, manifatturiero, per numero di addetti

19.1 – foglio nord

19.2 – foglio sud

Individuazione delle attività del settore costruzioni per il numero di addetti

20.1 – foglio nord

20.2 – foglio sud

Individuazione delle attività del settore commercio, trasporti, servizi, per numero di addetti

21.1 – foglio nord

21.2 – foglio sud

Tavole di progetto

Schema della viabilità, scala 1:10.000

P1.1 – foglio nord

P1.2 – foglio sud

P1.3 – legenda

Viabilità e azzonamento, scala 1:2.000

P2.1 – foglio nord

P2.2 – foglio centro

P2.3 – foglio sud

P2.4 – legenda

Aree di standard urbanistico e spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale: computo, scala 1:2.000

- P3.1 – foglio nord
- P3.2 – foglio centro
- P3.3 – foglio sud

Viabilita' di progetto, scala 1:5.000

- P4.1 – Foglio nord
- P4.2 – foglio sud

Piani attuativi, scala 1:5.000

- P5.1 – foglio nord
- P5.2 – foglio sud

#### Studio geologico

Gli elaborati indicati come Tavole di Progetto sono prescrittivi, gli altri hanno invece un carattere illustrativo o ricognitivo.

2 – In sede di attuazione del piano, in caso di contrasto tra prescrizioni contenute negli elaborati grafici e prescrizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione, dovra' essere data prevalenza alle seconde.

3 – In caso di contrasto tra previsioni di vari elaborati grafici dovra' essere riconosciuta prevalenza a quelle contenute negli elaborati di maggior dettaglio.

4 – In caso di contrasti tra previsioni di vari elaborati del piano diversi da quelli di cui ai punti precedenti, ove alla luce di un'attenta analisi di essi e di altri elaborati, non risulti con certezza individuabile la reale volonta' dell'Amministrazione, si fara' ricorso ad atti di rettificazione ai sensi delle disposizioni di cui al Capo II della L.r. n. 23/97.

#### **Art. 4 – Deroghe**

1 – Il rilascio di concessioni ed autorizzazioni edilizie in deroga alle prescrizioni contenute nelle norme del presente piano regolatore generale e nel regolamento edilizio e' consentito solo per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

2 – Ai fini del rilascio delle concessioni in deroga trovano applicazione le disposizioni procedurali di cui all'art. 3 della L. 21.12.1955 n. 1357.

#### **Art. 5 – Destinazioni d'uso**

1 – Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dell'attuazione delle previsioni del presente strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art. 2 della L.r. 9.5.92 n. 19 viene assunta come destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dallo stesso.

Si considera principale la destinazione d'uso che qualifica la zona; le funzioni complementari, accessorie e compatibili sono quelle che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

2 – Per gli interventi sugli edifici esistenti verranno assunte come destinazioni in atto, cui fare riferimento in sede di attuazione della presente Variante, solo quelle non abusivamente promosse risultanti

-dai titoli abilitativi rilasciati dall'Amministrazione

-o da verifiche effettuate dall'Amministrazione sia nei casi di insussistenza di un titolo abitativo o di titolo la cui lettura non risulti utile ai fini dell'individuazione della funzione assentita, sia nei casi di asserzione, da parte dei promotori dell'intervento che viene chiesto venga assentito, di un mutamento, lecitamente promosso, della destinazione d'uso prevista dal titolo abitativo a suo tempo rilasciato o di precedente destinazione

-o da atti di privati con data certa o da atti di notorietà'

3 – Le categorie delle destinazioni d'uso previste dalla presente Variante generale sono le seguenti:

a) Funzioni per la mobilità' (aree, manufatti e infrastrutture destinate alla funzionalità della circolazione stradale e del trasporto pubblico). La realizzazione di nuovi distributori di carburante lungo l'autostrada A 52 e la SP Milano Meda dovrà comprendere anche tutte le opere necessarie per garantire che gli insediamenti residenziali adiacenti non siano esposti a livelli di pressione acustica superiori a quelli ammissibili.

b) Servizi e attrezzature pubblici (aree, manufatti e infrastrutture destinate all'uso pubblico)

c) Residenza

d) Attività produttive, distinte in:

-attività produttive-industriali/artigianali (di produzione di beni e servizi, comprese le attività di deposito e logistica, di artigianato di servizio, compreso quello rivolto a singoli soggetti inserito in edifici a prevalente destinazione residenziale, per lo più al piano terreno degli stessi);

-attività produttive-direzionali ed altre attività terziarie (di prestazione di servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di riserva; centri congressuali, per l'innovazione e la ricerca, centri fieristici);

-attività produttive-commerciali, distinte ai sensi dell'art. 4 del decreto legislativo 21 marzo 1998 n. 114 in:

-esercizi di vicinato (piccolo commercio al minuto a mezzo di strutture con superficie di vendita non eccedente i 250 mq)

-medie strutture di vendita (commercio al minuto a mezzo di strutture con superficie di vendita da 251 mq. fino a 2.500 mq)

-grandi strutture di vendita (commercio al minuto a mezzo di strutture con una superficie di vendita eccedente i 2500 mq)

- centri commerciali
- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande
- commercio all'ingrosso, esposizione e deposito
- altre attività commerciali
- attività produttiva-ricettiva (ricettiva e alberghiera, compresa nella destinazione residenziale qualora si tratti, eccezion fatta per le case per anziani e per studenti, di insediamenti con non più di cento posti letto)
- e) Servizi privati (attività scolastiche, ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive, del tempo libero, centri per la formazione e l'aggiornamento professionale, centri o sale per spettacoli e simili).

4 – Le disposizioni relative alle varie zone, contenute nel titolo quarto delle presenti N.T.A., indicano, per ciascuna di esse, la destinazione principale e le eventuali destinazioni complementari e o compatibili ammesse.

In alcuni casi le norme relative alle singole zone fissano limiti quantitativi (“nel limite del ...%” o “con un massimo complessivo del ...%”) e/o indicano le sole funzioni appartenenti ad una stessa categoria di destinazione d'uso il cui insediamento viene consentito (“limitatamente a...”).

#### **Art. 6 – Rapporti tra le funzioni – Controllo delle stesse**

1 – La verifica dei rapporti tra le funzioni insediabili, prescritti per le varie zone dalle presenti norme, deve essere effettuata, in caso di rilascio di concessione edilizia o autorizzazione edilizia singola, con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato dall'intervento, e, in caso di piani urbanistici esecutivi, con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento degli immobili cui gli stessi sono relativi.

2 – I mutamenti delle destinazioni d'uso o di parti di esse costituenti unità funzionali sono soggetti a concessione edilizia oppure ad autorizzazione edilizia in tutti i casi previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.

Essi potranno essere assentiti solo nel rispetto delle prescrizioni della Variante relative alle funzioni insediabili e ai rapporti tra le stesse.

#### **Art. 7 – Indici e parametri urbanistici ed edilizi**

In sede di attuazione della presente Variante troveranno applicazione gli indici ed i parametri dei quali di seguito vengono date le nozioni

St = Superficie territoriale

Trattasi della superficie complessiva degli ambiti perimetrati per i quali la presente Variante prevede la formazione di piani urbanistici esecutivi.

La stessa viene calcolata al lordo delle strade e degli spazi pubblici già esistenti e delle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria che ricadono entro gli ambiti stessi.

It = Indice di fabbricabilità territoriale

Definisce il volume realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale.

Il volume di pertinenza di strade pubbliche e spazi pubblici già esistenti e facenti parte della superficie territoriale oggetto di calcolo spetta all'Amministrazione Comunale.

UT = Definisce la superficie lorda di pavimento, minima o massima, realizzabile per ogni ettaro di St.

La S.I.p. di pertinenza di strade pubbliche ed altri spazi pubblici già esistenti e facenti parte della superficie territoriale oggetto di calcolo spetta all'Amministrazione comunale.

Sf = Superficie fondiaria

Trattasi delle aree destinate alla realizzazione degli edifici ed a costituire pertinenze degli stessi.

Nel caso delle zone per le quali viene prescritta la formazione di piani urbanistici esecutivi, la superficie fondiaria viene calcolata detraendo dalla superficie territoriale tutte le aree destinate dai piani stessi ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria o comunque cedute all'Amministrazione come aree per standard urbanistici nonché le aree occupate da strade ed attrezzature pubbliche esistenti e dalle quali viene previsto il mantenimento.

Nel caso delle altre zone, per area fondiaria deve intendersi l'intera area che ha, in base alle tavole del piano, destinazione insediativa.

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

Definisce il volume realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria.

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

Definisce la superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

Sc = Superficie coperta ( $mq$ )

Misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda.

Rc = Rapporto di copertura

Esprime il rapporto misurato in percentuale tra superficie coperta Sc e superficie fondiaria Sf.

V = Volume

Si considera volume di un edificio la superficie lorda di pavimento moltiplicato per un'altezza virtuale di ml. 3

Slp = Superficie lorda di pavimento

E' la somma:

- della superficie dei singoli piani fuori terra nonché dei piani seminterrati ed interrati di altezza interna uguale o superiore a ml. 2,70;
- della superficie dei piani seminterrati di altezza uguale o superiore a ml. 2,40 ed emergenti dal piano di campagna per un'altezza superiore a m. 1,60, quale che sia la loro destinazione;
- delle superfici delle mansarde, dei soppalchi e dei "bow-windows"
- della superficie di ogni locale ricavato in sottotetto che abbia i requisiti per poter essere reso abitabile in applicazione della legge regionale 15.7.96 n. 15.

Non sono computati, oltre alle parti dei piani interrati o seminterrati che non abbiano le caratteristiche di cui sopra e di quelle destinate a cantine e depositi, i volumi tecnici adibiti a vani scala o vani ascensore.

In sede di calcolo della superficie lorda di pavimento non vengono computate le parti degli edifici destinate a ricovero degli automezzi nella misura occorrente per garantire le dotazioni minime prescritte dalla vigente legislazione e dalla presente Variante.

La nozione di SIp di cui sopra deve essere applicata anche per calcolare, in sede di attuazione della presente Variante, la SIp degli edifici esistenti.

D<sub>S</sub> = Distanze dal ciglio stradale

Per distanza dal ciglio stradale si intende la distanza misurata perpendicolare ad esso in proiezione orizzontale;

D<sub>C</sub> = Distanze dai confini

Per distanza dai confini si intende la distanza misurata perpendicolarmente ad esso in proiezione orizzontale;

D<sub>E</sub> = Distanza tra edifici

Per distanza tra edifici si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente i fabbricati.

Disposizioni relative alle distanze dai confini di boxes ed altri corpi accessori.

Le disposizioni che seguono trovano applicazione per quanto riguarda i boxes e gli altri corpi di fabbrica accessori di edifici esistenti o attuati ex novo in lotti di completamento.

Nel rispetto delle disposizioni relative alle distanze tra gli edifici di cui all'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, nonché di tutte le disposizioni del Codice Civile relative alle distanze tra le costruzioni e di quelle relative alle vedute, è ammessa la realizzazione di boxes ed altri corpi accessori a una distanza dai confini di proprietà con limitrofi lotti già edificati inferiore a quella minima prescritta dalle disposizioni relative alle varie zone.

E' ammessa la costruzione dei corpi suddetti in aderenza ad edifici realizzati nell'ambito di lotti limitrofi sul confine di proprietà.

Se ciò risulterà consentito da convenzione stipulata con il proprietario di lotto limitrofo trascritta nei registri immobiliari, i corpi suddetti potranno essere realizzati sul confine con lotti non edificati.

E' ammessa altresì l'edificazione dei corpi suddetti in aderenza a muri di cinta pieni esistenti o la cui realizzazione risulti ammessa dalle presenti NTA; ciò a condizione che di essi non venga previsto uno sviluppo in altezza maggiore di quello dai muri stessi.

Nel calcolo della distanza tra i fabbricati e dei confini vengono considerate anche le sporgenze dei terrazzi o balconi superiori a m. 1,20 e restano esclusi solamente gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi.

Le distanze dei fabbricati dai confini e tra edifici nei lotti già edificati possono essere ridotte nel caso in cui la conformazione dei fabbricati e del lotto impedisca l'esecuzione dei manufatti quali boxes, terrazzi, balconi, porticati e similari, necessari e utili ai fabbricati stessi ed alle singole unità immobiliari in essi comprese e sprovvisti dei suddetti manufatti. L'edificazione dei manufatti di cui sopra può essere fatta in modo tale da costituire "muro di confine" ai sensi del Codice Civile, nel caso di balconi e pensiline in oggetto, gli stessi devono distare dal confine del lotto almeno mt. 1,50.

Hm = altezza massima: distanza da misurare in ml fra la quota di imposta dell'edificio e la quota di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile lungo la linea verticale tracciabile fra i due punti.

E' prevista la tolleranza per 3 metri lungo un terzo del perimetro dell'estradosso del solaio di copertura, nei soli casi in cui la stessa consente di dare all'edificio erigendo profili di tipi dell'edilizia tradizionale presenti nel contesto in cui esso deve essere realizzato.

Spm = superficie permeabile minima: area non compromessa da costruzioni in soprassuolo e nel sottosuolo e da pavimentazioni impermeabili.

Detta superficie permeabile minima deve essere lasciata allo stato del suolo naturale e sistemata a verde.

### **Art. 8 – Aree di pertinenza**

1 – Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria previsti dalle presenti norme.

2 – Un'area di pertinenza deve essere considerata saturata, quando risultano assenti e realizzati edifici per una superficie lorda o per un volume pari a quelli massimi consentiti dal piano.

3 – Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del piano non potranno essere ulteriormente conteggiate, se non per saturare l'edificabilità massima concessa.

4 – Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

5 – Tra gli elaborati richiesti per gli strumenti esecutivi dovrà figurare l'individuazione planivolumetrica esatta dalle aree di pertinenza, distinte in territoriali e fondiarie, con l'elenco

dei relativi estratti mappa e dei dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.

6 – Ai fini del rilascio delle concessioni edilizie singole e' richiesta, in assenza di un preventivo piano di lottizzazione, l'individuazione planivolumetrica delle aree di pertinenza fondiaria.

7 – Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che i proprietari delle aree calcolate sono consenzienti e disposti a rinunciare all'edificabilità loro spettante. Tale vincolo dovrà essere previsto da un'apposita convenzione che dovrà essere registrata e trascritta nei registri immobiliari e consegnata in copia all'Amministrazione comunale.

8 - Ai fini dei vincoli volumetrici e di tutti gli indici prescritti dal presente piano si deve assumere come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area di proprietà alla data di adozione del progetto della presente Variante generale.

9 – Nel caso di frazionamenti successivi a tale data i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti, ai sensi del precedente comma ed in base ai nuovi indici di Piano, all'edificio od agli edifici esistenti sull'originaria unitaria proprietà'.

10 – Rimangono in ogni caso fermi tutti i vincoli di pertinenza volumetrica, anteriori all'adozione della presente Variante generale, derivanti da computo delle aree ai fini del rilascio delle concessioni edilizie o dalla stipulazione di convenzioni urbanistiche (anche non trascritte nei registri immobiliari) cui abbia fatto seguito, in epoca anteriore all'adozione del presente piano od anche in epoca posteriore, la realizzazione degli edifici alla quale essi risultano preordinati.

11 – Le aree di cui sopra sub 8 e 10, come già previsto dalla disposizione di cui sub 3, potranno essere ulteriormente calcolate a fini volumetrici solo per saturare l'edificabilità massima concessa dal presente piano.

### **Art. 9 – Definizione degli interventi**

1 – Le nozioni degli interventi sugli edifici esistenti sono le seguenti:

a) interventi di manutenzione ordinaria

Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purchè i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti, sempre che tali opere non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio;

b) Interventi di manutenzione straordinaria

Le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare, sempre che non alterino i volumi e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

c) Interventi di restauro e risanamento conservativo

Gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; è fatta salva la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del d.lgs. 42/2004 "complesso di operazioni finalizzato all'integrità materiale ed al recupero, protezione e trasmissione dei valori culturali ed ambientali del bene in oggetto" .

d1) ristrutturazione edilizia

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria e della slp preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

d2) Interventi di ristrutturazione edilizia riproduttiva, (ammessa in caso di comprovata necessità) quelli rivolti ad una sostituzione fedele dell'edificio preesistente.

Il nuovo organismo edilizio conseguente a detta sostituzione deve avere lo stesso ingombro, la stessa sagoma, le stesse facciate e lo stesso numero di piani di quello preesistente.

Fermi rimanendo i limiti di cui sopra, sono ammesse modifiche a fini di adeguamento igienico o tecnologico, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti necessari agli stessi fini e le modifiche distributive necessarie al fine di rendere più funzionale l'edificio.

2 – Le nozioni degli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, completamento e nuovo impianto sono le seguenti:

a) ristrutturazione urbanistica

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

b) interventi di sostituzione edilizia, quelli rivolti alla sostituzione di edifici esistenti che in base alla presente variante generale non siano da conservare in relazione al loro valore storico ambientale o architettonico.

Tali interventi possono comportare la realizzazione di organismi del tutto diversi da quelli di sostituzione; essi non debbono comportare incrementi della superficie lorda di pavimento di questi ultimi, calcolata in applicazione delle presenti norme e non computando la parte eventualmente abusivamente realizzata, a meno che essa non sia stata oggetto di sanatoria.

c) Opere di completamento o di nuovo impianto

- gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni del territorio già parzialmente edificato, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici;

Gli interventi rivolti all'utilizzazione di aree inedificate, di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
6. gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
7. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

## **Art. 10 – Urbanizzazione primaria**

1 - L'urbanizzazione primaria e' costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari, ai sensi dell'art. 31 della legge urbanistica 17.8.1942 n. 1150, per considerare edificabile un'area.

2 - I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria aventi caratteristiche lineari (strade con parcheggi, fognature, illuminazione ed altri impianti a rete), la cui esecuzione e' di spettanza dell'Amministrazione Comunale, debbono essere di norma redatti in base a progetti di massima relativi all'intero sviluppo lineare di tali opere.

3 - Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle indicate dall'art. 4 della legge 29.9.1964, n. 847.

Ai fini dell'attuazione del presente strumento urbanistico generale vengono date le seguenti definizioni di opere di urbanizzazione primaria, cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche.

### a) Strade

Trattasi di tutte le strade occorrenti per l'allacciamento alla viabilita' principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili.

Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

- larghezza minima (delle nuove strade) ml 8
- nel caso di nuova viabilita' a fondo cieco all'interno di una zona residenziale e' consentita una larghezza minima di mt 5,00, qualora la strada dia accesso a non piu' di quattro abitazioni.

### b) Spazi di sosta o di parcheggio

Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione all'entita', alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono.

Per le zone residenziali le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo di 4 mq/ab.

Per le grandi strutture di vendita la dotazione minima dei parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere tale da garantire il rispetto del rapporto minimo di 200% della slp realizzata

Nei casi di nuove costruzioni e di interventi di sostituzione o ricostruzione, oltre alle aree di cui sopra, debbono essere previsti, in conformita' dell'art. 41 sexies della legge urbanistica 17.8.1942 n. 1150, modificato dall'art. 2 della legge 24.3.1989 n. 122, altri spazi necessari per parcheggi, sosta, manovra ed accesso nella misura minima di 1 mq per ogni 3 mq. Tali spazi, che debbono essere strettamente inerenti ai singoli edifici oppure a singoli complessi unitari, possono essere realizzati nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio o del complesso sia in sotterraneo sia in superficie oppure su aree che non fanno parte del lotto, ma vengono

asservite all'edificio od al complesso costruito con vincolo di destinazione permanente a parcheggio, a mezzo di atto che deve essere trascritto nei Registri Immobiliari a cura del proprietario.

a) Piste ciclabili

Trattasi degli spazi attrezzati per la circolazione delle biciclette e riservati alla stessa.

Debbono essere realizzati a regola d'arte con calibro e pavimentazione idonee e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

b) Fognature

Sono fognature tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) e miste e/o esclusivamente meteoriche, comprese le relative opere necessarie, formate da condotti che offrano opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza all'aggressione e all'abrasione da parte di liquami scarichi.

Costituiscono opere di urbanizzazione primaria solo i condotti di fognatura secondaria occorrenti per l'allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete urbana.

Detti condotti devono essere idonei a smaltire gli scarichi in opportuni recapiti atti a garantire la protezione delle acque superficiali dall'inquinamento.

Gli impianti di depurazione rientrano nelle opere di urbanizzazione primaria.

Le proprietà lottizzanti o, in assenza di lottizzazione convenzionata, i titolari di concessione edilizia, provvederanno al pagamento della quota di competenza di tali opere a titolo di contributo per urbanizzazione.

Nelle zone residenziali già dotate di una rete di tombinatura gli scarichi delle acque nere domestiche possono eccezionalmente trovare recapito nella rete di tombinatura medesima purché questa risulti costruita in calcestruzzo di cemento opportunamente rivestibile, sia facilmente ispezionabile e consenta una facile manutenzione, e purché le acque risultino depurate secondo le prescrizioni vigenti.

Nell'ambito delle aree di rispetto dei pozzi idrici i condotti fognari vanno realizzati a doppia camera.

c) Rete idrica

E' formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e dalle aree per captazione, il sollevamento dell'acqua stessa e da altre opere accessorie.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano solo i condotti secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana e una quota di competenza per le opere di cui sopra.

d) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

E' formata dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano solo i condotti secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana.

g) Pubblica illuminazione

E' formata dalle reti e dagli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e delle strade e delle aree private.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano sia le reti che gli impianti necessari per una sufficiente e razionale illuminazione delle strade ed aree pubbliche e private.

c) Verde pubblico primario

Trattasi di piccoli spazi di verde pubblico da realizzare in prossimita' ed al servizio degli edifici e la cui fruizione deve, pero', essere garantita anche a cittadini diversi da quelli residenti negli edifici stessi.

**Art. 11 - Urbanizzazione secondaria**

1 - L'urbanizzazione secondaria e' costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche occorrenti per soddisfare esigenze dell'intero Comune o di alcune zone.

2 - Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle indicate dall'art. 4 della legge statale 29.9.1964 n. 847 ed in particolare:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
- c) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
- d) edifici per il culto;
- e) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- f) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago;
- g) grandi parcheggi pubblici e parcheggi pubblici al servizio di vaste zone urbane.

**Art. 12 – Disposizioni relative ai parcheggi di pertinenza degli edifici privati**

1 – Nei casi di interventi di nuova edificazione, ivi compresi quelli di sostituzione edilizia, deve essere promossa una dotazione di parcheggi non inferiore a 1 metro quadro per ogni 3 metri quadri di SIp.

2 – Con gli interventi, anche di edilizia sostitutiva, finalizzati all'insediamento di funzioni commerciali deve essere promossa una dotazione di parcheggi tale da garantire un rapporto minimo non inferiore a 1 mq ogni 2,5 mq di SIp.

3 – Nei casi di interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia le prescrizioni di cui ai precedenti punti 1 e 2 debbono risultare rispettati solo per quanto riguarda l'eventuale S.I.p. aggiuntiva rispetto a quella preesistente e sempre che la stessa sia di estensione tale da far configurare la necessita' di almeno un posto macchina.

4 – Nei casi di interventi su edifici esistenti finalizzati all'insediamento di medie e grandi strutture di vendita deve essere garantita la dotazione minima di parcheggi di cui al precedente punto 1.

Per le grandi strutture di vendita la dotazione minima dei parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere tale da garantire il rispetto del rapporto minimo di 200% della slp realizzata.

5 – In sede di calcolo della S.I.p. degli interventi la superficie degli spazi destinati a parcheggio viene considerata solo per la parte eccedente quella minima prescritta dalle presenti norme.

6 – I parcheggi suddetti, che debbono essere strettamente inerenti ai singoli edifici oppure a singoli complessi unitari, possono essere realizzati nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio o del complesso, sia in sotterraneo sia in superficie, oppure su aree che non fanno parte del lotto ma distano dallo stesso non più di ml 200 e vengono asservite all'edificio od al complesso costruito con vincolo di destinazione permanente a parcheggio, a mezzo di atto che deve essere trascritto nei Registri Immobiliari a cura del proprietario. Per le medie e grandi strutture di vendita la disposizione di cui sopra che consente la realizzazione dei parcheggi su aree che non fanno parte dell'area interessata dall'intervento può trovare applicazione solo qualora non si tratti di interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica e l'operatore interessato dimostri l'impossibilità di reperire tali parcheggi nell'ambito dell'area stessa.

7 - Al servizio degli edifici esistenti e' sempre ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali sia al piano seminterrato o terreno dei fabbricati, sia nel sottosuolo, sia sulle aree di pertinenza alle seguenti condizioni:

- che gli stessi non abbiano accesso diretto dalla strada sulla quale prospetta l'edificio del quale costituiscono pertinenza;
- che l'area di pertinenza dell'edificio risulti o venga adeguatamente sistemata con pavimentazione o a verde, previa eliminazione delle strutture incongrue eventualmente site sulla stessa;
- possono essere posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui sono legati da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini.

Il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

Anche per i parcheggi di cui al presente punto vale la disposizione di cui al precedente punto 5.

8- La realizzazione dei parcheggi non può contrastare con le previsioni del piano urbano del traffico, con le disposizioni e misure poste a tutela dei corpi idrici, con l'uso delle superfici

sovrastanti nei casi di parcheggi interrati, tenuto conto che gli stessi sono realizzabili anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, e di aree pubbliche cedute in diritto di superficie o nel sottosuolo delle stesse in subordine alla stipulazione di apposita convenzione.

## **TITOLO II – NORME GENERALI RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DELLA VARIANTE GENERALE**

### **Art. 13 – Attuazione del piano – Funzioni dei programmi poliennali di attuazione**

Il piano regolatore generale verra' attuato, in via principale, mediante programmi poliennali d'attuazione.

Tutti gli interventi previsti dal piano regolatore - eccezion fatta per quelli non subordinati, in base alla vigente legislazione statale e regionale, ai programmi poliennali d'attuazione - potranno essere assentiti dall'Amministrazione Comunale solo se previsti da detti programmi. Funzioni e contenuti dei programmi poliennali di attuazione della presente Variante saranno quelli previsti dalla vigente legislazione statale e regionale, che detta anche prescrizioni relative agli elaborati minimi.

I programmi poliennali d'attuazione potranno essere modificati ed integrati, prima della loro scadenza, per motivate esigenze, ed in particolare in relazione alle scelte promosse dal Comune in sede di programmazione generale.

Secondo le prescrizioni di cui alla L.r. 12.3.1984 n. 15, annualmente, in occasione dell'approvazione del bilancio, verra' promossa una verifica delle scelte del programma poliennale che, ove necessario, dara' luogo ad una variante dello stesso.

### **Art. 14 – Attuazione del piano – Piani esecutivi**

1 - Ai fini dell'attuazione del presente strumento urbanistico generale potra' essere fatto ricorso ai vari strumenti urbanistici esecutivi, ordinari o speciali, previsti dalla vigente legislazione statale e regionale nonché a programmi integrati ed altri speciali strumenti esecutivi previsti dalla legislazione stessa.

2 - Le previsioni della Variante generale interessanti gli ambiti delimitati sulla tavola del P.R.G. relativa all'azonamento con apposita perimetrazione troveranno attuazione esclusivamente mediante i piani urbanistici esecutivi previsti dalle disposizioni relative alle varie zone.

Qualora non risulti diversamente disposto dalle suddette disposizioni, in assenza di detti strumenti esecutivi saranno consentiti solo interventi di adeguamento igienico e tecnologico e di manutenzione straordinaria degli edifici esistenti.

2 - Le funzioni e i contenuti e gli elaborati dei piani esecutivi sono quelli prescritti dalla vigente legislazione.

3 - Nei casi in cui le previsioni della presente Variante troveranno attuazione mediante piani urbanistici esecutivi le scelte relative all'assetto tipomorfológico degli insediamenti verranno fatte con i piani stessi. Nel titolo quarto delle presenti N.T.A., solo per alcuni interventi di ristrutturazione urbanistica e per alcuni comparti di espansione, risultano, per ragioni di

coordinamento con altre previsioni della Variante e per ragioni di riorganizzazione urbana, dettate alcune disposizioni e dati criteri in parte orientativi.

Dovranno, in ogni caso, essere rispettate le distanze prescritte direttamente da disposizioni legislative ed una distanza di 5 m dai confini degli ambiti oggetto di pianificazione esecutiva e, all'interno degli stessi, dai confini tra aree destinate agli insediamenti privati ed aree destinate ad attrezzature pubbliche secondarie.

4 - Nei casi in cui risulta previsto il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, l'Amministrazione Comunale, in assenza della presentazione degli stessi con domanda di approvazione sottoscritta da tutti i proprietari delle aree comprese entro i perimetri dei piani stessi, si riserva di promuovere ed adottare piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica.

5 - Qualora dovesse essere approvato dal Consiglio Comunale uno schema tipo di convenzione per l'attuazione dei piani di lottizzazione e dei piani di recupero, lo stesso dovrà essere, per quanto possibile, rispettato in sede di redazione delle convenzioni relative a detti piani.

6 - La progettazione degli edifici compresi all'interno dei piani attuativi dovrà prevedere che le altezze degli stessi siano armonizzate con altezze esistenti nella zona adiacente già edificata, con particolare riferimento all'ambito urbano in cui i piani attuativi sono inseriti. Anche all'interno del piano attuativo devono essere rispettati parametri d'altezza che escludono inserimenti disarmonici dei fabbricati previsti. In ogni caso il numero dei piani previsti non può essere superiore a 6 piani agibili o abitabili fuori terra.

#### **Art. 15 – Rapporti tra Programmi Poliennali e Piani urbanistici esecutivi**

1- I piani esecutivi di iniziativa pubblica potranno essere approvati ed attuati anche se i comprensori da essi interessati non risulteranno inseriti nell'ambito delle zone contemplate dai programmi poliennali di attuazione.

2 - Potranno anche essere approvati piani esecutivi di iniziativa privata (piani di lottizzazione e piani di recupero) non previsti dai programmi poliennali di attuazione, a condizione, però, che, alla luce degli indirizzi della programmazione urbanistica comunale, gli interventi oggetto degli stessi appaiano all'Amministrazione correttamente prospettabili.

3 - Nei casi di cui al comma precedente, potranno essere rilasciate concessioni edilizie in conformità ad eventuali previsioni delle convenzioni relative all'attuazione programmata nel tempo degli interventi oggetto dei piani esecutivi stessi.

4 - Le previsioni relative all'attuazione programmata dei piani esecutivi di iniziativa privata verranno poi recepite nei nuovi P.P.A. o in sede di aggiornamento di quelli vigenti.

5 - L'attuazione degli interventi non programmati in sede di pianificazione esecutiva potrà essere prevista dai nuovi P.P.A. o dagli aggiornamenti di quelli vigenti.

## **Art. 16 – Standard dei piani urbanistici esecutivi**

1 - Nell'ambito dei comprensori di pianificazione attuativa dovranno essere cedute le aree per urbanizzazione secondaria già individuate dalla presente Variante con localizzazione prescrittiva e comunque aree aventi una superficie complessiva tale da garantire il rispetto degli standard minimi prescritti dalle presenti norme.

2 - Le convenzioni relative all'attuazione dei piani urbanistici di iniziativa privata dovranno, comunque, avere ad oggetto o prevedere entro un termine massimo di mesi sei dalla loro stipulazione la cessione gratuita di tutte le aree di cui al punto precedente.

3 - Le convenzioni relative all'attuazione dei piani urbanistici esecutivi interessanti le zone C dovranno avere ad oggetto o prevedere la cessione, oltre che le aree per standard urbanistici relativi agli insediamenti che con i piani stessi vengono promossi (c.d. standard pertinenziali), anche le altre aree per attrezzature pubbliche (standard c.d. urbani) di cui al successivo art. 42 sub 4 e 5.

4 – In base alla dimostrazione di opportunità e di pubblico interesse potrà in specifici casi essere concordata, in alternativa alla cessione gratuita di cui ai punti precedenti, la costituzione di servitù di uso pubblico.

Qualora l'acquisizione di aree di standard in loco non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

Nei casi in cui gli interventi qui previsti contengano insediamenti delle media o grande distribuzione, il Comune vaglierà la possibilità di parziale monetizzazione delle aree a standard in funzione della verifica di compatibilità fatta ai sensi dell'art. 18.

Come previsto dall'art. 11 della LR 12/05, fermo restando quanto disposto dall'art. 1, commi da 21 a 24, della legge 15 dicembre 2004, n. 308, alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani, progetti o da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili anche non soggette a piano attuativo. In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, sulla base delle indicazioni del piano dei servizi il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il Comune per la gestione del servizio.

### **Art. 17 - Attuazione del piano – Interventi assentibili mediante titoli edilizi abilitativi**

1 - Le previsioni della presente Variante Generale interessanti aree ed edifici siti al di fuori degli ambiti per i quali viene prescritta la preventiva formazione di piani urbanistici esecutivi troveranno attuazione mediante il rilascio di titoli edilizi abilitativi. Ove occorra, il titolo abilitativo all'edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da un'impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al Comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi previsti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

2 – Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire, fatta salva la facoltà di ricorrere alla denuncia d'inizio attività, esclusi gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura per i quali il permesso di costruire non è sostituibile. Nel rispetto delle normative di settore e, in particolare, delle disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
- e) strutture temporanee di cantiere;
- f) opere pubbliche dei Comuni, ove la deliberazione di approvazione del progetto assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554 (Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni), ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

3 - In ogni caso, l'acquisizione del titolo edilizio e' subordinata al verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) l'area in oggetto sia dotata o venga dotata, prima o contestualmente all'edificazione, delle opere di urbanizzazione primaria ed il nuovo insediamento sia compatibile con il grado di urbanizzazione secondaria della zona;

b) risultano rispettate tutte le prescrizioni della presente Variante, dei piani urbanistici attuativi, del Regolamento edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene nonché tutte le disposizioni di legge che nei vari casi debbono trovare applicazione.

4 - In relazione ad esigenze di coordinamento di nuovi edifici con quelli esistenti, il rilascio del permesso di costruire ad esse relative potrà essere subordinato alla presentazione di un progetto planivolumetrico esteso alle aree confinanti con quelle edificande e sulle quali già insistono costruzioni. Tale previsione sarà applicata negli ambiti del tessuto urbano consolidato dei nuclei di antica formazione e dei beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) mediante permesso di costruire convenzionato, volto a tutelare le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

5 - Per gli ambiti di cui al comma 4, negli interventi di nuova edificazione o sostituzione, nonché di ampliamento della slp, si identificano i seguenti parametri di riferimento costituenti, tutti od alcuni, oggetto della convenzione correlata al permesso di costruire:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti;
- i) requisiti di efficienza energetica.

6 – Modifiche dei progetti presentate con istanze di permessi di costruire potranno essere richieste ai fini di cui ai successivi articoli 22 e 23.

7 - Il permesso di costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del Comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

### **TITOLO III – NORME RELATIVE ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE ALLE VERIFICHE DI COMPATIBILITA' URBANISTICO AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI ED AL DECORO URBANO**

#### **Art. 18 – Verifica di compatibilita' urbanistico ambientale degli interventi**

1. L'Amministrazione comunale potra' subordinare l'approvazione dei piani urbanistici esecutivi aventi ad oggetto interventi di rilevante impatto sul territorio ad una verifica di compatibilita' urbanistico-ambientale degli interventi da esso previsti. Tale verifica e' comunque obbligatoria per gli interventi oggetto di piani urbanistici esecutivi relativi ad ambiti delle zone BT, BTS2, C, CD, D e per tutti quelli interessanti ambiti già utilizzati per l'esercizio di attivita' industriali.
2. Le risultanze di tale verifica, obbligatoria o richiesta dall'Amministrazione, dovranno essere in modo analitico esposte in apposita relazione che dovra' essere allegata ai progetti di piani esecutivi suddetti oppure, trattandosi di interventi che possono essere assentiti con concessione edilizia singola, ai progetti esecutivi degli stessi. La suddetta verifica dovra', in particolare, valere al fine di individuare i necessari interventi di bonifica, al fine di garantire le necessarie condizioni di salubrita' dell'ambito interessato dall'intervento e delle aree circostanti ed al fine di promuovere un inserimento adeguato dei nuovi insediamenti nel contesto in cui gli ambiti interessati dagli interventi ricadono al fine di risolvere i riscontrati problemi di relazione nonche' al fine di perseguire i possibili obiettivi di riqualificazione urbana. In particolare, saranno da considerare settori dell'indagine occorrente ai fini della suddetta verifica la qualita' dell'aria, del suolo e dell'acqua, il rumore ambientale, le relazioni dell'ambito con le aree circostanti e la zona urbana o meno in cui esso ricade.
3. Sono cogenti le risultanze dello studio geologico ambientale di cui alla legge reg. n. 41/97. Gli interventi edificatori dovranno essere sottoposti a verifica di compatibilita' con lo studio geologico; dovranno essere individuate soluzioni atte a garantire la conformita' delle scelte di pianificazione a criteri e prescrizioni dello studio stesso riferibili all'ambito interessato.
4. In relazione alle risultanze della suddetta verifica verra', all'occorrenza, chiesto agli operatori di assumere, con le convenzioni relative all'attuazione dei piani esecutivi o con appositi atti convenzionali, le obbligazioni necessarie ai fini di cui al secondo punto del presente articolo. Dette obbligazioni dovranno essere accompagnate da idonee garanzie finanziarie.
5. Ferma rimanendo la facolta' di individuare, in concreto, di volta in volta, l'esigenza di verifica di cui al primo periodo del precedente punto 1, l'Amministrazione comunale potra', con deliberazione di Consiglio Comunale, estendere l'obbligo di cui al secondo periodo del punto stesso.

6. Per gli interventi che prevedono la localizzazione di medie e/o grandi strutture di vendita, la verifica dev'essere effettuata a totale spesa del proponente, effettuata di propria iniziativa ovvero promossa dall'Amministrazione Comunale. La verifica dovrà valutare anche le ricadute in termini di servizio complessivamente reso alla cittadinanza e di impatto sul sistema commerciale esistente, oltre che per tutto il bacino di gravitazione della struttura proposta. Dovranno essere considerati anche gli effetti relativi all'ambiente ed al territorio nell'accezione più ampia (traffico indotto, inquinamento nelle varie forme, inserimento visivo, consumi di risorse, fenomeni sociali, sistema della mobilità e del traffico pubblico e privato, ecc)
7. Troveranno, comunque, applicazione tutte le vigenti disposizioni di legge in materia di tutela dei beni ambientali ed in materia di ecologia nonché le disposizioni statali e regionale emanate o che verranno emanate in recepimento delle Direttive comunitarie relative all'impatto ambientale.

**Art. 18 bis – Componente geologica della pianificazione.**

1 - In sede di progettazione, i nuovi interventi edificatori, compresi gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione, dovranno essere sottoposti a verifica di compatibilità con lo studio geologico. Tale verifica dovrà risultare da apposita dichiarazione resa dal progettista che dichiara la classe di fattibilità dell'area oggetto d'intervento come risultante dalla relativa Carta di fattibilità posta a corredo dello studio geologico.

**Art. 19 – Verifiche relative alla salubrità delle aree da edificare**

1. Anche nei casi in cui non dovranno trovare applicazione le disposizioni di cui al precedente art. 18, in presenza di dubbi sulla salubrità degli ambiti interessati dai vari interventi, assentibili con concessione od autorizzazioni singole o previa approvazione di piani urbanistici esecutivi, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere che vengano promosse dagli operatori interessati verifiche finalizzate al loro superamento.
2. In tale ipotesi, alla luce delle risultanze delle analisi fatte dagli operatori e delle stesse verifiche comunali eventualmente ritenute necessarie, potrà essere chiesto agli operatori stessi di promuovere le necessarie condizioni di salubrità mediante l'assunzione di idonee obbligazioni assistite da idonee garanzie finanziarie cui verrà essere subordinata l'approvazione dei piani esecutivi e/o il rilascio delle concessioni od autorizzazioni edilizie.
3. I costi delle eventuali bonifiche delle aree poste a carico degli operatori e la cui realizzazione risulterà necessaria per garantire il prerequisito di salubrità delle stesse non potranno essere dedotti da quanto, per gli interventi, dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione.

4. In presenza dei suddetti dubbi relativi alla salubrità delle aree l'Amministrazione Comunale (prima o dopo la verifica di cui al punto 1) potrà richiedere ad enti ed amministrazioni pubbliche i pareri la cui acquisizione dovesse risultare necessaria od opportuna ai fini del loro superamento o per individuare le modalità della bonifica da assumere come oggetto delle suddette obbligazioni.

#### **Art. 20 – Tutela e sviluppo del verde**

1 - In tutti i progetti presentati per il rilascio delle concessioni edilizie, così come nei progetti dei piani urbanistici esecutivi, gli alberi esistenti dovranno essere rilevati e indicati su apposita planimetria cui dovrà essere allegata documentazione fotografica. Di norma i progetti stessi dovranno prevedere il mantenimento delle piante esistenti, prestando in particolare attenzione all'esigenza di non offendere gli apparati radicali.

2 - L'abbattimento di piante esistenti potrà essere solo eccezionalmente consentito, ovverosia nei soli casi di dimostrata impossibilità di promuovere soluzioni planivolumetriche tali da consentire il loro mantenimento.

In tali casi dovrà essere prevista, per ogni pianta abbattuta, la piantumazione di due piante della stessa specie.

3 - Sono vietati il taglio a raso di boschi e l'eliminazione di macchie e filari significativi.

4 - In ogni progetto dovranno risultare contenute puntuali previsioni relative alla sistemazione di tutte le aree di pertinenza degli edifici.

Dovranno, inoltre, risultare indicate piante, zone alberate, zone a giardino esistenti e di progetto.

Degli alberi e degli arbusti dovrà risultare indicata la denominazione.

Inoltre dovranno essere inserite tutte le previsioni relative ad eventuale pavimentazioni nonché ad eventuali recinzioni ed arredi fissi.

5 - In tutte le zone residenziali i progetti dovranno prevedere la sistemazione a verde di una parte della superficie fondiaria oggetto di intervento non inferiore al trenta per cento.

#### **Art. 21 – Tutela delle sponde dei corsi d'acqua**

1 – Per tutti i corsi d'acqua nonché per tutte le rogge in esercizio e per gli esistenti canali irrigui, valgono le seguenti prescrizioni e previsioni:

-l'intera rete da essi costituita viene assunta dalla presente variante generale come elemento facente parte del patrimonio paesistico ambientale ed in quanto tale viene considerata meritevole di tutela

-l'intera rete stessa deve, quindi, essere conservata nella sua integrità e sono vietate opere di interrimento e di tombinatura nonché opere comportanti manomissioni e modifiche del disegno dei corsi, delle rogge e dei colatori che la compongono

-sono ammessi interventi finalizzati alla razionalizzazione della rete del regime idraulico ed al miglioramento manutentivo nonché interventi di riqualificazione e valorizzazione ambientale.

2 – Ai fini del necessario assentimento dell'Amministrazione gli interventi di cui sopra devono essere progettati nel rispetto dei seguenti criteri.

- a) nei casi di corsi d'acqua naturali e seminaturali e delle rogge ogni intervento deve risultare finalizzato alla valorizzazione di essi e delle loro sponde.
- b) nel caso dei corsi d'acqua naturali e seminaturali le opere di manutenzione, di modellamento o sostegno delle sponde o di rimodellamento della sezione e del fondo devono essere progettate ed attuate secondo tecniche di ingegneria naturalistica.
- c) gli interventi non debbono comportare eliminazione della vegetazione arborea esistente lungo i corsi d'acqua, le rogge ed i canali.

#### **Art. 22 – Modifiche dei progetti necessari per soddisfare esigenze di tutela ambientale e di decoro urbano**

1 - L'Amministrazione potrà richiedere, ai fini del loro assentimento, modifiche dei progetti dei vari interventi per riscontrate esigenze di tutela dei valori ambientali delle varie zone, di coordinamento con le costruzioni preesistenti (in particolare nei casi di interventi di nuova edificazione o sostituzione o ristrutturazione edilizia interessanti cortine edilizie) e di corretta integrazione dei nuovi edifici o di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui debbono essere realizzati.

Modifiche potranno essere, altresì, richieste per ragioni di ornato.

2 - Le richieste delle modifiche suddette, oltre che risultare motivate, dovranno contenere indicazioni atte a renderle agevolmente promuovibili da parte degli interessati. Per favorire tali previsioni è possibile ricorrere al permesso di costruire convenzionato.

#### **Art. 23 – Interventi interessanti edifici, complessi edilizi ed altri manufatti ed aree di particolare valore architettonico ed ambientale**

1 – Il piano individua i complessi, gli edifici, i manufatti e le aree sottoposte a vincoli imposto in applicazione della vigente legislazione relativa alla tutela del patrimonio storico artistico e dei beni ambientali nonché quelli che, pur non risultando soggetti a tali vincoli, presentano valori storici e/o ambientali meritevoli comunque di tutela.

2 – Gli interventi interessanti gli immobili assoggettati a vincoli in applicazione delle leggi 1.6.39 n. 1089, 29.6.39 n. 1497 o direttamente vincolati dalla legge 8.8.85 n. 431 potranno essere assentiti solo previo rilascio delle autorizzazioni occorrenti in base alla disciplina di cui alle leggi stesse e previa modifiche dei progetti eventualmente disposte o richieste con le autorizzazioni stesse.

3 - Nei casi di interventi interessanti gli immobili sottoposti ai vincoli di cui al punto precedente, che risultano tutti indicati sulla tavola 4, il Comune potrà richiedere modifiche, ai sensi del precedente art. 22, solo previa acquisizione di conformi valutazioni delle autorità competenti ad esercitare le funzioni relative ai vincoli stessi.

4 – Sia gli interventi interessanti gli immobili di cui sopra sub 2 sia gli interventi interessanti gli altri immobili di interesse storico ambientale individuati dal presente piano debbono

- a) lasciare inalterati i volumi esistenti, eliminando, però, tutte le superfetazioni nonché tutti gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) recenti e non coerenti, sotto il profilo stilistico e tipologico, con l'organismo originario;
- b) mantenere le parti strutturali (salvo le indispensabili sostituzioni parziali rese eventualmente necessarie da inderogabili esigenze statiche o funzionali) e le parti esterne dell'organismo architettonico, conservando i caratteri e gli elementi tipici e connotativi di queste ultime (quali la dimensione e la forma delle finestre, le cornici, i fregi, i materiali ed i colori);
- c) mantenere i materiali originali a vista o, laddove il mantenimento non risulti possibile, sostituirli con altri di caratteristiche qualitative ed estetiche analoghe; tale criterio conservativo va rispettato anche nei casi di interventi relativi agli arredi fissi, alle pavimentazioni interne ed esterne, al patrimonio arboreo dei giardini e dei cortili;
- d) realizzare eventuali aperture in falda con lucernari complanari alla falda stessa (ammessi solo al servizio di locali adibiti alla permanenza di persone) in quantità e con le dimensioni necessarie per soddisfare le riscontrate strette esigenze di carattere igienico.

5 – Nei casi degli immobili sottoposti ai vincoli imposti in applicazione della legge 1.6.39 n. 1089 sono ammesse opere non conformi alle prescrizioni di cui al precedente punto 4 eventualmente ritenute necessarie od ammissibili dalla Sovrintendenza ai Monumenti.

#### **Art. 24 – Connessioni ciclopedonali**

1 – Sulle tavole di azionamento del piano risultano individuati i tracciati di percorsi ciclopedonali che vengono previsti al fine di promuovere il collegamento delle varie aree che costituiscono il parco del Seveso.

2 – Negli ambiti interessati dagli indicati tracciati, in sede di attuazione delle previsioni della Variante, dovranno essere lasciati, ai fini della realizzazione dei suddetti percorsi, spazi di ampiezza non inferiore a m. 2.

3 – L'Amministrazione Comunale si riserva di procedere, all'occorrenza, agli espropri necessari per la realizzazione di detti percorsi.

### **Art. 25 – Recinzioni**

1 – Non sono ammesse recinzioni in lastre di cemento e pilastri prefabbricati di tipo chiuso e aperto, salvo che in zone destinate ad insediamenti produttivi e limitatamente ai lati non prospicienti le strade o spazi pubblici esistenti o previsti e per almeno 5 mt. di profondità per gli altri lati adiacenti.

– Qualunque tipo di recinzione, salvo che in zona destinata ad insediamenti produttivi, dovrà essere di tipo aperto, cioè caratterizzata da parti opache in misura non superiore al 60% valutato sul fronte della recinzione a partire da terra e per tratti di lunghezza pari a ml. 4.

### **Art. 25 bis - Impianti fissi per la radiofrequenza.**

Questi impianti possono essere collocati esclusivamente negli ambiti individuati con apposito atto dell'organo competente, redatto in base ai piani di sviluppo annuali proposti dai gestori delle telecomunicazioni, ed in base alle modalità dallo stesso stabilite. Tali modalità dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- garantire un corretto insediamento urbanistico-ambientale, con lo scopo di minimizzarne l'impatto visivo e prevenire potenziali effetti derivanti dai campi elettromagnetici, in base al principio della cautela richiamato dall'art. 5 della L. 36/2001;
- in base al principio della "cubicazione" e "condivisione" delle infrastrutture contenuto nell'art. 89 del D.Lgs 259/2003, trovare prioritaria collocazione presso ambiti già ospitanti impianti tecnologici di altre infrastrutture compatibili non utilizzate da utenti, ovvero non limitrofe a spazi dedicati alla permanenza di persone;
- favorire la localizzazione presso ambiti territoriali recanti fasce di rispetto d'inedificabilità per gli insediamenti umani (grandi aree di interconnessione stradale, cimiteri);
- prevedere la segnaletica e la delimitazione prevista dalle vigenti normative, in particolare dall'art. 3 della LR 11/01;
- ai sensi dell'art. 4 della LR 11/01 sono vietate le installazioni di tali impianti presso asili, edifici scolastici, strutture assistenziali e di ricovero ospedaliero, strutture equivalenti comportanti permanenza continuativa di persone minorenni o con problemi di salute;
- fatte salve eccezioni di comprovata necessità e di indiscutibile pubblico interesse, è vietata l'installazione di tali impianti nei parchi pubblici urbani e riconosciuti d'interesse sovracomunale, nelle aree di rispetto demaniale (canale scolmatore, Canale Villoresi, fiume Seveso), lungo percorsi ciclopedonali inseriti in contesti naturalistici.

Essi devono rispettare le previsioni normative vigenti all'epoca della loro installazione. Si fa esplicito richiamo alle L.R. n. 11 dell'11.5.2001 e L. 36/01 che regolamentano impianti recanti elettromagnetismo.

## **TITOLO IV – NORME RELATIVE ALLE VARIE ZONE**

### **Art. 26 – Suddivisione del territorio comunale in zone**

Il territorio comunale risulta suddiviso nelle seguenti zone:

#### I - Zone di valorizzazione e di recupero

Zone A prevalentemente residenziale di valore storico artistico ed ambientale

Zone BR1 prevalentemente residenziale e di recupero di valore storico ambientale

Zone BR2 prevalentemente residenziale e di recupero di valore ambientale

Zone BR3 prevalentemente residenziale di recupero e di promozione dell'accorpamento a schiera

Zone BV prevalentemente residenziale di valorizzazione del verde

#### II - Zone consolidate e di completamento

Zone B1 residenziale di completamento a bassa densità

Zone B2 residenziale di completamento a media densità

Zone B3 residenziale consolidata

Zone BDp prevalentemente produttiva consolidata e di completamento

Zone BDr attrezzature ricettive esistenti

Zone BDc prevalentemente commerciale consolidata

Zone Bda1 insediamenti sparsi

Zone Bda2 attrezzature ortoflorovivaistiche

#### III - Zone di trasformazione e di espansione

Zone BT plurifunzionali di ristrutturazione urbanistica

Zone BTS plurifunzionali strategiche di ristrutturazione urbanistica

Zone C nuovi insediamenti residenziali

Zone CD nuovo insediamento residenziale e direzionale

Zone D nuovi insediamenti produttivi

Zone E per attività agricole

#### IV – Aree per attrezzature e servizi pubblici

Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale distinte in

-aree per attrezzature al servizio delle residenze

-aree per attrezzature al servizio degli insediamenti extraresidenziali

Zone F aree per attrezzature di interesse generale distinte in

-aree per parchi territoriali

-aree per ampliamento parco del Grugnotorto

-aree di possibile escavazione da destinare a parco

-aree per l'istruzione superiore

V – Aree della mobilita'

-viabilita' esistente e da riqualificare

-viabilita' di progetto

-zone per distributori di carburante e infrastrutture connesse alla viabilita'

-aree per impianti ferroviari

-connessioni ciclopedonali

VI – Altre aree e zone

Zone per impianti tecnologici

Zone destinate ai cimiteri

Zone destinate ad attrezzature e servizi privati di uso pubblico

Zone di rispetto stradali e cimiteriali

## **SEZIONE I - DISCIPLINA DELLE ZONE DI VALORIZZAZIONE E DI RECUPERO**

### **Art. 27 – Zone degli insediamenti storici di pregio architettonico ed ambientale**

#### **1 - Definizione**

Trattasi degli ambiti costituiti da ville storiche e relative pertinenze, che, quasi sempre, costituiscono complessi, in tutto o in parte, sottoposti a vincolo, ai sensi della legge 1.6.39 n. 1089 e della legge 29.6.1939 n. 1497.

#### **2- Destinazioni d'uso**

La destinazione principale e' quella residenziale.

Sono ammesse anche le seguenti funzioni complementari:

- produttiva-direzionale (limitatamente alle attivita' culturali e congressuali)
- servizi privati di uso pubblico, eccezion fatta per le attrezzature sanitarie e sportive.

#### **3 - Interventi ammessi**

Fino all'adozione della variante urbanistica integrativa con valenza paesistica ai sensi dell'art. 24 delle NTA del P.T.P.R., sono solo consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e non possono essere approvati interventi di ristrutturazione non riproduttiva delle sole parti dei complessi in considerazione che risultano prive di significativo valore storico e ambientale.

Nel caso di interventi interessanti immobili sottoposti a vincolo ai sensi delle suddette due leggi 1089/39 e 1497/39 alle istanze di approvazione dei progetti e' preferibile vengano allegate le autorizzazioni dalle stesse prescritte, al cui ottenimento e' comunque subordinato il rilascio da parte del Comune delle richieste concessioni od autorizzazioni.

#### **4 - Modalita' di intervento**

Le previsioni del presente strumento urbanistico generale troveranno tutte attuazione mediante interventi diretti in applicazione del loro regime di legge.

#### **5 - Prescrizioni particolari**

I progetti degli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno essere redatti nel rispetto delle disposizioni di cui al punto 1.3 dell'allegato A, fascicolo secondo, dei criteri e indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi approvato con delibera della Giunta Regionale 25.9.98 n. VI/38573 che debbono intendersi nella loro interezza in questa sede recepiti.

### **Art. 28 – Zone BR1 di recupero prevalentemente residenziali e di valore storico ambientale**

#### **1 - Definizione**

Trattasi di zone di recupero, delimitate ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.78 n. 457, che presentano valori storici ed ambientali, minori di quelli che caratterizzano le zone di cui al

precedente articolo, in relazione alla cui sussistenza risulta opportuna una disciplina diversa rispetto a quella delle altre zone di recupero di cui ai successivi articoli.

## 2 - Destinazioni d'uso

La funzione principale e' quella residenziale.

Sono ammesse anche le seguenti funzioni complementari

-produttiva-direzionale (limitatamente alle attivita' culturali e congressuali)

-produttiva-commerciale (limitatamente alla somministrazione di alimenti e bevande)

-produttiva-ricettiva,

-servizi privati di uso pubblico (ad esclusione delle attivita' sanitarie e sportive)

## 3 - Interventi ammessi

Sono ammessi tutti gli interventi di recupero degli edifici esistenti fino alla ristrutturazione edilizia non riproduttiva.

Nei casi di cascine e di altri insediamenti rurali sono ammesse la demolizione di strutture incongrue site sulle aree di pertinenza degli insediamenti stessi ed il recupero della S.l.p. delle stesse, nonche' incrementi della Slp fino ad un massimo del 20%, a fini di ampliamento o di realizzazione di nuovi edifici.

Tramite la proposta di un piano attuativo, nel caso d'interventi di ristrutturazione e di sostituzione edilizia volti anche ad ottenere ampliamento della S.l.p, ovvero tramite il permesso di costruire convenzionato per immobili o loro porzioni riferiti ad una slp di progetto non superiore a mq 350, la S.l.p. ammessa dalle disposizioni che precedono viene determinata come segue: per gli immobili o le parti di essi aventi altezze interne inferiori a mt 4,5 reali, si utilizza la s.l.p. esistente; per gli immobili e/o per la sola parte di essi costituiti da locali aventi un'altezza interna superiore a ml. 4,5, la s.l.p. ammessa è quella derivante dalla divisione del volume reale (calcolato dal piede dell'edificio fino all'intradosso della copertura, in base al solido geometrico effettivo rappresentato dall'edificio stesso) per un'altezza virtuale di 3 metri. E' prescritta la realizzazione di autorimesse e posti auto nella misura richiesta dai nuovi interventi edilizi.

## 4 - Modalità di attuazione

Le previsioni della presente Variante generale troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti promossi in applicazione del loro regime di legge. Gli interventi soggetti a piano attuativo o strumento equivalente dovranno avere, nel progetto da approvare per la loro attuazione, l'analisi storica avente i contenuti coerenti ed adeguati alle previsioni dettate dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, in attesa dell'adozione della variante integrativa con valenza paesistica da parte del Comune.

## 5 - Prescrizioni tipomorfologiche

Nei casi eccezionali di sostituzione di strutture incongrue troveranno applicazione le seguenti prescrizioni tipomorfologiche:

- Ds = 5 m: una distanza inferiore e' ammessa solo se la stessa e' necessaria al fine di rispettare l'allineamento degli edifici già realizzati sulle aree confinanti con quella edificanda
- Dc = m 5: e' pero' ammessa, nel rispetto della disciplina del Codice civile, l'edificazione in aderenza alle costruzioni esistenti
- De = h/2 dell'edificio piu' alto e comunque mai inferiore a 10 m
- Hm = non superiore a quella dell'edificio dello stesso ambito Br1 che presenta il maggior sviluppo verticale.

### **Art. 29 – Zone BR2 di recupero prevalentemente residenziali e di valore ambientale**

#### 1 - Definizione

Trattasi di zone di recupero, delimitate, anch'esse, ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.78 n. 457, che presentano alcuni valori ambientali che la Variante considera meritevoli di tutela.

#### 2 - Destinazione d'uso

La funzione principale e' quella residenziale.

Sono ammesse anche le seguenti funzioni complementari:

- produttiva-direzionale
- produttiva-commerciale (limitatamente ad esercizi di vicinato ed ad esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande)
- produttiva-ricettiva
- servizi privati di uso pubblico

#### 3 - Interventi ammessi

Sono ammessi tutti gli interventi di recupero edilizio fino alla ristrutturazione edilizia riproduttiva. Gli interventi di sostituzione, con recupero della S.I.p. degli edifici oggetto di demolizione, sono ammessi solo in attuazione di progetti redatti nel rispetto della tipologia e dell'assetto morfologico preesistente, con mantenimento dei rapporti tra edificato e spazi pubblici, delle proporzioni, delle masse, delle altezze e dei passaggi al piano terra.

Tramite la proposta di un piano attuativo, nel caso d'interventi di ristrutturazione e di sostituzione edilizia, volti anche ad ottenere ampliamento della S.I.p, ovvero tramite il permesso di costruire convenzionato per immobili o loro porzioni riferiti ad una slp risultante dal progetto non superiore a mq 350, la S.I.p. ammessa dalle disposizioni che precedono viene determinata come segue: per gli immobili o le parti di essi aventi altezze interne inferiori a mt 4,5 reali, si utilizza la s.l.p. esistente; per gli immobili e/o per la sola parte di essi costituiti da locali aventi un'altezza interna superiore a ml. 4,5, la s.l.p. ammessa è quella derivante dalla divisione del volume reale (calcolato dal piede dell'edificio fino all'intradosso della copertura, in base al solido geometrico effettivo rappresentato dall'edificio stesso) per un'altezza virtuale di 3 metri. E' prescritta la realizzazione di autorimesse e posti auto nella misura richiesta dai nuovi interventi edilizi.

Non e' in ogni caso ammessa la realizzazione di nuove autorimesse con accesso diretto dalle strade.

Nei casi di cascine e altri insediamenti rurali trovano applicazione le stesse disposizioni relative agli analoghi ambiti di cui al precedente articolo 28 sub "interventi ammessi".

Sono anche ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica.

#### 4 - Modalità di attuazione

Le previsioni della Variante troveranno, di norma, attuazione mediante interventi edilizi diretti promossi in applicazione del loro regime di legge.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno essere promossi mediante piani di recupero. Gli interventi soggetti a piano attuativo o strumento equivalente dovranno avere, nel progetto da approvare per la loro attuazione, l'analisi storica avente i contenuti coerenti ed adeguati alle previsioni dettate dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, in attesa dell'adozione della variante integrativa con valenza paesistica da parte del Comune.

#### 5 - Prescrizioni tipomorfologiche

Nei casi di interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia troveranno applicazione le seguenti prescrizioni tipomorfologiche:

-Ds = m 5: una distanza inferiore e' ammessa solo se la stessa e' necessaria al fine di rispettare l'allineamento degli edifici già realizzati sulle aree confinanti con quella edificanda

-Dc = m 5: e', pero', ammessa nel rispetto della disciplina del Codice civile, l'edificazione in aderenza alle costruzioni esistenti

-De = h/2 dell'edificio piu' alto e comunque mai inferiore a 10 m

-Hm = non superiore a quella dell'edificio dello stesso ambito BR2 che presenta il maggior sviluppo verticale.

### **Art. 30 – Zone BR3 residenziale di promozione dell'accorpamento a schiera**

#### 1 - Definizione

Trattasi di zone di recupero, delimitate, anch'esse, ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.78 n. 457, che non presentano particolari valori ambientali e nelle quali la variante vuole incentivare ricomposizioni e accorpamenti finalizzati al promuovimento di obiettivi di miglioramento funzionale degli insediamenti e di riqualificazione urbana.

#### 2 - Destinazione d'uso

La funzione principale e' quella residenziale.

Sono ammesse anche, nel rispetto di un limite massimo complessivo del 20% della S.I.p., le seguenti funzioni complementari con la stessa

-produttiva industriale ed artigianale

-produttiva direzionale

-altre funzioni terziarie

-produttive-commerciali (limitatamente ad esercizi di vicinato ed od esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande)

-servizi privati

### 3 - Interventi ammessi

Oltre a tutti gli interventi di recupero fino alla ristrutturazione edilizia non riproduttiva ed agli interventi di nuova edificazione, ivi compresi quelli di ampliamento, sono ammessi interventi di sostituzione, con recupero della S.l.p. degli edifici oggetto di demolizione, ai fini della realizzazione di edifici in aderenza a quelli siti sui lotti confinanti; cio' a condizione che la stessa risulti possibile nel rispetto delle disposizioni del vigente Codice civile, non dia luogo alla creazione di frontespizi nudi e valga, anzi a coprire quelli esistenti.

Tramite la proposta di un piano attuativo, nel caso d'interventi di ristrutturazione e di sostituzione edilizia, volti anche ad ottenere ampliamento della S.l.p, ovvero tramite il permesso di costruire convenzionato per immobili o loro porzioni riferiti ad una slp di progetto non superiore a mq 350, la S.l.p. ammessa dalle disposizioni che precedono viene determinata come segue: per gli immobili o le parti di essi aventi altezze interne inferiori a mt 4,5 reali, si utilizza la s.l.p. esistente; per gli immobili e/o per la sola parte di essi costituiti da locali aventi un'altezza interna superiore a ml. 4,5, la s.l.p. ammessa è quella derivante dalla divisione del volume reale (calcolato dal piede dell'edificio fino all'intradosso della copertura, in base al solido geometrico effettivo rappresentato dall'edificio stesso) per un'altezza virtuale di 3 metri. E' prescritta la realizzazione di autorimesse e posti auto nella misura richiesta dai nuovi interventi edilizi.

Nel caso di edifici ad un piano e' ammessa la sopra elevazione nei limiti di cui all'indice fondiario di zona e nel rispetto delle prescritte distanze minime di cui infra.

Al fine di promuovere accorpamenti e ricomposizioni i proprietari di almeno tre lotti confinanti possono proporre unitari interventi di sostituzione aventi ad oggetto la realizzazione di case a schiera.

Nel caso di lotto già edificato alla data di adozione del presente P.R.G. l'edificazione di boxes per autovetture fino al numero massimo di un box per alloggio, di superficie massima di mq.24, ospitante uno o due posti auto, realizzati fuori terra come volumi edilizi autonomi all'interno dello stesso lotto, al di fuori della proiezione della copertura dell'edificio residenziale, non viene conteggiata agli effetti dell'indice di densità fondiaria né del rapporto di copertura.

La concessione di tali box per auto, vincolati rigorosamente a tale destinazione, avverrà soltanto dopo la completa eliminazione di superfetazioni, baracche o rustici, strutture di carattere provvisorio, esistenti sul lotto autorizzate e non autorizzate.

Nel caso di nuova edificazione, il volume al netto delle strutture murarie, di box auto fino al numero massimo di uno per alloggio, realizzati al piano terra dell'edificio come parte organica

del volume residenziale, non viene computato agli effetti della densità fondiaria purchè abbiano una SLP unitaria non superiore a mq. 30 per ciascun box ed un'altezza massima di mt. 2,50 misurata all'estradosso del solaio di copertura. Tali autorimesse verranno conteggiate al fine della verifica del rapporto di copertura consentito sul lotto quando il loro sedime si estenda al di fuori del sedime dell'edificio principale.

Il volume di box per auto realizzati al di sotto della quota del terreno circostante l'edificio stesso, con la superficie soprastante trattata come giardino pensile con piano di coltivo non superiore, mediamente, a mt. 1 rispetto alla quota media della restante area circostante l'edificio e di spessore non inferiore a cm. 35 non è computato agli effetti della densità fondiaria e del rapporto di copertura.

Nel caso di nuova edificazione residenziale i box di cui al comma precedente, ma realizzati in modo che la copertura non risulti trattata a giardino pensile o che, così' trattata, superi la quota di mt. 1 fuori terra vengono conteggiati agli effetti della densità fondiaria e del rapporto di copertura.

#### 4 - Modalità' d'attuazione

Le previsioni della Variante troveranno di norma attuazione mediante interventi edilizi diretti promossi in applicazione del loro regime di legge.

Il rilascio delle concessioni edilizie relative a interventi di ricomposizione mediante edificazione a schiera, incentivati con la previsione dell'ammissibilità della maggiore slp di cui infra sub 5, e' subordinato alla presentazione da parte dei vari soggetti interessati di un unitario progetto planivolumetrico e alla stipulazione da parte degli stessi con il Comune di una convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) avente ad oggetto modalità' e tempi della demolizione e della realizzazione da parte degli stessi dei vari edifici.

#### 5 - Indici e prescrizioni tipomorfologiche

##### Nei casi di interventi non coordinati

If max = 1 mc/mq

RC = 30%

Ds = m 5; una distanza inferiore e' ammessa solo se la stessa e' necessaria al fine di rispettare gli allineamenti degli edifici già realizzati sulle aree confinanti con quella edificanda

Dc = m 5 o, alle condizioni di cui sopra sub 3, in aderenza agli edifici siti sul confine

De = h/2 dell'edificio piu' alto e comunque mai inferiore a 10 m

Hm max = 7,5 m

Spm = 25%

##### Nei casi di unità' aggregate di cui all'ultimo periodo sub 3

Slp massima = esistente + 30% della stessa, fino ad un l.f. massimo di 2 mc x 1 mq

RC = 30%

Ds = 5; una distanza inferiore e' ammessa solo se la stessa e' necessaria al fine di rispettare gli allineamenti degli edifici già' realizzati sulle aree confinanti con quella edificanda

Dc = m 5 o, alle condizioni di cui sopra sub 3, in aderenza agli edifici siti sul confine

De = h/2 dell'edificio piu' alto e comunque mai inferiore a 10 m

H max = 10,5 m

Spm 30%

### **Art. 31 – Zone Bv prevalentemente residenziali di valorizzazione del verde**

#### 1 - Definizione

Trattasi di zone prevalentemente residenziali caratterizzate dalla presenza di spazi di verde privato meritevoli di tutela e valorizzazione.

#### 2 - Destinazione d'uso

La funzione principale e' quella residenziale.

Sono anche ammesse le seguenti funzioni ad essa complementari:

-servizi privati di uso pubblico

-produttiva-commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato ed agli esercizi di somministrazione alimenti e bevande)

-produttiva-ricettiva

-produttiva-direzionale

#### 3 – Interventi ammessi

Sono ammessi tutti gli interventi di recupero fino alla ristrutturazione riproduttiva.

Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia, con mantenimento del rapporto di copertura esistente, che non comportino la realizzazione di una S.I.p. superiore a quella dell'edificio oggetto di demolizione.

Sono, altresì, ammessi, nel rispetto dell'indice fondiario di zona, interventi di ampliamento degli edifici esistenti non comportanti un incremento della superficie coperta superiore al 60%.

Ampliamenti degli edifici esistenti possono essere promossi anche mediante sopraelevazioni alla condizione che le stesse non diano luogo al superamento di un limite massimo di tre piani e che risulti rispettato l'indice fondiario di zona.

#### 4 - Modalita' di attuazione

Tutte le previsioni della variante potranno trovare attuazione mediante interventi edilizi diretti in applicazione del loro regime di legge.

#### 6 - Indici e prescrizioni tipomorfologiche

If max = 0,3 mc/mq

RC = max 1,60% Rc esistente

Ds = m 10; una distanza inferiore e' ammessa solo se la stessa e' necessaria al fine di rispettare gli allineamenti degli edifici già' realizzati sulle aree confinanti con quella edificanda

Dc = m 5

De = h/2 dell'edificio piu' alto e comunque mai inferiore a 10 m

H = 10,5 m

Spm 60%

7 - Prescrizioni relative alla tutela del patrimonio arboreo e del verde

E' vietato l'abbattimento degli alberi di alto fusto.

E' ammessa la sostituzione delle piante di minore rilevanza con un numero doppio di essenze della stessa specie.

## **SEZIONE II - DISCIPLINA DELLE ZONE CONSOLIDATE E DI COMPLETAMENTO**

### **Art. 32 – Zone B1 residenziali di completamento a bassa densità**

#### **1 - Definizione**

Trattasi di una ordinaria zona di completamento caratterizzata da bassa densità edificatoria.

#### **2 - Destinazione d'uso**

La funzione principale è quella residenziale.

Sono ammesse, nel rispetto di un limite massimo complessivo del 30% della S.I.p., anche le seguenti funzioni complementari:

-produttiva-direzionale e altre funzioni terziarie

-produttiva commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato ed agli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande)

-artigianato di servizio

#### **3 – Interventi ammessi**

Oltre a tutti gli interventi di recupero degli edifici esistenti, ivi compresa la ristrutturazione riproduttiva, e di nuova edificazione anche a fini d'ampliamento, sono ammessi anche interventi di sostituzione edilizia con recupero della S.I.p. già esistente nel rispetto di un limite massimo corrispondente ad un indice di 2 mc per 1 mq.

Nel caso di lotto già edificato alla data di adozione del presente P.R.G. l'edificazione di boxes per autovetture fino al numero massimo di un box per alloggio, di superficie massima di mq.24, ospitante uno o due posti auto, realizzati fuori terra come volumi edilizi autonomi all'interno dello stesso lotto, al di fuori della proiezione della copertura dell'edificio residenziale, non viene conteggiata agli effetti dell'indice di densità fondiaria né del rapporto di copertura.

La concessione di tali box per auto, vincolati rigorosamente a tale destinazione, avverrà soltanto dopo la completa eliminazione di superfetazioni, baracche o rustici, strutture di carattere provvisorio, esistenti sul lotto autorizzate e non autorizzate.

Nel caso di nuova edificazione, il volume al netto delle strutture murarie, di box auto fino al numero massimo di uno per alloggio, realizzati al piano terra dell'edificio come parte organica del volume residenziale, non viene computato agli effetti della densità fondiaria purchè abbiano una SLP unitaria non superiore a mq. 30 per ciascun box ed un'altezza massima di mt. 2,50 misurata all'estradosso del solaio di copertura. Tali autorimesse verranno conteggiate al fine della verifica del rapporto di copertura consentito sul lotto quando il loro sedime si estenda al di fuori del sedime dell'edificio principale.

Il volume di box per auto realizzati al di sotto della quota del terreno circostante l'edificio stesso, con la superficie soprastante trattata come giardino pensile con piano di coltivo non superiore, mediamente, a mt. 1 rispetto alla quota media della restante area circostante

l'edificio e di spessore non inferiore a cm. 35 non è computato agli effetti della densità fondiaria e del rapporto di copertura.

Nel caso di nuova edificazione residenziale i box di cui al comma precedente, ma realizzati in modo che la copertura non risulti trattata a giardino pensile o che, così' trattata, superi la quota di mt. 1 fuori terra vengono conteggiati agli effetti della densità fondiaria e del rapporto di copertura.

#### 4 - Modalità di intervento

Le previsioni della Variante troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti in applicazione del loro regime di legge.

#### 5 - Indici e prescrizioni tipomorfologiche

If minima = 0,8 mc x mq

If max = 1 mc x mq

Rc 50%

Hm 9 ml

Spm 30%

Ds = m 5; una distanza inferiore e' ammessa solo se la stessa e' necessaria al fine di rispettare gli allineamenti degli edifici già realizzati sulle aree confinanti con quella edificanda

Dc = m 5

De = h/2 dell'edificio piu' alto e comunque mai inferiore a 10 m

### **Art. 33 – Zona B2 residenziale di completamento a media densità'**

#### 1 - Definizione

Trattasi di una ordinaria zona di completamento caratterizzata da una media densità' edificatoria.

#### 2 - Destinazione d'uso

La funzione principale e' quella residenziale.

Sono ammesse, nel rispetto di un limite massimo complessivo del 30% della S.l.p., anche le seguenti funzioni complementari:

-produttiva-direzionale e altre funzioni terziarie

-produttiva commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato ed agli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande)

-artigianato di servizio

#### 3 - Interventi ammessi

Oltre a tutti gli interventi di recupero degli edifici esistenti, ivi compresa la ristrutturazione riproduttiva, e gli interventi di nuova edificazione anche a fini d'ampliamento, sono ammessi anche interventi di sostituzione edilizia con recupero della S.l.p. già' esistente nel rispetto di un limite massimo corrispondente ad un indice di 4 mc per 1 mq.

#### 4 - Modalita' di intervento

Le previsioni della Variante troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti in applicazione del loro regime di legge.

#### 5 - Indici e prescrizioni tipomorfologiche

If minima 2,8 mc x mq

If max 3 mc x mq

Rc 30%

Hm 17,5 ml

Ds = m 5; una distanza inferiore e' ammessa solo se la stessa e' necessaria al fine di rispettare gli allineamenti degli edifici già' realizzati sulle aree confinanti con quella edificanda

Dc = m 5

De = h/2 dell'edificio piu' alto e comunque mai inferiore a 10 m

Spm = 30%

### **Art. 34 - Zone B3 residenziale consolidata**

#### 1 - Definizione

Trattasi di ambiti residenziali che si sono sviluppati di recente e che, pero', risultano già' consolidati.

#### 2 - Destinazione d'uso

La destinazione principale e' quella residenziale.

Sono anche ammesse nel rispetto di un limite massimo complessivo del 30%, le seguenti destinazioni complementari.

-artigianato di servizio

-produttiva-direzionale ed altre funzioni terziarie

-produttiva-commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato ed agli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande)

#### 3 - Interventi ammessi

Oltre a tutti gli interventi di recupero edilizio fino alla ristrutturazione riproduttiva, sono ammessi interventi di sostituzione edilizia con i quali potrà essere realizzata una S.I.p. non superiore a quella già esistente. Tramite la proposta di un piano attuativo, nel caso d'interventi di ristrutturazione e di sostituzione edilizia, volti anche ad ottenere ampliamento della S.I.p, la S.I.p. ammessa dalle disposizioni che precedono viene determinata come segue: per gli immobili o le parti di essi aventi altezze interne inferiori a mt 4,5 reali, si utilizza la s.i.p. esistente; per gli immobili e/o per la sola parte di essi costituiti da locali aventi un'altezza interna superiore a ml. 4,5, la s.i.p. ammessa è quella derivante dalla divisione del volume reale (calcolato dal piede dell'edificio fino all'intradosso della copertura, in base al solido geometrico effettivo rappresentato dall'edificio stesso) per un'altezza virtuale di 3 metri. E'

prescritta la realizzazione di autorimesse e posti auto nella misura richiesta dai nuovi interventi edilizi.

#### 4 - Modalità di intervento

Le previsioni della Variante troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti in applicazione del loro regime di legge.

#### 5 - Indici e prescrizioni tipomorfologiche

Nei casi di sostituzione edilizia

If = s.l.p. esistente, ovvero in base alle previsioni del paragrafo 3

Hm = quella esistente

RC = 30%

DS = 10 m; una distanza inferiore è ammessa solo se la stessa è necessaria al fine di rispettare gli allineamenti degli edifici già realizzati sulle aree confinanti con quella edificanda

DC = 10 m

De = h/2 dell'edificio più alto e comunque mai < 10 m

Spm = 30%

In presenza di lotti posti all'interno di piani attuativi vigenti o scaduti, frazionati prima della scadenza del piano stesso, ineditati - totalmente o parzialmente - in quanto aventi capacità edificatoria residua, ovvero parzialmente attuati secondo la potenzialità attribuita dallo strumento esecutivo, per essi permane l'indice fondiario pari a quello ammesso dalla convenzione riferita ai piani stessi. Detta previsione è valida per tre anni dalla scadenza della convenzione ed è esercitabile richiedendo entro questo termine la concessione edilizia ad essa riferita. Dopo tale termine trova applicazione la presente destinazione urbanistica.

#### 6 - Prescrizioni particolari

Sono consentiti, in attuazione di un progetto unitario esteso all'intero fabbricato o a parti di esso suscettive di considerazione autonoma, interventi volti a realizzare chiusure di spazi coperti di uso collettivo da adibire a servizi per i residenti.

### **Art. 35 – Zone BDP prevalentemente produttiva consolidata e di completamento**

#### 1 - Definizione

Trattasi di ambiti già edificati destinati prevalentemente all'esercizio di funzioni produttive nei quali ricadono anche aree libere che si configurano come lotti di completamento.

#### 2 – Destinazioni d'uso

Le funzioni principali sono quella produttiva industriale artigianale e quella produttiva direzionale

Sono ammesse, nel rispetto del limite massimo del 20% della S.l.p. le seguenti funzioni complementari

-produttive commerciali con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e dei centri commerciali

-servizi privati di uso pubblico

Nell'ambito degli indici previsti, è ammessa la realizzazione di un'abitazione con una S.I.p. non superiore a mq 95 per ogni unità produttiva avente una S.I.p. superiore a mq. 300. Nelle unità produttive superiori a mq 500 è ammessa la realizzazione di un'abitazione con una S.I.p. non superiore a mq 120. I predetti alloggi non potranno essere alienati separatamente dalle unità produttive in cui sono collocati.

### 3 - Interventi ammessi

Oltre a tutti gli interventi di recupero, ivi compresa la ristrutturazione riproduttiva, sono anche ammessi interventi di ampliamento e di nuova edificazione.

### 4 - Modalità di intervento

Le previsioni della Variante troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti in applicazione del loro regime di legge.

### 5 - Indici e parametri

#### per gli insediamenti industriali

Uf max 1 mq/mq

Rc 50%

Ds m 5

Dc m 5

De h/2 dell'edificio più alto e comunque non meno di 10 m

#### per gli insediamenti direzionali

Uf max 1,5 mq/mq

Rc 40%

Ds m 5

Dc m 5

De h/2 dell'edificio più alto e comunque non meno di 10 m

#### Prescrizioni particolari

Negli ambiti ricadenti all'interno del Parco del Grugnotorto sono consentiti esclusivamente la manutenzione straordinaria e interventi comportanti mutamenti di destinazione d'uso preordinati solo all'insediamento delle seguenti funzioni:

-attività culturali e congressuali

-servizi privati di uso pubblico, attività ricreative e sportive.

Nel caso di immobili al cui interno si svolgano attività e/o lavorazioni avente caratteristiche tradizionali e di rilevanza storica, è ammessa la realizzazione di spazi museali atti a rappresentare e documentare i valori suddetti. Per favorire le suddette iniziative è possibile beneficiare di deroghe agli indici di zona esclusivamente per migliorare l'allestimento e la

fruibilità dei predetti spazi, ovvero per recuperare spazi lavorativi sottratti dai predetti ambiti museali. La suddetta disponibilità è condizionata al convenzionamento con il Comune atta a stabilire la durata dell'iniziativa ed all'assimilazione dei predetti ambiti ad "attrezzature private di pubblico interesse".

### **Art. 36 – Zone BDC prevalentemente commerciali consolidate**

#### 1 - Definizione

Trattasi di ambiti nei quali risultano insediate alcune attrezzature commerciali.

#### 2 - Destinazione d'uso

La destinazione principale e' quella commerciale.

Sono ammesse le seguenti altre funzioni:

- artigianato di servizio
- produttiva direzionale ed altre funzioni terziari
- servizi privati di uso pubblico

#### 3 – Interventi ammessi

Sono ammessi tutti gli interventi di recupero fino alla ristrutturazione non riproduttiva.

Sono ammessi interventi di sostituzione non comportanti aumenti della S.I.p. e non preordinati ad un aumento della superficie di vendita.

#### 4 - Modalità di intervento

Le previsioni della Variante troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti in applicazione del loro regime di legge.

Nei casi di ristrutturazione ed in quelli di sostituzione integrale o di larghe parti di complessi produttivi commerciali esistenti il rilascio delle concessioni edilizie e' subordinato all'approvazione di un piano urbanistico esecutivo (PL) finalizzato, in particolare, ad una migliore soluzione dei problemi viabilistici e di parcheggio.

#### 5 - Parametri ed indici

Uf = 1 mq/mq

Rc = 40%

Ds = m 5

Dc = m 5

De = h/2 dell'edificio piu' alto e comunque mai inferiore a 10 m

### **Art. 36 bis – Zone BDCm prevalentemente commerciali consolidate di localizzazione per la media e la grande distribuzione**

In base all'individuazione sulle tavole di azionamento del PRG, nelle zone urbanistiche in cui è contrassegnata la previsione di localizzare una struttura di media o grande distribuzione di vendita, oltre alle previsioni di cui alle specifiche zone stesse è ammessa l'attivazione di

esercizi commerciali aventi i requisiti di seguito indicati, oltre al mantenimento e la riqualificazione delle strutture commerciali già esistenti ed attive. In assenza di specifica localizzazione sulle tavole di azionamento del PRG, ove la destinazione urbanistica di zona non lo consenta è vietato avviare strutture commerciali di media e grande distribuzione. Negli immobili inclusi nelle aree ricomprese nei piani ex L. n. 167/62 e nelle zone agricole è esclusa la localizzazione degli esercizi di cui alla presente norma.

#### 1 – Definizione

E' considerata una media o una grande struttura di vendita l'esercizio avente una superficie di vendita (in base alle dimensioni) indicate dalle vigenti disposizioni normative nazionali e regionali; per centro commerciale di media o grande struttura di vendita, quella nella quale uno o più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Trattasi di ambiti già edificati e funzionanti nei quali, individuati a seguito di una ricognizione effettuata in base alle indicazioni degli artt. n.6 e n. 7 del Reg. Reg. n. 3/2000 attuativo della L.R. 14/99, e dell'art. 4 della L.R. n. 14/99, risultano insediate alcune attrezzature commerciali aventi i requisiti della media e grande distribuzione, così come definiti dalla vigente normativa. In tali ambiti sono riconosciuti anche i piani attuativi già convenzionati alla data di prima emanazione del Reg. Reg. n. 3/2000.

#### 2 – Destinazione d'uso

La destinazione principale e' quella commerciale per le tipologie di cui al D. L.gs. n. 114/98 (esercizi di media e grande distribuzione, ivi compresa la tipologia del centro commerciale). Nel rispetto della localizzazione indicata nell'azionamento del P.R.G. è possibile collocare nei singoli ambiti uno o più esercizi di vendita, fino alla concorrenza della superficie complessivamente ammessa. Nei lotti localizzati come "media struttura" è possibile collocare esercizi di vicinato o medie strutture, che possono acquisire autorizzazione di "centro commerciale" solo se così facendo non configurano una "grande struttura".

La tipologia "grande struttura di vendita" è contrassegnata dalla lettera "G" nelle tavole d'azionamento ed è riconosciuta per i 3 insediamenti già esistenti, collocati in fregio alla S.S. 35 dei Giovi.

Sono ammesse le seguenti altre funzioni:

- artigianato di servizio;
- produttiva direzionale ed altre funzioni terziarie;
- servizi privati di uso pubblico.

### 3 – Interventi ammessi

Sono ammessi tutti gli interventi di recupero fino alla ristrutturazione non riproduttiva. Sono ammessi anche interventi in sostituzione edilizia:

- in assenza di parcheggi adeguati con recupero della S.l.p. già esistente, fino alla concorrenza degli indici sotto assegnati, non comportanti aumenti della superficie di vendita;
- con totale recupero della S.l.p. esistente se superiore agli indici di zona del presente, se reperiti i parcheggi pertinenziali in misura adeguata e prescritti per legge;

Nei fabbricati e nelle attività contrassegnate da apposita simbologia nelle tavole d'azonamento è vietato, totalmente o parzialmente, l'insediamento di nuove attività commerciali di generi alimentari in subentro delle esistenti attività del settore non alimentare, in quanto tale mutazione è incompatibile e inopportuna a causa della carente dotazione di parcheggio ed alle caratteristiche complessive della zona, oltre a non rilevare ai fini di un miglior servizio all'utenza. Negli immobili ove tale divieto opera in termini parziali, dette attività sono ammesse esclusivamente al piano terra degli stessi, tramite trasformazione degli spazi da un minimo del 25% fino alla concorrenza massima del 50% della superficie utile presente nell'intero fabbricato. Alle nuove superfici destinate al commercio alimentare o a quelle subentranti ad esistenti contrassegnate da apposito simbolo devono essere asserviti spazi di parcheggio di uso pubblico in misura:- non inferiore a 1,5 mq/ mq di s.l.p. per gli ambiti oggetto di richiesta di subentro nelle medie strutture e nei centri commerciali;

- non inferiore a 2,00 mq/mq di s.l.p. per gli ambiti oggetto di richiesta di subentro nelle grandi strutture.

L'assenza di questa dotazione impedisce il rilascio di autorizzazione per il cambio d'uso merceologico alimentare, ovvero l'estensione alla vendita di prodotti rientranti nel settore alimentare.

Sono fatte salve le altre dotazioni di parcheggio necessarie per gli esercizi non alimentari che osservano comunque i contenuti dell'art. 8 del Regolamento Regionale n. 3/2000.

Tali disposizioni sono valide anche per i piani attuativi sopra richiamati, i cui titolari e/o aventi causa sono tenuti a recepire le suddette previsioni in sede di richiesta per l'autorizzazione commerciale nel caso in cui il progetto allegato alla convenzione originaria non ne abbia tenuto conto. L'assenza dei suddetti parametri di dotazione di parcheggio comporta il diniego al rilascio dell'autorizzazione commerciale stessa.

Nell'ambito degli indici previsti, è ammessa la realizzazione di un'abitazione con una S.l.p. non superiore a mq 95 per ogni Media Struttura o Centro Commerciale; nelle Grandi Strutture o

centri commerciali è ammessa la realizzazione di un'abitazione con una S.I.p .non superiore a mq 120. I predetti alloggi non potranno essere alienati separatamente dalle unità o centri commerciali in cui sono collocati.

All'interno dei suddetti insediamenti è altresì ammesso l'inserimento di spazi in misura non superiore a mq 50 per la somministrazione di alimenti e bevande ad integrazione del servizio offerto agli utenti, nel rispetto di quanto previsto dalle disposizioni locali che regolamentano la materia.

E' vietato l'ampliamento delle superfici di vendita delle attività commerciali esistenti, mentre è ammessa la riconversione delle superfici di vendita in base alle previsioni delle presenti norme.

In deroga agli indici ed ai parametri edilizi sono ammessi: la realizzazione di bussole d'ingresso per dare un miglior servizio agli utenti; ogni opera necessaria per razionalizzare ingressi, percorsi e vie di fuga ai fini della sicurezza degli spazi interni e dei loro frequentatori; eventuali opere di adeguamento prescritte dalle autorità sanitarie o dai VV.F. la cui esecuzione non consente di adottare rapidamente e agevolmente soluzioni diverse; l'esecuzione di opere per l'abolizione di barriere architettoniche.

#### 4 - Modalità di intervento

Le previsioni della presente norma trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti in applicazione del loro regime di legge.

Nei casi di ristrutturazione e di riconversione, ed in quelli di sostituzione integrale o di larghe parti dei complessi produttivi e/o commerciali esistenti, il rilascio delle concessioni edilizie e' subordinato all'approvazione di un piano urbanistico esecutivo (PL) finalizzato, in particolare, ad una migliore soluzione dei problemi viabilistici e di parcheggio, in particolare per armonizzarsi con le previsioni del Piano Generale Urbano del Traffico, e d'inserimento ambientale e paesaggistico.

#### 5 - Parametri ed indici

Uf = esistente; nel caso di demolizione totale e di ricostruzione, 1 mq/mq ovvero così come prescritto al punto 3.

Rc = esistente; nel caso di demolizione totale e di ricostruzione è ammesso il 40%

Ds = nel caso di demolizione totale e di ricostruzione, m 5

Dc = nel caso di demolizione totale e di ricostruzione, m 5

De = nel caso di demolizione totale e di ricostruzione, h/2 dell'edificio piu' alto e comunque mai inferiore a 10 m.

6. Prescrizioni particolari: trattandosi di insediamenti esistenti in cui sono già inserite attività commerciali e/o produttive aventi i requisiti della media e grande distribuzione, nel caso in cui per l'edificazione degli stessi non sia stato utilizzato in toto l'indice di slp pari a a 1/1 mq, ai fini esclusivi di inserire un alloggio o uno spazio per la somministrazione di alimenti e bevande

come sopra indicato, è ammesso, in alternativa al cambio d'uso di superfici esistenti, l'incremento della s.l.p. finì alla concorrenza massima dell'indice suddetto.

Oltre le attività localizzate con la presente variante, sino all'adozione del nuovo Piano Generale urbanistico commerciale è esclusa la localizzazione e l'insediamento di nuove strutture di media e grande distribuzione e Centri Commerciali, anche se derivanti da concentrazioni e/o trasferimenti di esercizi di vicinato esistenti sul territorio comunale e nell'ambito territoriale di cui fa parte il Comune di Paderno Dugnano.

Altresì, fino alla predetta adozione le attività commerciali i cui titolari sono soggetti cooperativistici, collocate in immobili la cui posizione è ritenuta funzionale al servizio di quartiere in quanto rispondente ad esigenze di pubblica utilità e di territorialità, non possono essere trasferite in ambito del territorio comunale diverso dal contesto di quartiere in cui prestano il loro servizio. La cessazione di queste attività commerciali, anche se derivante da cessione di ramo d'azienda, qualora avvenisse prima dell'adozione del nuovo Piano Generale Urbanistico commerciale, comporta l'impedimento alla sua riattivazione in altre zone del Comune.

I titolari delle attività commerciali presenti negli immobili oggetto della localizzazione introdotta con la presente variante di adeguamento ai sensi dell'art. 15 del Reg. n. 3/2000 qualora non totalmente in possesso dei requisiti indicati, devono promuovere il loro adeguamento entro i tre mesi successivi dall'entrata in vigore della presente.

### **Art. 37 – Zona BDR attrezzature ricettive esistenti**

#### 1 – Definizione dell'ambito

Trattasi di ambito compreso nel Parco del Grugnotorto nel quale ricade un'attrezzatura ricettiva e la cui destinazione all'indicata funzione viene, con la variante, confermata.

#### 2 - Destinazione d'uso

L'ambito risulta destinato ad attrezzature ricettive e a servizi privati ad esse connessi.

#### 3 - Interventi ammessi

Sono solo ammessi interventi di recupero del complesso esistente.

#### 4 - Modalità di attuazione

Le previsioni della variante generale troveranno attuazione mediante interventi diretti in applicazione del loro regime di legge.

### **Art. 38 – Zona BDa1 – Insediamenti sparsi**

#### 1 – Definizione degli ambiti

Trattasi di insediamenti sparsi destinati a varie funzioni che ricadono nell'area del parco del Grugnotorto.

#### 2 – Destinazioni d'uso

E' ammesso il mantenimento delle funzioni in essere.

E' consentito anche l'insediamento dei servizi privati di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A. e di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

### 3 – Interventi ammessi

Sono ammessi tutti gli interventi di recupero fino alla ristrutturazione edilizia non riproduttiva.

Gli interventi di risanamento e ristrutturazione edilizia possono essere preordinati alla destinazione degli edifici da essi interessati ai servizi privati di cui sopra.

Gli interventi di sostituzione edilizia (che possono avere ad oggetto solo una Slp non superiore a quella degli edifici esistenti) sono ammessi solo al fine dell'insediamento di servizi privati e di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

### 4 – Modalità di attuazione

Le previsioni della variante troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti in applicazione del loro regime di legge.

### 5 – Prescrizioni tipomorfologiche

Nei casi di interventi di sostituzione edilizia troveranno applicazione le seguenti prescrizioni:

-distanze: quelle che risultano prescritte dal precedente art. 31 per le zone BV

-H max: 8,5

## **Art. 39 – Zona BDa2 - Attrezzature ortoflorovivaistiche**

### 1 - Definizione degli ambiti

Trattasi di vivai ed attività commerciali ad essi connesse che ricadono, in gran parte, nell'ambito del parco del Grugnotorto.

### 2 - Destinazioni d'uso

Sono consentiti solo vivai, serre ed attività commerciali ad essi connesse.

### 3 – Interventi ammessi

Sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria degli edifici e degli impianti esistenti.

Degli edifici esistenti sono anche ammessi interventi di risanamento esclusivamente finalizzati all'esercizio delle funzioni commerciali ed alle altre attività connesse ai vivai di cui sopra sub 2.

E' ammessa la realizzazione di nuove serre.

### 4 - Indici

Per le serre, costituite da strutture fisse, viene prescritto un rapporto massimo di copertura del 30%.

### 5 - Modalità di attuazione.

Le previsioni della Variante troveranno attuazione mediante interventi diretti in applicazione del loro regime di legge.

## **SEZIONE III - ZONE DI TRASFORMAZIONE E DI ESPANSIONE**

### **Art. 40 – Zone BT plurifunzionale di ristrutturazione urbanistica**

#### **1 - Definizione**

Trattasi degli ambiti costituiti da insediamenti industriali dismessi e in stato di grave degrado, nei quali viene prevista la ristrutturazione urbanistica a fini di riqualificazione urbana ed ai fini della realizzazione dei nuovi insediamenti di cui infra.

Gli ambiti stessi risultano delimitati come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.

#### **1 - Obiettivi**

Obiettivo generale della disciplina di zona e' il recupero urbanistico delle aree finalizzato alla loro integrazione in un sistema articolato di spazi pubblici e di direttrici dei movimenti ciclopedonali, destinato a rivitalizzare il tessuto edificato circostante e la citta' nel suo complesso.

Insieme alle destinazioni funzionali private di cui infra, al fine di perseguire gli obiettivi di riorganizzazione urbana suddetti, dovra' essere promossa l'utilizzazione di una significativa parte del comprensorio ai fini della realizzazione delle attrezzature pubbliche anch'esse infra indicate.

Considerato il ruolo strategico delle aree in oggetto, le trasformazioni di questi ambiti urbani, affidate all'intervento privato, sono subordinate ad una particolare disciplina normativa che, oltre ad indicare le funzioni e le relative quantita' ammesse, detta altresì alcune prescrizioni planivolumetriche che esplicitano alcune scelte fondamentali di assetto urbano.

#### **2 - Destinazioni d'uso**

Vengono previste le seguenti destinazioni d'uso:

\*residenza

\*produttivo commerciale con esclusione delle grandi strutture di vendita

\*produttivo terziario direzionale e ricettivo

\*servizi privati

Viene prescritta la ripartizione percentuale contenuta nelle tabelle allegate al presente articolo.

#### **3 - Modalita' di attuazione**

Le previsioni della variante generale troveranno attuazione mediante piani di recupero di iniziativa privata ognuno dei quali dovra' risultare esteso all'intero ambito interessato.

Detti piani dovranno essere redatti, oltre che nel rispetto delle disposizioni relative alle funzioni di cui sopra e degli indici e parametri di cui infra, anche in conformita' di quelli dei criteri di assetto urbanistico planivolumetrico, infra indicati con la lettera V, cui risulta riconosciuta rilevanza essenziale ai fini del perseguimento dei previsti obiettivi di riorganizzazione urbana e preferibilmente in conformita' anche degli altri criteri di assetto e planivolumetrico che infra risultano indicati con finalita' di mero orientamento.

#### 4 - Indici parametri ed aree relative agli standard

I pesi insediativi analiticamente riferiti alle destinazioni d'uso risultano fissati nelle tabelle di cui infra.

Gli interventi edilizi dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto dei seguenti parametri e indici:

Rc max = 40%

H max = si vedano le prescrizioni specifiche di cui al punto successivo.

I Piani di recupero dovranno prevedere la cessione di aree di standard urbanistico nel rispetto dei valori minimi previsti anch'essi nelle tabelle che seguono.

Galièni Vigano'

Volume max	Slp max	Standard min	Destinazioni d'uso					
			A Residenza		B Commerciale		C Terziario direzionali e servizi	
mc	mq	mq	Min%	Max%	Min%	Max%	Min%	Max%
36.000	12.000	13.570	70	100	0	20	0	20

Via Gramsci

Volume max	Slp max	Standard min	Destinazioni d'uso					
			A Residenza		B Commerciale		C Terziario direzionali e servizi	
mc	mq	Mq	Min%	Max%	Min%	Max%	Min%	Max%
29.000	9.660	14.400	70	90	10	20	0	

Via Sempione

Volume max	Slp max	Standard min	Destinazioni d'uso					
			A Residenza		B Commerciale		C Terziario direzionali e servizi	
mc	mq	Mq	Min%	Max%	Min%	Max%	Min%	Max%
9.000	3.000	Interni min. 350 Esterni almeno 5.000 mq	50	100	0	50	0	

Prescrizioni particolari: il nuovo comparto BT3 dovrà consentire l'allargamento delle vie Sempione e Magenta nel tratto prospiciente al perimetro del comparto, oltre che reperire in fregio ad esse i parcheggi necessari. Il trasferimento dell'attività produttiva insediata nel lotto dovrà essere concordato preventivamente con l'Amministrazione Comunale. E' ammessa la localizzazione di attività di media struttura di vendita.

#### 5 - Criteri di assetto e planivolumetrici

Le destinazioni d'uso delle aree comprese nei singoli comparti, riferite a Gallieni-Viganò e via Gramsci, sono quelle previste nelle tavole 1A e 1B "Destinazioni d'uso delle aree".

In sede di pianificazione esecutiva sono consentite modeste variazioni del perimetro degli ambiti funzionali definiti dalle allegate tavole 1a e 1b, a condizione che dette variazioni non comportino riduzione della complessiva dotazione delle superfici riservate a standard urbanistico e sempreché non incidano in alcun modo sui contenuti essenziali di cui al comma successivi.

Di seguito, per ognuno dei due ambiti, vengono previsti criteri di assetto e planivolumetrici dei quali, per la loro rilevanza ai fini di riorganizzazione urbana, debbono, in sede di pianificazione attuativa, essere considerati vincolanti solo quelli indicati a margine con la lettera V.

Detti criteri sono visualizzati nelle tavole 2A e 2B allegate alle presenti norme.

Per il comparto di via Sempione valgono le indicazioni riportate sotto la tabella.

#### A. Gallieni Viganò: tavola 2B

Assetto planivolumetrico e caratteri generali dei volumi edilizi

V- coordinamento del progetto con il nuovo sedime della via Monte Cervino, prevedendo che la stessa mantenga una carreggiata di larghezza minima totale pari a ml 8; valutare il reperimento di parcheggi piantumati sulla sede abbandonata di via M. Cervino;

V - creazione di un'area di standard urbanistico (1), passante, localizzata nella parte orientale del comparto e destinata nella parte a sud a verde attrezzato e nella parte a nord a prevalente funzione ricreativa;

-formazione di parcheggi (2) lungo le vie Monte Cervino e Monte Sabotino;

V - creazione di un percorso pedonale (3) sul sedime del secondario del canale Villorosi, previa eventuale tombinatura o elementi di protezione/piantumazione con essenze arboree per tutta la sua lunghezza;

V - costruzione di un complesso edilizio (4) nella parte occidentale dell'area; tale complesso, prevalentemente residenziale, e' costituito da due corpi simmetrici articolati in modo da racchiudere uno spazio aperto centrale (5), privato di uso pubblico, ricavato lungo il perimetro interno della corte;

-destinazione del piano terra per attività commerciali al dettaglio (fatti salvi diversi intendimenti a seguito dell'adempimento ai sensi del R. Reg. n. 3/2000 per la media distribuzione), affacciate sui portici e sul fronte orientale;

- previsione di due direttrici ciclopedonali di uso pubblico, ortogonali fra loro: la prima, con direzione Est-Ovest, attraverso l'area privata di uso pubblico all'interno della corte; la seconda (6) di collegamento tra quest'ultima ed il parcheggio lungo la via Monte Cervino;
- previsione di un accesso veicolare privato (7) da via Monte Sabotino all'edificio meridionale attraverso un tratto stradale non recintato posto in aderenza al confine occidentale dell'area pubblica a verde attrezzato;
- previsione di un accesso veicolare privato (8) da via Monte Cervino all'edificio settentrionale, localizzato in prossimità del confine Nord-orientale dell'area residenziale.

Caratteri specifici degli edifici: allineamenti planimetrici e altimetrici

- in posizione assimilabile con quanto raffigurato nei disegni, giacitura dei due complessi edilizi parallela alla direzione della via Monte Sabotino;
- distanza minima fra di loro dei due nuovi volumi edilizi pari a ml 10;
- V – altezza massima degli edifici non superiore a sei piani fuori terra;
- linea di gronda speculare rispetto all'asse di simmetria Est-Ovest.

#### B. Via Gramsci: tavola 2A

Assetto planivolumetrico e caratteri generali dei volumi edilizi

- V – formazione di un viale (1) destinato ai movimenti ciclopedonali, con andamento Est-Ovest, che spezza l'eccessiva dimensione dell'isolato;
- V – Previsione di un'area destinata a mercato settimanale, articolata in una piazza (2) di forma allungata coassiale con il viale di cui sopra spazialmente definita dalla presenza di due cortine edilizie simmetriche;
- espansione della piazza in spazi laterali (3) e in un'area a parcheggio (4), antistanti il cimitero di Paderno;
- impostazione dello spazio destinato al mercato su una modulazione ortogonale congruente con le dimensioni degli spazi destinati agli ambulanti del mercato,
- definizione spaziale delle varie funzioni delle aree del viale e della piazza, per mezzo di aiuole, filari di alberi e differenze nel trattamento della pavimentazione;
- costruzione di due complessi edilizi localizzati sul lato settentrionale (5) e meridionale (6) della piazza pedonale; tali complessi, prevalentemente residenziali sono caratterizzati da fronti porticati destinati ad attività commerciali al dettaglio al piano terra, prospicienti le aree pubbliche;
- previsione di accessi veicolari agli edifici privati da Via Camposanto attraverso tratti stradali (7) non recintati posti in adiacenza rispettivamente al confine settentrionale e meridionale dell'area;
- costruzione di un centro sociale (8) nell'area posta lungo la Via Gramsci e prospiciente la piazza pedonale che comprende il recupero dell'esistente palazzina (9) e la nuova

edificazione di un corpo edilizio (10) ad essa connesso, la cui localizzazione e morfologia e' rinviata al relativo progetto di iniziativa pubblica.

Caratteri specifici degli edifici: allineamenti planimetrici e altimetrici

-in posizione e orientamento assimilabile con quanto raffigurato nei disegni, allineamento del filo dell'edificio posto lungo il lato meridionale della piazza con il filo del vicino edificio della banca, nella prospettiva della integrazione di quest'ultimo nella nuova piazza;

-fronte dell'edificio posto lungo il lato settentrionale della piazza parallelo al precedente allineamento;

-allineamento coincidente rispettivamente dei fronti orientali e dei fronti occidentali dei due edifici a destinazione prevalentemente residenziale;

-distanza minima dei volumi edilizi dal perimetro della zona non inferiore a ml 10;

V – altezza massima degli edifici prevalentemente residenziali non superiore a cinque piani fuori terra;

V – altezze delle cortine edilizie prospicienti la piazza e il viale alberato, uguali fra loro;

- altezza dei corpi perpendicolari ai precedenti, uguali fra loro.

#### **Art. 40 bis - Zone BT 4 e 5 plurifunzionale di ristrutturazione urbanistica**

##### 1) Definizione

Trattasi di due ambiti contermini, uno con destinazione produttiva in parte già oggetto di parziale dismissione e l'altro con destinazione mista, ambiti dei quali vengono previste dalla presente variante ristrutturazioni urbanistiche coordinate.

Ambedue gli ambiti vengono delimitati come zone di recupero

##### 1a) Ambito BT4

Trattasi di ambito industriale già parzialmente dimesso e che si ritiene possa divenire oggetto di integrale dismissione.

Viene previsto che esso nella sua interezza venga trasformato in zona destinata alle funzioni di cui oltre; ciò gradualmente, ma in attuazione di un disegno unitario la cui approvazione risulterà accompagnata dalla stipulazione di convenzione quadro che, in parte, ovvero sia per gli interventi di prima fase interessanti le aree già dimesse, si dovrà configurare anche come un ordinaria convenzione di pianificazione attuativa.

Detto disegno unitario costituisce parte di un disegno unitario più ampio interessante anche l'ambito BT5 e di cui alla planimetria allegata con la lettera a).

##### 1 b) Ambito BT5

Trattasi di ambito con destinazione mista, interessato da qualche dismissione di funzione produttiva, del quale si ritiene necessaria e si vuole promuovere la riorganizzazione con un intervento di ristrutturazione urbanistica coordinato, mediante il suddetto disegno unitario di cui alla suddetta planimetria, con quello che risulterà relativo al contermini ambito BT5.

## 2) Obiettivi delle due ristrutturazioni urbanistiche coordinate

Obiettivo generale della disciplina di zona è il recupero urbanistico delle aree finalizzato alla loro integrazione in un sistema articolato di spazi pubblici a verde e di direttrici dei movimenti ciclopedonali, destinato a rivitalizzare il tessuto edificato circostante e la città nel suo complesso nonché a riqualificare un ambito centrale assai prossimo alla stazione ferroviaria di Paderno e dotato di buona accessibilità stradale, dove è opportuno promuovere una prospettiva di miglior compatibilità fra le destinazioni funzionali del tessuto urbano.

Considerato il ruolo strategico delle aree in oggetto, le trasformazioni di questi ambiti urbani, affidate all'intervento privato, sono subordinate ad una particolare disciplina normativa che, oltre ad indicare le funzioni e le relative quantità ammesse, detta altresì alcune prescrizioni planivolumetriche che esplicitano alcune scelte fondamentali di assetto urbano.

## 3) Destinazioni d'uso

Vengono previste le seguenti destinazioni d'uso

- residenza
- produttivo commerciali
- produttivo terziario
- servizi privati

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- medie e grandi strutture di vendita
- produttivo industriali
- produttivo artigianale non di servizio
- ogni altra destinazione non rientrante tra quelle sopra espressamente previste

## 4) Modalità di attuazione

### 4a) Ambito BT4

Per detto ambito, ai fini dell'attuazione delle previsioni della presente variante viene previsto il ricorso ad un organico disegno unitario da predisporre nel rispetto di quello di massima, relativo anche all'ambito BT5, indicato nelle tavole V3, V4 e V5 facenti parte della presente variante parziale, che rappresentano graficamente i criteri di assetto planivolumetrico.

La trasformazione urbanistico-edilizia e la realizzazione delle nuove abitazioni non possono essere avviate se l'attività lavorativa insediata, che si prevede rimanga temporaneamente in esercizio nel subambito 2, non avrà ottemperato alle prescrizioni già dettate dall'autorità competente, al fine di risolvere i problemi d'ordine igienico-ecologico riscontrati con riferimento al complesso esistente, conseguendo le condizioni necessarie per il suo mantenimento e la sua coesistenza con le residenze già presenti e con quelle di nuova previsione. Tale condizione sarà oggetto di verifica da parte dell'autorità competente e dovrà risultare da apposito atto emesso dall'organo di controllo. Conseguentemente, l'approvazione

di piani esecutivi per attuare le previsioni urbanistiche relative all'ambito di riferimento è subordinata alla regolarizzazione suddetta attestata con l'indicato apposito atto.

Il piano attuativo dovrà prevedere tutti gli interventi necessari per garantire la compatibilità urbanistico-ambientale di cui all'art. 18 delle presenti NTA e di cui all'art. 52 del Regolamento attuativo della classificazione acustica. Con la convenzione relativa al predetto piano attuativo dovranno essere assunte le obbligazioni necessarie e dovranno essere prestate idonee garanzie finanziarie relative al loro adempimento, in riferimento agli indirizzi approvati dal Consiglio Comunale.

Il rilascio dei titoli abilitativi per costruire le opere in attuazione dell'ambito sono subordinati alla stipulazione della convenzione quadro sopra richiamata di cui al successivo punto 8, che per la parte del subambito 1 assumerà anche il ruolo di ordinaria convenzione relativa all'attuazione di un piano attuativo.

Gli interventi relativi al subambito 2 sono subordinati anche alla stipulazione della convenzione integrativa di quella quadro di cui al sub 8.

#### 4 b) Ambito BT5

Le previsioni della presente variante relative a detto ambito, elaborate nel rispetto dell'organico disegno di massima relativo anche all'ambito BT4, di cui alla tavola 5, troveranno attuazione mediante un piano attuativo di iniziativa privata, alla cui approvazione, accompagnata dalla stipulazione di convenzione avente ad oggetto l'attuazione dello stesso, sono quindi subordinati il rilascio dei permessi di costruire e/o la presentazione di DIA.

#### 5) Standard urbanistici

##### 5a) Ambito BT4

Dovranno in detto ambito essere reperite aree per standard urbanistici nella misura minima di 9 metri quadri per abitante virtuale pari a 100/mc del volume a destinazione residenziale, produttiva, commerciale, terziaria oppure a servizi privati.

Detta dotazione dovrà risultare garantita con il disegno unitario e con la convenzione quadro, sia per quanto riguarda gli interventi di prima fase previsti sull'area industriale dimessa (subambito 1) sia per quanto riguarda gli interventi che in successiva fase viene previsto trovino attuazione sull'area sulla quale è ancora in esercizio un'attività produttiva industriale (subambito 2).

Le aree occorrenti ai fini di detta dotazione dovranno essere oggetto di cessione gratuita al Comune con la convenzione quadro di cui sopra. Con la convenzione-quadro, relativamente agli interventi di 1 fase dovranno essere cedute gratuitamente al Comune anche le aree (contrassegnate come sub 3) individuate in azzonamento del lotto destinato a standard urbanistico collocato in adiacenza all'ambito BT4 tra le vie Piaggio e Pepe.

#### 5b) Ambito BT5

Con il piano attuativo relativo a detto ambito dovranno essere reperite, e con la convenzione relativa all'attuazione del piano dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, aree per standard urbanistici di superficie complessiva tale da garantire una dotazione minima di mq 9 per abitante per abitante virtuale pari a 100/mc del volume a destinazione residenziale, produttiva, terziaria, commerciale oppure a servizi privati.

#### 5c) Aree da reperire fuori dai due ambiti o da monetizzazione

Al fine di garantire il rispetto degli standard minimi complessivi prescritti per l'ambito BT4 pari a 80 mq/ab e per l'ambito BT5 pari a 35 mq/ab, in aggiunta alle cessioni gratuite delle aree che devono essere reperite all'interno degli stessi potranno essere proposte sia cessioni gratuite di aree vincolate dal vigente P.R.G. per attrezzature pubbliche, che dovranno, però, presentare adeguata estensione ed adeguata conformazione, sia il ricorso a monetizzazioni.

Il ricorso a queste ultime dovrà risultare previsto dalle convenzioni di cui al presente articolo, qualora il Comune, per ragioni relative alla estensione ed alla conformazione di cui sopra oppure in relazione a scelte della sua politica dei servizi non riterrà di accettare le cessioni di aree vincolate dal PR.G. per attrezzature pubbliche.

#### 6) Indici e parametri

##### Ambito BT4:

Volume edificabile complessivo: mc 95.000, di cui mc 45.000 riferiti al subambito 1 e mc 50.000 riferiti al subambito 2;

Standard di pertinenza mq 13.350, di cui mq 8.850 riferiti al subambito 1 e mq 4.500 riferiti al subambito 2;

Standard urbano mq 62.650, di cui mq 27.150 riferiti al subambito 1 e mq 35.500 riferiti al subambito 2;

Standard totale mq 76.000, di cui mq 36.000 riferiti al subambito 1 e mq 40.000 riferiti al subambito 2;

Altezza max: 6 piani, con mantenimento di altezze non superiori a 2/3 piani nelle porzioni immobiliari più prossime agli spazi pubblici e/o alla viabilità.

##### Ambito BT5:

Volume edificabile complessivo: mc 14.000

Standard di pertinenza mq 1.260

Standard urbano mq 3.640

Standard totale mq 4.900

Altezza max: 6 piani, non comprendente il piano terra se questo non è abitabile, mantenimento di altezze non superiori a 2/3 piani nelle porzioni immobiliari più prossime agli spazi pubblici e/o alla viabilità.

#### 7) Criteri di assetto planivolumetrico

Elementi vincolanti:

- corpi di fabbrica multipiano di tipologia in linea, con altezze limitate a due/tre piani fuori terra nelle porzioni più prossime agli spazi pubblici e/o alla viabilità;
- nell'orientamento dei corpi di fabbrica, composizione armonica delle direzioni della maglia paesistica urbana rappresentati dall'asse eliotermico già adottato sia nell'edificazione prospiciente la piazza Berlinguer e nell'edificazione prevista nel comparto BTS2, che negli orientamenti delle vie Roma e Cazzaniga;
- localizzazione di 3 aree di standard oggetto di cessione:

a) in fregio alla via Roma, in corrispondenza dello spazio a verde esistente, in posizione adiacente al confine orientale del subambito 1;

b) in fregio alla via Cazzaniga, in prossimità dell'intersezione con via Pepe, alle spalle del capannone esistente sull'angolo dell'isolato in posizione adiacente al confine settentrionale del subambito 1;

c) in corrispondenza dell'accesso principale dell'insediamento Lares-Cozzi sulla via Pogliani in posizione adiacente all'esistente parco privato onde favorire la percezione visiva di tale presenza dallo spazio pubblico. L'assetto planivolumetrico del subambito 2 potrà comprendere la previsione di una strada congiungente la via Roma con la via Pogliani da realizzarsi lungo il confine orientale di tale subambito, e in tal caso la previsione della localizzazione dello standard sarà conseguentemente adeguata.

Gli spazi di cui ai precedenti punti a) e b) saranno realizzati nel subambito 1, mentre lo spazio di cui al precedente punto c) sarà realizzato nel subambito 2;

- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di uso pubblico di connessione tra gli spazi suddetti in relazione agli schemi distributivi interni ai comparti ed ai subambiti coordinati per conseguire la suddetta finalità.

Linee guida orientative:

Salvo quanto risulta indicato fra i criteri prescrittivi, sono da considerarsi meramente orientativi gli elementi formali contenuti negli elaborati "Criteri di assetto planivolumetrico: V3-1a fase, V4- ambito BT5, V5-assetto finale" nonché gli elementi qui di seguito indicati:

- corpi di fabbrica a gradoni con formazione di terrazzi orientati prevalentemente verso sud e verso ovest, digradanti quindi, in prevalenza da nord verso sud e da est verso ovest, ove nelle porzioni più prossime agli spazi pubblici e/o alla viabilità possono essere collocate destinazioni commerciali o servizi privati e spazi porticati;
- definizione analitica del numero di piani;
- corpi bassi a due piani fuori terra qualora a destinazione commerciale o servizi privati con portici verso gli spazi pubblici;
- identificazione planimetrica delle aree di standard urbanistico;

- tracciati dei percorsi pedonali e ciclabili di uso pubblico di connessione tra gli spazi destinati a standard.

#### 8) Convenzione Quadro relativa all'ambito BT4

Con detta convenzione:

- a) dovranno essere garantiti una organica riorganizzazione dell'intero ambito, sia pur articolata in una prima fase di attuazione ed in una fase che viene differita in relazione al permanere su parte dell'area dell'esercizio di un'attività produttiva ed il coordinamento, oltre che tra gli interventi interessanti le due sub-aree facenti parte dell'ambito, tra gli stessi e quelli previsti nell'ambito BT5 cui anche risulta relativo il disegno unitario di massima oggetto della planimetria allegata con la lettera a);
- b) si darà atto che l'attuazione della trasformazione urbanistico-edilizia comprensiva della realizzazione delle nuove abitazioni è subordinata alla verifica dell'ottemperanza delle prescrizioni emesse a carico dell'attività lavorativa, rispetto a cui si dovrà redigere altresì un documento di valutazione dell'impatto volto a dimostrare la compatibilità della sua coesistenza con le funzioni residenziali presenti e quelle di nuova previsione. La verifica risulterà dalla certificazione/attestazione di regolare esecuzione degli interventi e delle mitigazioni necessarie rilasciata dall'organo di controllo;
- c) dovranno essere assunte tutte obbligazioni occorrenti per garantire le dotazioni complessive di aree per standard interne ed esterne; ciò con riferimento sia agli interventi previsti nel subambito 1 sia a quelli da realizzare in una fase successiva nel subambito 2 e quindi dovranno intervenire tutte le cessioni gratuite e le monetizzazioni all'uopo necessarie;
- d) l'operatore sarà tenuto ad individuare, in sede di progettazione esecutiva degli edifici, una quota non inferiore al 10% della volumetria residenziale progettata da vendere a costi convenzionati con il Comune. Per costi convenzionati si intende la proposta di prezzi di vendita che siano inferiori almeno del 10% del prezzo di mercato, documentati tramite il piano finanziario, riferiti ad alloggi aventi tagli equivalenti a quelli previsti per l'edilizia convenzionata regionale, da assegnare come prima casa a nuclei familiari residenti o aventi un posto di lavoro fisso in Paderno Dugnano, aventi reddito familiare compreso nei limiti ammessi per acquistare la propria prima casa tramite convenzioni con il CIMEP. Gli alloggi convenzionati, opportunamente identificati in fase attuativa, beneficeranno della riduzione del 10% del contributo al costo di costruzione e degli oo.uu. vigenti all'epoca del rilascio del singolo atto abilitativi alla costruzione;
- e) dovranno essere assunte tutte le altre obbligazioni relative alla realizzazione di opere di urbanizzazione, al versamento di oneri di urbanizzazione etc., che, in base al vigente ordinamento, occorrono ai fini della attuazione del piano di recupero relativo al subambito 1;
- f) dovranno essere assunte obbligazioni relative ai tempi di progettazione ed ai contenuti del secondo piano attuativo relativo al subambito 2, che dovrà risultare tale da garantire il rispetto

del suddetto disegno unitario di riorganizzazione urbanistica, nonché ai contenuti della convenzione integrativa di quella in considerazione, avente ad oggetto quanto ancora occorrente per l'attuazione del piano attuativo stesso;

g) dovranno essere prestate garanzie relative a tutte le obbligazioni di cui ai punti precedenti.

9) Interventi ammessi nelle more di approvazione dei piani attuativi

Sia nell'ambito BT4, sia nell'ambito BT5, negli edifici aventi ancora destinazione produttiva in essere oppure altra destinazione, anch'essa non ancora dimessa, non rientrante tra quelle ammesse dalla presente variante, sono consentiti, al solo fine della prosecuzione delle attività in esercizio, soltanto interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento igienico e tecnologico, oltre agli interventi necessari per mitigare l'impatto igienico-ecologico delle attività suddette prescritti dall'autorità competente.

**Art. 41 – Zone BTS plurifunzionali strategiche di ristrutturazione urbanistica**

1 - Definizione degli ambiti

Trattasi di due grandi aree di ristrutturazione, l'una sita in prossimità della Stazione FNM di Paderno e l'altra sita in prossimità dell'attuale Stazione FNM di Palazzolo. Le stesse rivestono rilevanza strategica per la riorganizzazione urbana ed in particolare ai fini di una adeguata soluzione dei problemi di relazione tra la linea metropolitana suddetta, la rete viabilistica comunale e i contesti insediativi in cui dette stazioni ricadono.

L'ambito BTS2 viene assunto come area di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 05.08.1978 n. 457, subordinando l'intervento stesso a Piano di Recupero di iniziativa pubblica. Nel caso, trascorso un anno dall'approvazione regionale della Variante Generale adottata, la Pubblica Amministrazione non avesse provveduto a dare corso all'elaborazione di detto piano o a delineare le linee guida progettuali, il piano di recupero al quale l'intervento è subordinato sarà di iniziativa privata. Ciò non escluderà la possibilità del ricorso alla recente legislazione regionale in materia di programmazione integrata di intervento ammessa per gli ambiti qui disciplinati.

2 - Destinazioni d'uso

Nei due ambiti in considerazione viene previsto l'insediamento delle seguenti funzioni:

BTS1 (Palazzolo) ;

- attività produttive direzionali ed altre funzioni terziarie;
- attività produttive commerciali, eccezion fatta per le medie e grandi strutture di vendita;
- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- servizi privati e pubblici o di pubblico interesse.

BTS2 (Tilane)

- residenza ordinaria e/o agevolata;
- eventuali case per giovani e per anziani;

- attività produttive direzionali ed altre funzioni terziarie;
- attività produttive commerciali, eccezione fatta per le grandi strutture e per le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri;
- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- servizi privati e pubblici, tra i quali è prevista la realizzazione della nuova biblioteca da insediare nella struttura posta in fregio alla linea ferroviaria (fabbricato a shed), della quale è previsto il recupero urbanistico/edilizio.

#### 4 - Interventi ammessi

Risultano prevalentemente previsti interventi di nuova edificazione che potranno anche prevedere alcuni interventi di recupero di edifici esistenti ed in particolare di quelli il cui mantenimento risulterà opportuno in relazione alla sussistenza di valori storico-ambientali meritevoli di tutela.

#### 5 - Modalità di attuazione

Tutti gli interventi di nuova costruzione risultano subordinati alla preventiva approvazione di un piano o programma attuativo esteso all'intero ambito.

In assenza dei suddetti interventi di pianificazione urbanistica esecutiva e' solo ammessa la realizzazione di attrezzature pubbliche la cui esecuzione dovesse risultare indifferibile ed urgente.

#### Pesi insediativi, parametri, indici, standard e prescrizioni speciali

##### BTS1

Slp max (escluso edificio per nuova stazione) = mq 3.300

Standard totale min = 100% Slp

##### Prescrizioni speciali

Il sedime di pertinenza del nuovo sottopasso stradale, che collega la rotatoria posta in via Togliatti sino alla via Manzoni, costituisce dotazione per urbanizzazione primaria a corredo del comparto BTS1. Tale area, in quanto urbanizzazione primaria, concorre a determinare diritti edificatori in base alle previsioni dell'art. 16 delle NTA vigenti, in misura da stabilire in sede di attuazione del comparto stesso, con la cui convenzione si darà atto degli obblighi di cessione gratuita al Comune nel rispetto della vigente normativa urbanistica.

Le stesse risultano graficamente dettate nella scheda dei criteri di assetto e piani volumetrici, parte integrante delle presenti N.T.A.

##### BTS2

Slp massima ammessa mq 13.332, prevista in base ai sottostanti parametri:

Volume max per residenza = mc 28.000 (slp 9.333 pari al 70% della capacità totale dell'ambito)

Slp per direzionale, commerciale, servizi privati (comprensiva della residenza speciale) = minima mq 3.999, fino al massimo di mq 9.000 a compensazione di una minore superficie residenziale rispetto alla massima ammessa;

standard minimo per la residenza = mq 3.450 fino al max mq 7.420

standard minimo per le funzioni extraresidenziali = mq 6.080 (fatta salva la maggior dotazione di parcheggi prevista per gli eventuali insediamenti commerciali per medie strutture di vendita)

standard totale minimo = mq 13.500 (comprensivo degli "standard qualitativi" previsti nel caso di approvazione di programmi integrati d'intervento)

ht ammesse: max 5 piani per gli edifici in linea, max 7/8 piani per gli edifici con tipologia a torre.

### Prescrizioni speciali

E' ammessa la possibilità di aumentare la capacità insediativa minima a destinazione residenziale –pari a mc 13.000- fino ad un massimo pari al 70% della capacità totale dell'ambito (che rimarrà invariata) mediante la convertibilità alla destinazione residenziale di parte della Slp massima –pari a mq 9.000– prevista per la destinazione direzionale, commerciale, servizi privati (comprensiva della residenza speciale).

La conversione da direzionale, commerciale, servizi privati a residenza avverrà sulla base di 1 mq di Slp per ogni 3 mc di volume.

I fabbricati di particolare valore architettonico ed ambientale previsti per l'insediamento della biblioteca non potranno essere completamente demoliti, dovendo salvaguardare la facciata verso il fronte della linea ferroviaria, e degli stessi in sede di progettazione dovranno essere assoggettati a un intervento articolato di conservazione, recupero e nuova edificazione che riproponga e valorizzi il fronte lungo la ferrovia, anche eventualmente intervenendo sui retrostanti edifici a shed con il mantenimento parziale o totale di tale tipologia e l'integrazione con ulteriori volumi opportunamente disposti.

Con la convenzione relativa all'attuazione del prescritto piano e/o programma esecutivo potranno essere concordate la loro cessione gratuita, totale o parziale, al Comune e con essa la loro destinazione ad attrezzature pubbliche e quindi il calcolo della loro S.I.p. in sede di verifica del rispetto degli standard di cui sopra.

Le restanti aree da destinare a standard potranno essere parzialmente reperite in sottosuolo ai soli fini, però, della realizzazione di parcheggi pubblici. La realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo delle aree di standard urbanistico interne all'ambito BTS è possibile solo nella misura in cui le destinazioni d'uso specifiche di tali aree di standard risultino del tutto compatibili con la sussistenza di volumi edilizi destinati a parcheggio privato nel sottosuolo, deducendo altresì le superfici delle rampe e scale di accesso e delle griglie di areazione dal conteggio delle aree di standard urbanistico.

I costi del recupero delle parti oggetto della cessione e della destinazione di cui al periodo precedente verranno detratti dagli oneri di urbanizzazione dovuti per gli interventi di iniziativa privata previsti dal suddetto piano o programma esecutivo.

Le linee guida progettuali sono delineate nello schema planimetrico allegato alle presenti NTA.

### **Art. 42 – Zone C e BC per nuovi insediamenti residenziali**

#### **1 - Definizione**

Trattasi di ambiti nei quali, alle condizioni di cui infra, vengono dalla presente variante ammessi nuovi insediamenti o l'eventuale recupero di comparti esistenti prevalentemente residenziali.

#### **2 - Obiettivi perseguiti – Previsioni insediative condizionate in relazione agli stessi**

a) Le scelte della presente variante relative agli insediamenti prevalentemente residenziali previsti negli ambiti in considerazione sono strettamente connesse con quelle, anch'esse relative a detti ambiti, aventi ad oggetto gli obiettivi di corretto sviluppo urbanistico di cui in seguito nonche' con le scelte finalizzate, nei casi di proprieta' frazionata, al perseguimento di obiettivi di perequazione.

Conseguentemente i piani urbanistici esecutivi necessari per l'attuazione delle previsioni della variante e le convenzioni relative alla loro attuazione dovranno valere ai fini che vengono di seguito analiticamente indicati con riferimento alle tre sottozone nelle quali le zone in considerazione risultano suddivise.

Gli insediamenti previsti nelle tre sottozone stesse saranno da considerare ammissibili alla condizione, a seconda dei casi, del perseguimento o della creazione della possibilita' del perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico per le stesse sottozone prescelti, e nei casi di proprieta' frazionata, al perseguimento dell'indicato obiettivo della perequazione.

#### **a) Sottozona Ca – BC**

Anche in relazione all'ubicazione degli ambiti che costituiscono la sottozona, con le previsioni della Variante ad essa relative viene perseguita la finalita' di promuovere, contestualmente all'attuazione delle previsioni di insediamenti privati, un concorso alla formazione dei parchi del Seveso e del Grugnotorto nonche' ad un aumento della dotazione complessiva di aree per urbanizzazione secondaria del Comune, concorso assunto come condizione di ammissibilita' dell'aumento dei pesi insediativi del Comune conseguente alla realizzazione degli insediamenti privati stessi.

#### **b) Sottozona Cb - BC**

Le previsioni ad essa relative hanno la finalita' di promuovere, contestualmente all'attuazione delle previsioni di insediamenti privati, un concorso alla riqualificazione di tessuti urbani semiperiferici, in termini di creazione di condizioni di una ricucitura dei tessuti stessi mediante

interventi pubblici aventi ad oggetto la realizzazione di spazi a verde pubblico e di altre attrezzature pubbliche.

Anche in tal caso il concorso suddetto viene assunto come condizione di ammissibilità dei maggiori pesi insediativi conseguenti alla realizzazione dei suddetti insediamenti privati.

#### c) Sottozona Cc

Le previsioni ad essa relative hanno la finalità di promuovere, contestualmente all'attuazione delle previsioni di insediamenti privati, un concorso alla soluzione dei problemi di riqualificazione di zone centrali caratterizzate dalla presenza di aree interstiziali non correttamente integrate nei tessuti urbani in cui ricadono.

Anche detta riqualificazione si prevede venga promossa mediante la realizzazione di spazi a verde pubblico e di altre attrezzature pubbliche.

b) Agli indicati fini urbanistici ed al contempo al fine perequativo già enunciato i comprensori di pianificazione esecutiva della zona in considerazione comprendono, oltre all'ordinaria superficie territoriale (costituita dalla superficie fondiaria degli insediamenti privati e dalle aree per standard urbanistici agli stessi relativi, ovverosia per "standard pertinenziali"), anche altre aree per attrezzature pubbliche (standard c.d. urbani) la cui cessione al Comune risulta prevista al fine di rendere possibile da parte dello stesso il raggiungimento degli obiettivi di qualificazione o riqualificazione urbanistica di cui sopra.

La cubatura la cui realizzazione risulta consentita (e che dovrà essere concentrata sulla parte fondiaria dei comprensori suddetti) viene, per ragioni di perequazione, attribuita pro quota ai proprietari di tutte le aree ricadenti nei comprensori stessi.

### 3 - Destinazione d'uso

La destinazione principale è quella residenziale.

Risultano anche ammesse, nel rispetto di un limite massimo complessivo del 20% le seguenti funzioni ad essa complementari

- attività produttive direzionali
- attività produttive commerciali (limitatamente agli esercizi di vicinato ed agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande)
- attività produttive ricettive
- servizi privati di uso pubblico

### 4 - Modalità d'attuazione

a) Le previsioni della variante troveranno attuazione mediante piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata (PP, PdR o PL).

I comprensori di pianificazione esecutiva delimitati sulle tavole P2 e P5 risultano individuati

- per ragioni di progettazione urbanistica unitaria
- per promuovere, insieme alla realizzazione dei nuovi insediamenti privati, il perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico di cui sopra sub 2

- e per perseguire anche, nei casi di proprietà frazionata, le indicate finalità perequative.
- b) Con i piani suddetti dovranno, in primo luogo, essere individuate la superficie fondiaria degli insediamenti privati, le aree per gli standard urbanistici pertinenziali e le aree con destinazione pubblica relative ai c.d. standard urbani, che l'Amministrazione utilizzerà ai fini del perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico sopra sub 2 analiticamente indicati per le tre sottozone.
- c) Per le parti costituenti la superficie territoriale degli interventi aventi ad oggetto gli insediamenti privati (superficie fondiaria ed aree per standard relativa agli insediamenti stessi, ovverosia standard c.d. pertinenziali) gli elaborati dovranno presentare contenuti e sviluppi da ordinario piano urbanistico esecutivo.
- Dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale la soluzione, quanto meno in linea di massima, dei problemi di relazione tra le previsioni interessanti l'indicata superficie territoriale di pianificazione esecutiva e le previsioni interessanti le residue parti dei comprensori che l'Amministrazione utilizzerà ai fini che, per ogni sottozona, risultano sopra indicati sub 2.
- d) Le convenzioni che disciplineranno l'attuazione delle previsioni dei piani urbanistici esecutivi dovranno avere, per quanto riguarda la superficie territoriale suddetta, tutti i contenuti previsti dalla vigente legislazione.

Le convenzioni stesse dovranno prevedere la cessione al Comune, oltre che delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio dei nuovi insediamenti privati (aree relative ai c.d. standard pertinenziali), anche delle altre aree con destinazione pubblica ricadenti nell'ambito dei comprensori stessi (aree relative ai c.d. standard urbani) alle quali anche spetta, pro quota, la cubatura che verrà concentrata nell'ambito della suddetta superficie fondiaria.

#### 5 - Pesi insediativi standard, rapporti di copertura e prescrizioni speciali

Per ogni comprensorio, che, in sede di pianificazione esecutiva, dovrà risultare suddiviso nelle tre parti di cui al precedente punto sub b, vengono di seguito indicati pesi insediativi massimi, parametri, indici e le prescritte superfici minime di aree che debbono essere cedute all'Amministrazione ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche secondarie.

Dati i prescelti obiettivi di perequazione, i volumi attribuiti ad ogni comprensorio debbono considerarsi di pertinenza territoriale, pro quota, di tutte le proprietà che ricadono negli ambiti oggetto di pianificazione urbanistico-esecutiva.

#### Sottozona CA – BC

##### **Ambito C.3**

Volume max = mc 17.600

RC = 30%

Standard di pertinenza minimo = mq 4.670

Standard urbano minimo = mq 42.830

Standard totale (pertinenza + urbano) = mq 47.500

#### **Ambito C.4**

Volume max = mc 21.000

RC = 30%

Standard di pertinenza minimo = mq 5.570

Standard urbano minimo = mq 43.030

Standard totale (pertinenza + urbano) = mq 48.600

#### **Ambito C.5**

Volume max = 3.500

RC 30%

Standard di pertinenza minimo = mq 930

Standard urbano minimo = mq 5.570

Standard totale (pertinenza + urbano) = mq 6.500

#### **Ambito BC. 2**

Volume max = mc 2.800

Rc = 50%

Standard di pertinenza minimo = mq 750

Standard urbano minimo = mq 8.150 circa

Standard totale (pertinenza + urbano) = mq 8.900 circa

#### **Ambito C.33**

Volume max = mc 5.400

RC = 30%

Standard di pertinenza minimo = mq 1.430

Standard urbano minimo = mq 5.870

Standard totale (pertinenza + urbano) = mq 7.300

Prescrizioni speciali:

Le aree a standard non azionate dovranno essere destinate a parcheggio da localizzare sul lato orientale del P.A.

#### **Ambito C.36**

Volume max = mc 8.330

RC = 30%

Standard di pertinenza minimo = mq 2.210

Standard urbano minimo = mq 10.340 circa, oltre alla cessione di circa 900 mq costituiti dall'area oggetto di cessione per il sedime di via Serra.

Standard totale (pertinenza + urbano) = mq 12.550

Prescrizioni speciali:

Oltre alla cessione nel Parco Grugnotorto, le ulteriori aree a standard sono da localizzare a sud, in adiacenza della recinzione della scuola pubblica. Di norma gli accessi veicolari non devono avvenire direttamente da via Serra, per non inficiare l'efficacia della tangenziale, ma attraverso strada/e interne con accesso da via Anzio (rese disponibili tramite l'attuazione del P.L. nuovo 45).

### **Ambito C.38**

Volume max = 6.200

RC = 30%

Standard di pertinenza minimo = mq 1.650

Standard urbano minimo = mq 8.100

Standard totale (pertinenza + urbano) = mq 9.750

### **Ambito BC 40:**

Volume max = mc 6.500

Rc = 50%

Standard di pertinenza minimo = mq 1.700

Standard urbano minimo = mq 9.800

Standard totale (pertinenza + urbano) = mq 11.500

Prescrizioni particolari: l'ambito è incluso all'interno del P.d.R. denominato "ex Cappellini" approvato nel 1990 e ne costituisce il completamento".

### **Ambito C.46**

Volume max = mc 2.300

RC = 30%

Standard di pertinenza minimo = mq 610

Standard urbano minimo = mq 2.890

Standard totale (pertinenza + urbano) = mq 3.500

### **Ambito C 47**

Volume max = mc 19.200

Rc = 50 %

Standard di pertinenza minimo = mq 5.100

Standard urbano minimo = mq 38.400

Standard totale (pertinenza + urbano)= mq 43.500

Prescrizioni particolari: è prescritta la concentrazione della volumetria in un unico comparto localizzato in adiacenza degli edifici in prossimità delle vie Gobetti e Malatesta, servito dal prolungamento della via Gobetti. Pertanto è prevista l'esecuzione di un tratto stradale occupante circa mq 1.000, fatti salvi adeguamenti in sede di progettazione esecutiva della strada stessa. Dev'essere garantita la continuità del passaggio dal verde pubblico di via Malatesta/Bachelet al nuovo comparto di aree di standard senza coinvolgere la recinzione dell'area scolastica.”

### **Ambito C 49**

Volume max = mc 4.500

RC = 30%

Standard di pertinenza minimo = mq 1.200

Standard urbano minimo = mq 5.300

Standard totale (pertinenza + urbano = mq 6.500 circa

Prescrizioni particolari: Il progetto del comparto dovrà tener conto della viabilità esistente e della necessità di raccordare le vie a fondo cieco da cui il comparto è servito. La conformazione dei fabbricati dovrà altresì prevenire l'esposizione da fonti rumorose provenienti dalla S.S. Mi-Meda e, nel caso, a carico dei lottizzanti dovranno essere progettate e realizzare idonee barriere fonoassorbenti.”

### **Ambito C51**

Volume = mc 24.000

Rc = 30%

Standard minimo di pertinenza = mq 6.550

Standard minimo urbano = mq 46.000

Standard totale (pertinenza + urbano ) = mq 55.550

Prescrizioni particolari: Le tipologie edilizie ammesse possono essere del tipo a schiera compatta o palazzine. E' prescritta la cessione di circa mq 52.550 in due ambiti (via Grandi e Parco del Seveso a sud del sovrappasso di via Camposanto e a ovest della ferrovia).La progettazione del comparto dovrà ammettere la futura realizzazione di attraversamenti ciclopedonali a collegamento tra gli ambiti di recupero previsti in via Gramsci e l'area di standard ceduta in via Grandi tramite questo intervento.

## Sottozona CB e BC

### **Ambito C.2**

Volume max = mc 6.300

RC = 30%

Standard di pertinenza minimo = mq 1.670

Standard urbano minimo = mq 2.830

Standard totale (pertinenza + urbano) = mq 4.500

Prescrizione speciale: Il verde e le attrezzature pubbliche dovranno essere realizzate nella parte settentrionale dell'ambito, in una zona compatta e unitaria sulle aree in fregio alla via Como o all'angolo tra la via Como e la via Serrati, riservando tuttavia un collegamento ciclo-pedonale con l'area per campo giochi prevista a sud-est dell'ambito.

### **Ambito C.15**

Volume max = mc 9.800

RC = 30%

Standard di pertinenza minimo = mq 2.600

Standard urbano minimo = mq 3.900

Standard totale (pertinenza + urbano) = mq 6.500

### **Ambito C.16**

Volume max = mc 3.700

RC = 50%

Standard di pertinenza minimo = mq 930

Standard urbano minimo = mq 1.570

Standard totale (pertinenza + urbano) = 2.500

### **Ambito C.31**

Volume max = mc 6.660

RC = 30%

Standard di pertinenza minimo = mq 1.780

Standard urbano minimo = mq 6.560

Standard totale (pertinenza + urbano) = mq 8.340

### **Ambito BC 1**

Volume max = volume esistente (calcolato in base alle previsioni delle zone Br di cui alle presenti NTA) incrementato del 20%

RC = 50%

Standard di pertinenza minimo = mq 500

Standard urbano minimo: è oggetto di possibile monetizzazione trattandosi di ambito già edificato

Standard totale (pertinenza + urbano) = mq 500 oltre ad eventuale monetizzazione

Prescrizioni particolari: la nuova edificazione dovrà concentrarsi prevalentemente nella parte sud del comparto. E' obbligatorio l'arretramento della cortina sul fronte di via S. Ambrogio. Le altezze adottate in sede progettuale dovranno risultare compatibili con le altezze presenti nei fabbricati limitrofi. Nel caso dovessero essere inserite destinazioni non residenziali al piano terra, il progetto del comparto dovrà consentire il reperimento della necessaria dotazione di parcheggi pubblici. E' escluso l'insediamento di attività produttive, mentre sono ammesse le attività commerciali, terziarie ed artigianali di servizio alle funzioni residenziali. L'intervento potrà essere proposto tramite l'adozione di un piano attuativo volto al recupero ed all'integrazione dei volumi esistenti.

#### **Ambito C.35-52**

Volume max = mc. 13.800 al netto dell'edificio comunale

RC = 50% della superficie fondiaria

Ht max ammessa: 4 piani abitabili

Standard di pertinenza minimo = mq. 3.660

Standard urbano minimo = mq. 15.690

Standard Totale (pertinenza + urbano) = mq. 19.350

Cessione gratuite per viabilità = mq. 3.500

Cessioni gratuite per l'edilizia comunale = mq. 1.360

Le cessioni gratuite totali dovranno essere non inferiori a mq. 24.200, ammettendo la compensazione tra le diverse finalità a seguito della definizione dei progetti esecutivi.

Prescrizioni particolari:

è obbligatoria la realizzazione di una fascia di verde pubblico piantumato lungo la nuova strada di PRG.

Si prescrive la diretta sistemazione delle aree di standard oggetto di cessione tramite la realizzazione di verde e di parcheggi piantumati. E' prevista l'esecuzione di edilizia pubblica per una volumetria massima di mc. 3000 per realizzare almeno 10 alloggi.

#### **Ambito C.44**

Volume max = mc 2.700

RC = 30%

Standard di pertinenza minimo = mq 720

Standard urbano minimo = mq 1.080

Standard totale (pertinenza + urbano) = mq 1.800

#### **Nuovo ambito C45**

Volume max = mc 4.170

RC = 50%

Standard di pertinenza minimo = mq 1.100

Standard urbano minimo = mq 3.200

Standard totale (pertinenza + urbano) = mq 4.300, comprensivo del sedime della viabilità in prosecuzione di via Anzio.

Prescrizioni speciali:

Le aree a standard sono da reperire nella parte a sud, in adiacenza della recinzione della scuola pubblica. Gli accessi veicolari devono avvenire attraverso una strada interna al comparto, con accesso da via Anzio, che deve consentire anche l'accesso all'adiacente P.L. 36 “

#### **Ambito C 48**

Volume max = mc 5.000

RC = 50%

Standard di pertinenza minimo = mq 1.325

Standard urbano minimo = mq 4.675

Standard totale (pertinenza + urbano) = mq 6.000

Prescrizioni particolari: è prevista la modifica dell'attuale assetto viabilistico delle vie S. Marino e S. Remo onde ottenere una migliore dotazione dello standard a servizio dell'adiacente centro sportivo. Altresì le aree di standard poste a nord del comparto e localizzata in aderenza alle sponde del canale Villaresi dovranno essere sistemate come pertinenze del centro sportivo entro 3 anni dalla stipula della convenzione per l'attuazione del comparto.”

#### Sottozona CC

#### **Ambito C.12**

Volume max = mc 7.000

RC = 30%

Standard di pertinenza minimo = mq 1.860

Standard urbano minimo = mq 2.340

Standard totale (pertinenza + urbano) = mq 4.200

### **Ambito C.13**

Volume max = mc 15.000

RC = 30%

Standard di pertinenza minimo = mq 520

Standard urbano minimo = mq 18.740

Standard totale (pertinenza + urbano) = mq 19.260

Prescrizioni speciali:

L'ambito del piano attuativo e' costituito da due aree non adiacenti, di cui una, rappresentata dal parco storico denominato Belloni, da destinare completamente a verde pubblico, con una progettazione che salvaguardi le caratteristiche ambientali e di memoria storica del parco.

### **Ambito C.14**

Volume max = mc 9.000

RC = 30%

Standard di pertinenza minimo = 2.400 mq

Standard urbano minimo = mq 1.900

Standard totale (pertinenza + urbano) = 4.300 mq

### **Ambito C.20**

Volume max = mc 5.900

RC = 30%

Standard di pertinenza minimo = mq 1.570

Standard urbano minimo = mq 930

Standard totale (pertinenza + urbano) = mq 2.500

### **Ambito C 26**

Volume max = mc 12.000 (parte privata) oltre mc 2.700 (da realizzare con autocostruzione o con edilizia residenziale comunale)

RC = 30%

Standard di pertinenza minimo = mq 3.896

Standard urbano minimo = mq 6.446

Standard totale (pertinenza + urbano) = mq 10.342

Prescrizioni: trattasi di piano attuativo approvato prima dell'adozione della variante generale di cui alle presenti norme, la cui convenzione è efficace fino al 2005.

## **Ambito C.27**

Volume max = mc 11.078

RC = 50%

Standard di pertinenza minimo = mq 2.920

Standard urbano minimo = mq 1.324

Standard totale (pertinenza + urbano) = mq 4.244

Prescrizioni speciali:

Il lato a nord della nuova viabilità prevista dovrà essere destinato a verde piantumato con funzione di filtro tra la stessa viabilità e la scuola.

## **Art. 43 – Zone CD – Nuovi insediamenti residenziali direzionali**

### 1 – Definizione

Trattasi di un ambito di espansione destinato all'insediamento di funzioni residenziali e direzionali.

### 2 – Destinazioni d'uso

La principale destinazione d'uso prevista e' quella residenziale.

Risultano ammesse, nel rispetto del limite massimo complessivo del 20%, le seguenti funzioni ad essa complementari:

- attività produttive direzionali
- attività produttive commerciali, eccezion fatta per le grandi strutture di vendita
- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande
- attività produttive ricettive
- servizi privati

### 3 – Interventi ammessi

Sono ammessi, previa approvazione del piano urbanistico di cui infra, tutti gli interventi di nuova edificazione occorrenti per l'attuazione delle previsioni della Variante.

### 4 – Modalità d'attuazione

Le previsioni della variante troveranno attuazione mediante un piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata (PL) alla cui approvazione viene subordinato l'assentimento degli interventi ammessi.

### 5 – Pesi insediativi, standard e rapporto di copertura

CD.Q

Volume residenziale max = mc 9.000

Slp direzionale max = mq 3.000

RC = 30%

standard res. di pertinenza minimo = mq 2.400

standard res. urbano minimo = mq 5.600

standard res. totale (pertinenza + urbano) = mq 8.000

standard dir. Minimo = 3.000 mq

#### **Art. 44 – Zone D – Nuovi insediamenti produttivi**

##### **1 – Definizione**

Trattasi di ambiti di espansione destinati all'insediamento di nuove attrezzature produttive industriali, artigianali e terziario direzionali.

##### **2 – Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le attività produttive industriali, artigianali, direzionali e commerciali di cui alla tabella allegata.

Nel caso di insediamenti industriali ed artigianali, uffici, laboratori di ricerca e locali di esposizione sono ammessi solo come attività accessorie, ovvero solo quando essi risultano previsti al servizio degli insediamenti stessi dei quali si devono configurare come parti integranti.

##### **3 – Modalità di intervento**

Le previsioni della Variante troveranno attuazione mediante piani urbanistici esecutivi (PP, PL) estesi agli interi ambiti individuati sulle tavole ..., piani alla cui approvazione risulta subordinata l'assentimento di tutti gli interventi ammessi.

##### **4 – Pesi insediativi, funzioni ammesse, parametri, standard e prescrizioni speciali**

#### **Ambito D.D**

Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive industriali – artigianali, direzionali commerciali.

Slp max totale = mq 27.700

Rc = 50%

Standard minimo = mq 11.500 – Le destinazioni direzionali e commerciali sono ammesse nella misura non superiore al 25% della S.L.P., con divieto di realizzare autonome destinazioni e creare medie/grandi strutture commerciali.

#### **Ambito D.G**

Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive industriali

Slp max totale = mq 20.000

RC = 50%

Standard minimo = mq 7.200

### **Ambito D.M**

Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive industriali

Slp max totale = mq 18.000

RC = 50%

Standard minimo = mq 6.400

Prescrizioni particolari: è prescritto il mantenimento di una fascia di standard piantumato profonda almeno 5 mt lungo i lati nord ed est, a protezione delle abitazioni adiacenti i lati del comparto. Tale area dev'essere accessibile e collegata a nord-ovest allo standard del comparto già attuato.

### **Ambito D.O**

Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive industriali

Slp max totale = mq. 5.000

RC = 50%

Standard minimo = mq 6.700

### **Ambito D.R**

Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive industriali

Slp max totale = 20.040 mq

Standard minimo = 16.100 mq

### **Ambito DS**

Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive industriali/artigianali, direzionali, servizi privati e attività commerciali complementari.

Slp max totale = Mq 7.000

RC = 50%;

Standard minimo: mq 29.600 circa

Prescrizioni speciali: le attività insediate non dovranno essere incompatibili con la presenza del parco. Le caratteristiche tipologiche dell'insediamento dovranno inserirsi nell'ambito nord del confine del parco senza impattare con la morfologia dello stesso; altresì i tipi edilizi dovranno ricercare forme compositive e/o scelte di materiali idonei per costituire una potenziale barriera fonoassorbente a favore del parco rispetto alla S.P. Rho-Monza. E' vietato l'insediamento di aziende classificate come insalubri di 1 classe ai sensi del D.M. 1994."

### **Ambito D.T**

Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive industriali e direzionali

Slp max totale = mq 13.800

di cui:

Slp max industriale = mq 8.300

Slp max direzionale = mq 5.500

RC = 50%

Standard minimo = mq 8.250

#### **Ambito D.U**

Destinazioni d'uso ammesse: attivita' produttive industriali

Slp max totale = mq 8.100

RC = 50%

Standard minimo = mq 5.400

Prescrizioni speciali:

Le aree a standard dovranno essere localizzate nella parte orientale del lotto

#### **Ambito D.V**

Destinazioni d'uso ammesse: attivita' produttive industriali

Slp max totale = mq 4.400

RC = 50%

Standard minimo = mq 3.500

#### **Ambito D.W**

Destinazioni d'uso ammesse: attivita' produttive industriali

Slp max totale = 9.100

RC = 50%

Standard minimo = mq 3.500

Prescrizioni speciali: Le aree destinate a parcheggi dovranno essere piantumate.

#### **Ambito D.Y**

Destinazioni d'uso ammesse: va formato un centro integrato terziario polifunzionale, pertanto a tale scopo sono previste attivita' produttive direzionali, servizi privati e attivita' commerciali.

Slp max totale = mq. 12.000

di cui:

Slp max direzionale e a servizi privati = mq 6.000

Slp max commerciale = mq 6.000

RC = 50%

Standard minimo = mq. 17.620

### Prescrizioni speciali:

Le aree destinate a parcheggi pubblici e privati dovranno essere piantumate.

Dovrà essere localizzata una fascia a verde piantumato lungo Via Brasile.

L'accesso all'insediamento dovrà essere previsto in corrispondenza della rotatoria.

Contestualmente all'attuazione delle previsioni di piano sarà posta a carico del lottizzante, su indicazione della Pubblica Amministrazione, la risoluzione di problemi viabilistici generati dall'insediamento per il suo corretto inserimento nell'ambito del Villaggio Ambrosiano.

La quota di Slp a destinazione commerciale è subordinata alla realizzazione preventiva o contestuale della Slp direzionale o a servizi privati e dovrà essere connessa e funzionale a quest'ultima.

### **Ambito D.Z**

Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive industriali

Slp max totale = mq 4.800

RC = 50%

Standard minimo = mq 7.900

Prescrizioni speciali: Le aree destinate a parcheggi dovranno essere piantumate. Lungo il confine meridionale dell'ambito, in corrispondenza della superstrada Rho-Monza dovrà essere realizzata una fascia boscata della profondità di trenta metri.

### **Art. 45 "Zona E per attività agricole"**

Destinazioni ed interventi ammessi

Dette zone risultano esclusivamente destinate, in forza di quanto disposto dalla L.R. 93/80, all'esercizio delle attività agricole.

Nell'ambito delle stesse risulta consentita solo la realizzazione di opere in funzione della conduzione dei fondi, ovverosia destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, oppure ad attrezzature ed infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli di propria fattura.

Gli interventi ammessi potranno essere assentiti solo in accoglimento di istanze presentate dai soggetti di cui al 1 comma dell'art. 3 della L.R. 93/80 ed alle condizioni di cui ai commi 2 e 3 dello stesso articolo.

Indici edilizi.

Le nuove costruzioni destinate alle abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda non possono comportare il superamento dei seguenti limiti di densità massima di cui all'art.2, 2 comma della L.R. 93/80:

a) mc 0,06 per mq su terreni a coltura o floricola specializzata;

- b) mc 0,01 per mq per un max di mc 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) mc 0,03 per mq sugli altri terreni agricoli.
- d) Le costruzioni destinate alle attrezzature ed infrastrutture funzionali alla conduzione del fondo possono essere realizzate nel rispetto di un rapporto max di copertura del 10% calcolato sull'intera superficie aziendale

Per le serre tale rapporto max è del 30% della superficie suddetta. Ai fini della verifica del rispetto del suddetto rapporto massimo di copertura è consentito fare riferimento a tutti gli appezzamenti, anche non contigui e compresi anche quelli ricadenti in Comuni contermini, che compongono l'azienda agricola al cui servizio vengono realizzate le attrezzature ed infrastrutture produttive. Sono fatti salvi maggiori rapporti per serre in materiale mobile, destinate esclusivamente a colture stagionali inferiori a 9 mesi annui, che a completamento del raccolto stagionale devono essere rimosse.

Disposizioni relative agli allevamenti zootecnici.

E' vietata la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici. E' ammesso il mantenimento di allevamenti esistenti purchè compatibili con il contesto e conformi ai disposti dei regolamenti sanitari locali, nonchè regolarmente autorizzati dai Servizi competenti; Detti allevamenti possono essere mantenuti solo se riferiti esclusivamente all'allevamento di bovini, equini, avicoli e selvaggina, fino ad un carico max di 40 q.li di bestiame vivo per ettaro, ed hanno l'obbligo di redigere i piani di utilizzazione agronomica dei reflui di cui alla L.R. 15.12.93 n. 37 contenente "Norme per il trattamento, la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici".

Gli edifici destinati all'esercizio delle suindicate attività di allevamento non potranno comunque comportare il superamento di un rapporto max di copertura del 10%.

Nei casi previsti dalla vigente disciplina comunitaria, statale e regionale, detti allevamenti saranno sottoposti a verifiche d'impatto ambientale. L'Amministrazione Comunale potrà assentire le opere edilizie ad essi riferite solo previa conclusione favorevole dei procedimenti aventi ad oggetto le suddette valutazioni d'impatto ambientale e, ove ciò risulti necessario alla luce delle risultanze stesse, previa stipulazione di convenzione contenente le previsioni atte a garantire la compatibilità ambientale.

Prescrizioni particolari per le zone agricole.

In base alle condizioni morfologiche e paesaggistiche del contesto in cui le suddetta attività sono collocate, negli appezzamenti con presenza di fabbricati si potranno realizzare recinzioni con caratteristiche idonee ad ostacolare intrusione di terzi, fatta salva la loro compatibilità ambientale a fini estetici che sarà oggetto di valutazione da parte della Commissione Edilizia o di organo equivalente."

## **SEZIONE IV - ZONE ED AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE**

### **Art. 46 – Zone ed aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale**

#### 1 – Definizione

Trattasi delle aree sulle quali insistono le attrezzature pubbliche di livello comunale e delle zone ed aree che dalla presente variante vengono vincolate ai fini della realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche necessarie per garantire alla collettività una adeguata dotazione di servizi.

#### 2 – Destinazioni d'uso

Sulle tavole della Variante risultano indicate le destinazioni specifiche delle varie aree e zone in considerazione.

Eccezion fatta solo per le aree che costituiscono il Parco del Seveso (cui è relativo il successivo art. 46), tali destinazioni sono da considerare meramente indicative.

Conseguentemente, in relazione alle scelte comunali relative alla politica dei servizi, delle aree e zone suddette potrà essere prevista l'utilizzazione ai fini della realizzazione di attrezzature diverse.

A tal fine, in forza di quanto disposto dall'art. 1, quarto comma della legge n. 1/78 e dell'art. 51 della L.r. n. 70/83, non occorrerà promuovere varianti del presente strumento urbanistico generale.

#### 3 – Modalità di attuazione

Le previsioni della Variante relative alle zone ed aree in considerazione troveranno di norma attuazione mediante interventi edilizi diretti.

#### 4 – Interventi ammessi nelle more di attuazione dei vincoli

Sono solo consentiti interventi di manutenzione ordinaria e adeguamento igienico e tecnologico degli edifici esistenti.

#### 5 – Prescrizioni particolari

a) L'Amministrazione Comunale potrà consentire su aree vincolate, già divenute o che diventeranno di proprietà pubblica, la realizzazione da parte di privati di attrezzature collettive di interesse pubblico, sportive, culturali e ricreative.

In tal caso l'Amministrazione concederà un diritto di superficie, anche solo in sottosuolo, per un periodo determinato in relazione al tipo delle attrezzature private previste e comunque non superiore a 20 anni.

b) La convenzione relativa alla concessione del suddetto diritto di superficie (convenzione che, in alcuni casi, avrà ad oggetto, in primo luogo, la cessione al Comune da parte del superficiario della proprietà dell'area interessata dall'intervento) dovrà prevedere l'utilizzazione degli impianti realizzati dai privati da parte della collettività a condizioni atte a garantire una effettiva possibilità di fruizione da parte della collettività nonché le modalità di

gestione degli impianti stessi e la loro acquisizione gratuita da parte del Comune nel momento della scadenza del diritto di superficie stesso.

c) Eccezion fatta per l'ipotesi di previa cessione gratuita al Comune dell'area interessata dal diritto di superficie, la concessione del diritto stesso ai sopra indicati fini sara' onerosa e dovra' intervenire mediante procedure di tipo concorsuali che l'Amministrazione si riserva di promuovere in conformita' degli obiettivi della politica dei servizi, approvando appositi bandi contenenti l'indicazione delle finalita' e condizioni di cui sopra.

d) Data la finalita' solo garantistica della disposizione di cui all'art. 2 della legge 1187/68 che limita l'efficacia temporale dei vincoli urbanistici preordinati all'espropriazione, i proprietari delle aree comprese nelle zone di cui al presente articolo, anche dopo la scadenza dei vincoli stessi, potranno chiedere all'Amministrazione di realizzare le suddette attrezzature collettive di interesse pubblico, previa cessione gratuita alla stessa delle aree, costituzione su di esse di un diritto di superficie e stipulazione della convenzione di cui sopra.

#### **Art. 47 – Parco urbano del Seveso**

1) Ai fini dell'attuazione delle previsioni relative al parco urbano del Seveso, che risulta unitariamente concepito, viene prevista la redazione di un progetto preliminare.

In conformita' alle previsioni di larga massima di detto progetto preliminare il parco potrà trovare attuazione graduale mediante diversi interventi.

Pur in assenza dell'indicato progetto preliminare, potranno trovare attuazione le previsioni della presente variante relativa ad infrastrutture che interessano aree site all'interno del parco stesso.

2) Le fasce di limitata ampiezza site tra il torrente e gli insediamenti produttivi industriali ricadenti nelle zone BDp non sono soggette a vincolo ablativo.

La destinazione delle stesse a parco ha solo finalita' di promuovere, con la collaborazione delle aziende insediate, sistemazioni a verde piantumato.

#### **Art. 48 – Attrezzature religiose e parrocchiali ed altre attrezzature alle stesse connesse**

##### 1 - Destinazioni d'uso

Le aree in considerazione sono destinate alla realizzazione di edifici per il culto e di edifici destinati alla residenza degli addetti.

Sulle stesse possono essere realizzate tutte le opere parrocchiali , ivi comprese attrezzature culturali, ricreative, sportive ed assistenziali.

E' ammessa altresì la realizzazione di edifici da destinare ad istituti religiosi e di attrezzature sportive, ricreative ad essi connesse.

##### 2 – Modalità di attuazione

Le previsioni della Variante troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti in applicazione del loro regime di legge.

### 3 - Indici, parametri e prescrizioni tipomorfologiche

Rc 50%

Uf 0,5 mq/mq

Spm 30%

Parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a 1 mq ogni 3 mq di S.I.p.

Dc 5 m

Ds 5 m; una distanza inferiore è ammessa solo se la stessa è necessaria al fine di rispettare l'allineamento degli edifici già realizzati sulle aree confinanti con quella edificanda.

### 4 - Prescrizioni particolari

"Del volume degli edifici destinati al culto non viene tenuto conto in sede di verifica del rispetto dei massimi indici Uf ed RC. Le superfici da essi coperte non debbono, perciò, in tale sede essere conteggiate".

## **Art. 49 – Zone F per attrezzature di interesse generale**

### 1 – Definizione

Trattasi degli ambiti nei quali ricadono attrezzature e servizi di interesse generale di cui al punto 5 dell'art. 4 del Decreto Ministeriale n. 1444/68 nonché degli ambiti destinati alla realizzazione di nuove attrezzature e nuovi servizi di tale livello.

### 2 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni previste tutte indicate nella tavola di azionamento sono le seguenti:

a – parchi territoriali

b – ampliamento del parco del Grugnotorto

c – istruzione superiore e attrezzature socio sanitarie di interesse generale

d – parco con previsione di attività di escavazione prima della sua realizzazione

Eccezion fatta per le aree che ricadono nell'ambito del Parco del Grugnotorto, è ammessa l'utilizzazione delle aree suddette ai fini della realizzazione di attrezzature diverse da quelle indicate, ma appartenenti allo stesso livello di cui al suddetto punto 5 dell'art. 4 del Decreto Ministeriale n. 1444/68.

### 3 – Indici e parametri

Per le attrezzature destinate all'istruzione superiore all'obbligo e per quelle destinate alle attività ospedaliere trovano applicazione i seguenti indici e parametri:

Rc 30%

Spm 30%

Ai fini di eventuali interventi edilizi nell'ambito dei parchi urbani e territoriali aventi ad oggetto realizzazione di impianti pubblici o di uso pubblico di modesta consistenza unitaria e

complessiva (chioschi di ristoro, centro per l'informazione e lo studio in materia di tutela delle risorse naturali e per l'educazione ambientale, centri per il noleggio di biciclette), troveranno applicazione i seguenti indici e parametri:

Rc 10%

Ut 0,01 mq/mq

Hm 6 m

#### 4 - Modalità d'attuazione

Le previsioni della Variante troveranno di norma attuazione mediante interventi edilizi diretti.

#### 5 – Prescrizioni particolari relative all'area da destinare a parco di cui sopra sub 2 sub d

Trattasi di ambito destinato a parco che non è stato interessato né è interessato da attività di coltivazione di cava e che, nelle more dell'attuazione della previsione suddetta, si ritiene possa essere considerata, alle condizioni di cui subito infra, suscettiva di escavazione.

In attesa dell'assunzione da parte del Comune delle iniziative necessarie ai fini della realizzazione del Parco, l'ambito potrà essere oggetto di attività di coltivazione di cava in conformità delle previsioni del suddetto piano, previa stipulazione della convenzione di cui all'art. 15 della L.r. 8.8.98 n. 14".

Sempre in pendenza dell'assunzione delle iniziative necessarie ai fini della realizzazione del parco, l'Amministrazione Comunale esprimerà, quindi, parere favorevole all'inserimento nel piano provinciale delle cave di previsione avente ad oggetto la coltivazione delle aree ricadenti nel suddetto ambito.

Detto parere favorevole, in relazione alla suddetta destinazione a parco, sarà condizionato all'inserimento nel piano provinciale delle cave, insieme alla suddetta previsione di coltivazione, di previsioni atte a garantire il riassetto ambientale in tempi brevi ed il perseguimento, sempre in tempi brevi, dell'obiettivo di creazione del parco cui risulta preordinato il vincolo.

Con l'indicato parere l'Amministrazione Comunale ai fini di cui sopra chiederà tra l'altro che la durata dell'autorizzazione non sia superiore ad anni 9 e che detto termine venga considerato non suscettivo di proroga.

Stante l'obiettivo di costituzione del parco, stante la necessità di acquisire le aree ad esso preposte, si evidenzia che la convenzione posta alla base dell'autorizzazione all'attività estrattiva dev'essere impegnativa alla cessione delle aree verso l'Amministrazione Comunale per il soggetto proprietario delle stesse, seppure diverso dal concessionario dell'attività estrattiva.

### **Art. 50 – Parco sovracomunale Grugnotorto-Villoresi**

#### 1 – Definizione dell'ambito

Nella Tavola di Azzonamento e' individuato il perimetro del suddetto Parco Sovracomunale in via di istituzione quale parco locale di interesse sovracomunale, ai sensi dell'art. 34 della L. R. 86/83.

Nell'ambito di detto perimetro ricadono aree occupate da insediamenti realizzati anche in tempi recenti la cui eliminazione per ragioni di realismo non appare agevolmente ipotizzabile. Detti ambiti risultano disciplinati con apposite disposizioni dai precedenti articoli 35, 38 e 39. Le disposizioni di cui ai punti successivi debbono conseguentemente ritenersi riferite solo alle rimanenti parti del territorio che ricade entro il suddetto perimetro.

## 2 – Strumenti di attuazione - Obiettivi con essi da perseguire

Il parco verra' realizzato, previ i necessari accordi con gli altri Comuni interessati, mediante organiche iniziative precedute dalla redazione di uno studio di inquadramento relativo all'intera parte del parco stesso che ricade nell'ambito del territorio comunale.

Mediante lo studio di inquadramento stesso, cui potranno fare seguito piani particolareggiati interessanti parti dell'area del parco e/o progetti di singoli interventi o di interventi coordinati, l'Amministrazione provvedera' ad individuare

- A) gli ambiti per la localizzazione delle eventuali nuove infrastrutture
- B) gli interventi da promuovere per la riqualificazione ambientale e morfologica delle frange urbane
- C) gli interventi necessari per un miglior inserimento delle infrastrutture esistenti nell'ambito del parco
- D) il sistema dei percorsi pedonali, ciclabili, equestri e delle attrezzature per la sosta a questi connesse
- E) gli ambiti per la localizzazione delle attrezzature ricreative e sportive
- F) gli ambiti da assumere come "oasi" faunistiche o comunque come ambienti naturaliformi da salvaguardare con la prescrizione di una frequentazione limitata
- G) gli eventuali strumenti di programmazione di settore, necessari alla gestione del parco (piano di rimboschimento, piano delle acque, ecc.).

L'Amministrazione potra' decidere di approvare, sempre previ gli accordi con gli altri Comuni interessati necessari per garantire il perseguimento di obiettivi di coordinamento e l'unitarieta' di impostazione delle varie iniziative, un piano particolareggiato esteso all'intera parte del parco ricadente nell'ambito del suo territorio.

In tale ipotesi le individuazioni di cui sopra non dovranno essere di massima e presentare il necessario sviluppo da pianificazione esecutiva.

## 3 – Interventi ammessi

Sono ammessi interventi di trasformazione urbanistica-edilizia finalizzati alla realizzazione del parco e quindi anche quelli aventi ad oggetto attrezzature occorrenti per la sua fruizione da parte della collettività'.

Sono ammesse attrezzature ricreative e sportive. e attrezzature socio sanitarie di interesse generale. Sono, altresì, consentiti interventi necessari per la realizzazione di attrezzature pubbliche, diverse da quelle di cui sopra, ritenute compatibili con il parco.

Alcune attrezzature sportive e ricreative potranno essere realizzate dai privati in diritto di superficie in applicazione delle disposizioni di cui al precedente art. 45 sub 5.

#### 4 – Norme di salvaguardia

Nelle more dell'assunzione delle iniziative di pianificazione attuativa o di altro genere finalizzate alla realizzazione del parco trovano applicazione le seguenti disposizioni:

- a) sono ammesse la continuazione delle attività agricole in essere e l'utilizzazione delle aree comprese nel parco ai fini di nuove attività agricole
- b) e', pero', vietata la recinzione dei fondi agricoli, a meno che non venga realizzata solo con siepi; sono in ogni caso ammesse recinzioni necessarie per la protezione temporanea delle culture dei lotti di rimboschimento
- c) e' vietata l'installazione di cartelli e manufatti per uso pubblicitario
- d) sono vietati l'apertura di nuove cave, l'attivazione di discariche di qualunque tipo, l'ammasso ed il trattamento di materiali (carcasse di veicoli, rottami ecc.)
- e) e' vietato il taglio degli alberi d'alto fusto, se non nei casi e con le modalità di cui alle vigenti disposizioni legislative statali e regionali
- f) e' vietata la chiusura delle strade pubbliche e di uso pubblico al transito di pedoni e biciclette

## **SEZIONE V - AREE DELLA MOBILITA'**

### **Art. 51 – Zone per la viabilità' – Aree destinate alla rete viaria**

#### **1 – Definizione**

- a) Trattasi delle aree destinate alle strade, alle relative pertinenze ed agli svincoli stradali, distinte con appositi segni grafici, nella tavola P2 di azzonamento, in viabilità' esistente e da riqualificare e viabilità' di progetto.

Il simbolo circolare "Intersezione da riqualificare" riportato nella legenda delle tavole di Azzonamento relativo allo svincolo a due livelli fra viale della Repubblica/via F.Santi con la Superstrada Milano-Meda non riveste alcun valore di vincolo specifico, ma soltanto di individuazione delle intersezioni da riqualificare.

- b) La viabilità esistente risulta costituita sia da strade pubbliche, sia da strade soggette a servitù di uso pubblico sia dalle altre strade private.

#### **2 – Destinazioni d'uso**

- a) Nell'ambito delle zone in considerazione e' prevista la realizzazione di nuove strade pubbliche, di ampliamenti delle strade pubbliche esistenti e di tutte le pertinenze delle stesse, quali marciapiedi, barriere di protezione acustica e visiva, nonche' di altre opere necessarie per rendere piu' agevole la circolazione o per ragioni di sicurezza.

- b) Nelle zone stesse ai margini delle strade esistenti e future e' ammessa la realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali e, ove compatibile ed ammesso dalle destinazioni di cui al successivo art. 52, possono essere realizzati nuovi impianti di distribuzione di carburante.

#### **3 – Modalita' di attuazione**

- a) Le previsioni della variante troveranno attuazione mediante interventi diretti od in esecuzione di piani urbanistici attuativi.

- b) Nei casi previsti dalla vigente disciplina comunitaria, statale e regionale gli interventi aventi ad oggetto nuove strade o ampliamenti di quelle esistenti saranno assoggettati alla procedura di valutazione di impatto ambientale.

Anche per interventi non soggetti alla disciplina di cui sopra, l'Amministrazione Comunale potra' riscontrare l'esigenza di una valutazione relativa al loro impatto sull'ambiente finalizzata all'individuazione di misure e di soluzioni progettuali ai fini della riduzione dell'impatto stesso.

### **Art. 52 – Zone destinate ad infrastrutture connesse alla viabilità' ed alla installazione di distributori di carburante**

#### **1) Definizione e destinazioni**

Trattasi di aree destinate alla realizzazione, alla riqualificazione ed al potenziamento di impianti pubblici per la distribuzione del carburante (denominati "stazioni di servizio") ed ai servizi ad essi connessi, quali servizi all'automezzo ed all'utente ed attività commerciali

integrative ai sensi dell'art. 2 del R.R. n. 2/02, oltre che ad infrastrutture connesse alla viabilità.

Gli interventi all'uopo necessari dovranno essere progettati ed attuati nel rispetto delle disposizioni del Codice della strada e del suo Regolamento di attuazione relative alla sicurezza del traffico stradale, ed in base alle previsioni del D.Lgs. 32/98 e della vigente normativa regionale in materia di razionalizzazione degli impianti di carburante.

Le zone comprendono:

- Ambiti su cui insistono impianti e stazioni di servizio esistenti;
- Ambiti su cui è possibile ampliare o edificare ex novo impianti e servizi.

Ai fini delle previsioni discendenti dai programmi regionali di razionalizzazione della rete di distributori si individua una prevalente vocazione di localizzazione d'impianti lungo i suddetti assi viari:

- Strade degli enti Autostradali e provinciali, lungo cui i servizi all'utente ammettono anche la realizzazione di ambienti per il pernottamento fino ad un max di 10 camere ed aree attrezzate per camper, nel rispetto degli indici ammessi;
- Assi della Valassina (via Erba) e Comasina (via Reali, Dei Giovi; Castelletto), nel rispetto dei limiti d'accesso ai lotti derivanti dalle linee tramviarie esistenti, lungo cui i servizi all'utente ammettono anche la realizzazione di ambienti per il pernottamento fino ad un max di 10 camere, nel rispetto degli indici ammessi;
- Vie Santi, Alessandrina, Canova, L. Da Vinci, Generale dalla Chiesa, (Magenta), Togliatti, (N. Sauro);

All'interno del centro abitato le aree che consentono la realizzazione di impianti di carburante e dei relativi servizi devono essere compatibili in base all'art. 4 del R.R. n. 2/02 ed essere destinate a zone B (escluse le zone Br di recupero), C, D, nonché avere dimensione non inferiore a 800 mq, al netto delle aree di parcheggio. Per l'edificazione degli stessi devono essere rispettati gli indici di ogni singola zona, da cui va escluso il computo delle tettoie di protezione degli impianti sotto indicate.

All'esterno del centro abitato, per individuare le aree deputate alla realizzazione delle stazioni di servizio in oggetto dev'essere verificata l'assenza d'incompatibilità ai sensi dell'art. 4 del R.R. n. 2/02 e la distanza tra gli impianti esistenti prescritta dall'art. 5 del Regolamento suddetto. Esse devono avere una superficie minima di mq 1.800. Le zone che ammettono la localizzazione di nuovi impianti sono le zone B (escluse le zone Br di recupero), C, D, nonché le aree per attrezzature private, di standard destinate a parcheggio e le zone F incluse nelle fasce di rispetto stradale o in fregio alle strade sopra indicate per una profondità max di 60 mt

## 2) Indici ed altre prescrizioni

Fatte salve le vigenti disposizioni per le zone B, C, D, per le altre destinazioni trovano applicazione i seguenti indici:

- Indice fondiario = 0,5 mc/1 mq
- Rapporto copertura max = 30% del lotto, al netto di eventuali fasce inedificabili per il rispetto stradale. Le tettoie poste ad esclusiva protezione degli impianti di servizio sono escluse dal predetto computo.
- H massima = 1 piano fuori terra, 2 piani nel caso siano ammesse camere per il pernottamento degli utenti;
- Uf per le attività integrative (piccoli esercizi commerciali ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande): 25% della superficie utile ammessa dagli indici.

Almeno il 20% della superficie oggetto di intervento deve essere sistemato a verde mediante la piantumazione di alberi di alto fusto.

E' vietato realizzare nuove stazioni di servizio o potenziare/ampliare eventuali stazioni esistenti su aree ricomprese nel perimetro del Parco del Seveso, essendo parte dello stesso oggetto di vincolo paesaggistico ai fini idrogeologici (fascia di rispetto di 150 mt dalle sponde del Torrente.) E' vietata la localizzazione d'impianti di carburante in zona agricola E, nonché in lotti privi di diretto accesso da strade pubbliche, o in lotti ubicati in fregio a strade a fondo cieco, o in lotti per i quali il rifornimento ai veicoli avverrebbe occupando parti di sede stradale. In ogni caso è vietata la localizzazione di nuovi impianti al di fuori delle previsioni di cui alla presente norma.

La realizzazione di nuove stazioni di servizio, o la riqualificazione delle esistenti comprensiva d'ampliamento delle stesse, devono prevedere obbligatoriamente, oltre agli impianti di distribuzione dei carburanti (riferiti ad almeno 2 prodotti, dotati di apparecchiature per il self-service):

- la presenza di servizi di prima riparazione dei veicoli (gommista, elettrauto, lubrificazione, controllo aria ed acqua, vendita accessori di stretta necessità);
- servizi a supporto dell'utente, ricavati in un edificio o in parte di esso appositamente riservato di slp min. pari a mq 30, comprensivi di: somministrazione di alimenti e bevande, anche tramite distributori automatizzati; servizi igienici di uso pubblico; bancomat e/o cambio moneta punto telefonico pubblico, aventi un parcheggio riservato di almeno 3 posti di cui almeno 1 concepito per la sosta prolungata;
- oltre ai suddetti requisiti, le nuove stazioni di servizio collocate all'esterno del centro abitato devono erogare almeno 3 prodotti ed assicurare il servizio giornaliero di 24 ore, anche tramite self service, oltre a garantire spazi per la sosta prolungata di veicoli ingombranti.

La progettazione delle nuove stazioni di servizio o degli ampliamenti degli impianti esistenti dovrà comprendere anche tutte le opere di mitigazione ambientale per il miglior inserimento nel contesto, nonché quelle necessarie per garantire che gli insediamenti residenziali adiacenti non siano esposti a livelli di pressione acustica superiori a quelli ammissibili, fatte

salve le altre prescrizioni della classificazione acustica vigente per le singole zone.

In ogni impianto è obbligatoria la regolamentare dotazione di stoccaggio degli oli esausti prescritta dal R.R. n. 2/02.

La presente localizzazione delle attività di somministrazione di alimenti e di bevande nelle nuove stazioni di servizio o negli impianti da potenziare costituisce una fase della programmazione prevista dall'art. 8 della L.R. 30 del 24.12.03, in particolare essa rappresenta il criterio localizzativo dei nuovi insediamenti relativi al fattore della mobilità e del traffico di cui alla lett. B del comma 2 e della lett. B del comma 4 dell'art. 8 soprarichiamato, in coordinamento con la razionalizzazione della rete degli impianti di carburante a servizio della viabilità. Le autorizzazioni per queste attività sono vincolate alla localizzazione nelle stazioni di servizio, non sono trasferibili e decadono con la chiusura o la dismissione dell'attività prevalente dell'impianto di carburante, costituendo per esso attività subordinata e vincolata.

L'introduzione di attività commerciali di vendita al dettaglio integrative non deve eccedere una superficie di vendita utile complessiva maggiore di mq 250, con obbligo di realizzare parcheggi pertinenziali di superficie non inferiore a mq 125, al netto dei parcheggi a supporto degli altri servizi previsti. Tale previsione è valida anche per le attività di somministrazione di alimenti e di bevande, ove valutata autonomamente: in ogni caso, nel rispetto degli indici di zona, all'interno dei centri abitati la superficie complessiva dei servizi commerciali integrativi e delle attività di somministrazione di alimenti e di bevande non può superare mq 300, con una dotazione pertinenziale di parcheggio non inferiore a mq 150; al di fuori del centro abitato tale previsione ammette una superficie massima complessiva di mq 500, con una dotazione minima di parcheggio pertinenziale di mq 250. Nel caso in cui ambiti inclusi nelle zone di stazione di servizio siano localizzati ammettendo l'apertura di medie strutture, in sostituzione di tale attività è possibile realizzare una superficie per la somministrazione di alimenti e bevande fino alla concorrenza max di mq 750.

3) Prescrizione per il mantenimento degli impianti esistenti compatibili al servizio della viabilità. Gli impianti di distribuzione di carburante e quelli di servizio degli automezzi come definiti dall'art. 2 del R.R. n. 2/02 esistenti al 13.5.2002, data di emanazione del suddetto regolamento, e non incompatibili in base all'art. 4 dello stesso, possono permanere e promuovere opere di riqualificazione, escluso l'ampliamento, come sopra indicato, ancorchè non collocati su aree edificabili in base alle previsioni sopra riportate. I titolari dei suddetti impianti devono promuovere entro il 31.12.2004 una comunicazione al Comune con cui ne asseverano la compatibilità, effettuando la rilevazione delle caratteristiche degli impianti esistenti, e con cui s'impegnano ad effettuare entro il 30.4.2005 una valutazione circa la necessità di eseguire eventuali opere di mitigazione ambientale e/o acustica. L'assenza di tali comunicazioni comporta l'azione di verifica sostitutiva del Comune a spese dell'inadempiente.

4) Procedure per l'installazione di nuove stazioni di servizio e per variare gli impianti

esistenti.

L'istanza dev'essere rivolta al dirigente responsabile dello Sportello Unico delle Attività Produttive. Le procedure sono descritte negli artt. 6 e 7 del R.R. n. 2/02. In essa devono essere indicate anche le attività commerciali integrative che si intendono attivare, precisando se la loro attivazione sarà contestuale all'apertura degli impianti di carburante oppure se sarà successiva. In ogni caso le attività integrative devono essere aperte entro 2 mesi dall'attivazione degli impianti di carburante, pena la sospensione dell'attività degli stessi fino all'apertura delle attività integrative. I requisiti per conseguire le autorizzazioni per le attività commerciali integrative, comprese la somministrazione di alimenti e di bevande, sono indicati nel D.Lgs. 114/98 e nella L.R. 30/03. Sull'autorizzazione relativa alla somministrazione di alimenti e di bevande il dirigente dello sportello unico delle attività produttive si esprime entro 45 gg dalla presentazione dell'istanza ovvero dal suo perfezionamento, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 30/03, anche anticipando tale espressione rispetto al rilascio dell'autorizzazione complessiva per la localizzazione della stazione di servizio.

La realizzazione di nuovi impianti previsti eventualmente su aree pubbliche dev'essere assoggettata a procedura d'assegnazione con bando pubblico.

5) Impianti privati:

Gli impianti di distribuzione di carburanti non aperti al pubblico sono definiti e disciplinati dall'art. 10 del R.R. n. 2/00.

### **Art. 53 – Aree per impianti ferroviari e zone di rispetto degli stessi**

#### **1 - Definizione**

Trattasi degli ambiti occupati o destinati a impianti ferroviari ed alla realizzazione di fabbricati di servizio e di attrezzature ad essi connesse o relative.

#### **2 - Destinazioni**

La zona e' destinata a dare sede a detti impianti che comprendono, oltre alla linea ferroviaria, le relative opere d'arte – quali sovrappassi, sottopassi sia veicolari che pedonali – gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio all'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici, ecc.), eventuali opere di mitigazione ambientale (quali barriere fonoassorbenti), recinzioni, stanze di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità immediatamente connesse alle stazioni.

Per quanto attiene agli aspetti di sicurezza e di regolarità dell'esercizio ferroviario si rimanda al D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753.

#### **3 – Zone di rispetto**

Ai sensi dell'art. 49 di detto D.P.R. nelle zone di rispetto ferroviario aventi una ampiezza di 30 metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia e' vietata ogni edificazione.

Degli edifici ricadenti nell'ambito di tale zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazioni non riproduttive.

“Su conforme parere dell'Ente gestore della linea ferroviaria, all'interno della fascia inedificabile sono ammessi interventi, riferiti a fabbricati esistenti, volti ad ottenere una loro modifica e/o traslazione a vantaggio dell'aumento della distanza tra il fabbricato stesso e la linea ferroviaria.”

## **SEZIONE VI - ALTRE ZONE ED AREE**

### **Art. 54 – Zone per impianti tecnologici**

Trattasi di aree sulle quali insistono attrezzature ed impianti tecnologici e di altre aree che si prevede vengano utilizzate per la realizzazione di nuovi impianti ed attrezzature dello stesso genere.

In relazione alla rilevanza degli interventi previsti, in alcuni casi l'Amministrazione potrà riscontrare l'esigenza di una previa verifica di compatibilità urbanistica ambientale, in applicazione, per quanto possibile, delle disposizioni dell'art. 18 delle presenti norme.

Qualora per alcuni impianti, in base alla vigente disciplina comunitaria, statale e regionale, risulterà necessaria una valutazione di impatto ambientale, il procedimento relativo alla stessa sarà da considerare assorbente quello di verifica di compatibilità ambientale di cui sopra.

### **Art. 55 – Fasce e Zone di rispetto stradali**

#### **A- Fasce di rispetto stradale**

L'apposizione della linea di rispetto stradale è disciplinata dalle previsioni del Codice Stradale in rapporto alla titolarità dell'Ente proprietario e/o gestore della strada. La linea delimita la porzione di spazio tra la sede stradale e la linea stessa costituendo una zona di rispetto la cui apposizione, ove discende dal Codice stradale, costituisce vincolo prevalente rispetto alle destinazioni che l'azonamento del PRG può assegnare a porzioni di detta fascia.

Le aree comprese tra le strade e le linee di rispetto stradale di cui alle tavole P2 potranno essere utilizzate solo per la realizzazione di ampliamenti o svincoli stradali, di parcheggi, di spazi di verde pubblico o privato, di attrezzature compatibili con l'esigenza di garantire la sicurezza, la mitigazione acustica o ambientale ed i servizi necessari a supporto della circolazione stradale, in base alle indicazioni del punto 3, lett. A) e b) dell'art. 5 e dell'art. 52 delle presenti Norme. Nel caso abbiano destinazioni edificabili assegnate dal PRG è ammesso il computo volumetrico delle stesse da collocare su lotti adiacenti aventi le medesime destinazioni.

Ai sensi del D.lgs. 32/98 e della vigente normativa regionale di riferimento, nelle aree ricomprese nelle linee di rispetto aventi i criteri di cui agli artt. 16 e 17 (fuori dal perimetro del centro abitato) e 18 (nel centro abitato) di cui al Codice stradale, osservando le distanze minime prescritte tra gli impianti di carburante è ammessa la realizzazione degli stessi in base al R. R. n. 2/2002 ed all'art. 52 delle presenti Norme, previo parere favorevole dell'Ente proprietario della strada.

Trovano, in ogni caso, applicazione le più restrittive disposizioni del Codice della strada e del suo regolamento di attuazione relative alle fasce di rispetto e alle distanze di sicurezza.

Degli edifici esistenti sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria ed

adeguamenti igienici e tecnologici.

### **Art. 55 bis – Aree cimiteriali e relative zone di rispetto**

#### **A- Aree cimiteriali**

Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 22 del 18.11.03, nell'ambito della pianificazioni urbanistica sono previste le aree cimiteriali, il cui dimensionamento è determinato dalla necessità di sepoltura prevista nell'arco dei 20 anni successivi all'adozione dello strumento urbanistico. La previsione del fabbisogno di sepolture discende allo studio del Piano regolatore Cimiteriale redatto in base al T.U. polizia mortuaria.

L'area cimiteriale dev'essere delimitata da idonea recinzione e dev'essere progettata con la finalità di favorire il ricorso alle forme di sepoltura di minor impatto sull'ambiente (inumazione e cremazione). All'interno delle aree cimiteriali possono essere realizzate ulteriori recinzioni o delimitazioni fisse volte a qualificare i diversi ambiti di sepoltura o i servizi pertinenti privi di sepolture.

Le aree cimiteriali sono caratterizzate da due perimetri: quello definito "perimetro cimiteriale" identifica il cimitero esistente e coincide, di norma, con la recinzione esterna del cimitero; l'altro, definito "perimetro d'ampliamento", identifica le aree idonee per realizzare i futuri ampliamenti in base al Piano regolatore cimiteriale. Entrambi i perimetri concorrono a determinare le zone di rispetto.

Le aree previste per l'ampliamento cimiteriale sono vincolate a tale finalità e sono suscettive d'espropriazione per pubblico interesse; tale previsione è riferita anche agli eventuali edifici presenti all'interno di tali zone. Il vincolo decade decorso il termine di legge, oppure, se approvato prima di tale termine, a seguito dell'approvazione del progetto preliminare per l'ampliamento del cimitero che prenda in esame aree diverse liberando dal vincolo tali aree, ove le aree suddette non entrino a far parte delle "zone di rispetto cimiteriale" di cui al paragrafo B del presente articolo. Eventuali diversi azionamenti sono oggetto di apposita variante del PRG.

Durante il vincolo sopra indicato in tali aree è vietata ogni edificazione di fabbricati; è ammessa la realizzazione di: serre o chioschi di fioristi, prefabbricati, appoggiati al suolo, facilmente smontabili, autorizzabili nei termini di validità del vincolo suddetto; impianti d'urbanizzazione (es: cabine di distribuzione, reti tecnologiche, parcheggi, viabilità) condizionati da una durata contenuta nei termini del vincolo suddetto; piantumazioni e sistemazioni a verde. Tali opere devono essere compatibili con l'ambito cimiteriale e devono essere autorizzate dal Comune.

Nelle aree previste per l'ampliamento ricadenti all'interno di ambiti di parco territoriale di pubblico interesse, il progetto per l'ampliamento dovrà coordinarsi con le eventuali previsioni attuative del parco stesso onde conseguire l'integrazione delle previsioni stesse. In casi di

contrasto azzonativo sono considerate prevalenti le previsioni del piano regolatore cimiteriale, che dovranno evidenziare l'assenza di alternative progettuali.

Il progetto preliminare per realizzare ampliamenti cimiteriali deve essere corredato da apposita indagine geologica che attesti l'idoneità dell'area per il tipo di sepoltura previsto. La costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento e la ristrutturazione di quelli esistenti è autorizzata dal Comune previo parere vincolante dell'ASL o dell'ARPA in base alle rispettive competenze.

La costruzione di aree e spazi per la tumulazione collettiva di animali d'affezione, la tumulazione in luoghi al di fuori del cimitero, la costruzione di cappelle private fuori dal cimitero, e le relative aree di rispetto, devono essere autorizzate dal Comune secondo le indicazioni tecniche fornite dall'ASL e dall'ARPA e, ove non previste nello strumento urbanistico generale, devono essere localizzate con apposita sua variante.

#### B – Zone di rispetto cimiteriali

Le zone di rispetto lungo il perimetro cimiteriale sono definite in base alle seguenti necessità:

- dotazione di parcheggi e servizi per i frequentatori;
- ampliamento dei cimiteri;
- distanze a tutela di servizi o impianti tecnologici interni al cimitero;
- attività di culto dei dolenti.

Le zone di rispetto, stante la previsione di due diversi perimetri cimiteriali in base al paragrafo A, sono distinte in due fasce: una ("rispetto del perimetro cimiteriale") è la fascia di rispetto dei cimiteri esistenti; l'altra ("rispetto del perimetro d'ampliamento") è posta a tutela della previsione attuativa degli ampliamenti localizzati in base al Piano di rispetto cimiteriale.

L'ampiezza delle zone di rispetto è stabilita in base al T.U. di polizia mortuaria, al D.Lgs. 166/02, alla L.R. 22/03 ed al Piano regolatore cimiteriale, subordinata al parere dell'ASL e dell'ARPA, ove competente. In queste zone non sono ammessi nuovi fabbricati: ai sensi dell'art. 28 del D. Lgs. 166 del 1.8.2002 gli edifici esistenti possono eseguire manutenzione ordinaria e straordinaria, eventuali adeguamenti igienici e tecnologici, effettuare cambi d'uso, interventi di recupero o funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10%, ammettendo entro tale percentuale la realizzazione di eventuali box prefabbricati subordinata all'impegnativa registrata per garantire la loro rimozione senza oneri per il Comune nel caso in cui si verifichi la necessità di acquisire le aree al demanio cimiteriale.

Nelle zone di "rispetto del perimetro cimiteriale" è ammessa esclusivamente l'esecuzione di: opere per nuove sepolture (ampliamento del cimitero) o per servizi integrativi del cimitero stesso; monumenti od opere di culto a servizio dei dolenti; cappelle private purchè compatibili con le previsioni del piano regolatore cimiteriale e con l'estensione della zona di rispetto; serre o chioschi di fioristi, prefabbricati, appoggiati al suolo, facilmente smontabili, autorizzabili nei

termini del vincolo suddetto; impianti d'urbanizzazione (es: cabine di distribuzione, reti tecnologiche, parcheggi, viabilità); piantumazioni e sistemazioni a verde. Tali opere devono essere compatibili con l'ambito cimiteriale e devono essere autorizzate dal Comune.

Le zone di "rispetto del perimetro d'ampliamento" osservano le suindicate previsioni, eccezion fatta per la realizzazione di ampliamenti cimiteriali che sono esclusi.

La durata del vincolo introdotto è pari a quello previsto per l'ampliamento cimiteriale come indicato nel paragrafo A del presente articolo. Decorso il termine suddetto, in tali zone si può verificare che:

- le aree sono poste all'interno del rispetto del perimetro cimiteriale;
- le aree sono esterne al perimetro di rispetto cimiteriale ed incluse in ambito di parco territoriale: la nuova destinazione urbanistica ad esse assegnata è la "zona F" di cui all'art. 49 delle presenti norme;
- le aree sono esterne al perimetro di rispetto cimiteriale e non rientrano in ambiti di parco territoriale: trovano applicazione le previsioni dell'art. 28 del D.Lgs. 166/02.

Per mutare eventuali previsioni non compatibili alle suddette è necessario adottare apposita variante del PRG.

#### **Art. 55 ter – Fasce di rispetto degli elettrodotti**

Gli elettrodotti sono caratterizzati dalla presenza di fasce di rispetto in base alle previsioni del D.P.C.M. 23.4.92, che costituiscono vincolo per l'edificazione.

#### **Art. 56 – Zone per attrezzature private di interesse pubblico**

##### 1 - Definizioni

Trattasi di ambiti già occupati da edifici ed impianti destinati ai servizi privati di cui alla lettera e) sub 3 del precedente art. 5 o che la Variante prevede possano essere utilizzati per la realizzazione di edifici ed impianti aventi la stessa destinazione.

##### a) – Destinazioni d'uso

Sono ammessi tutti i suddetti servizi, ovverosia attività ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive nonché centri per la formazione e l'aggiornamento professionale, centri o sale per spettacolo ed altre attrezzature private di interesse pubblico.

##### b) – Modalità di attuazione

Di norma le previsioni della Variante troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti in applicazione del loro regime di legge.

##### c) – Indici e parametri

Per le varie attrezzature destinate a servizi privati, eccezion fatta per quelle sportive, trovano applicazione i seguenti indici e parametri:

Rc 20%

Uf 0,5 mq/mq

Spm 40%

Prescrizioni particolari: per le strutture preesistenti che svolgono attività d'interesse pubblico, convenzionate con Enti ed Istituzioni pubbliche alla data dell'approvazione del presente strumento urbanistico, è ammessa la possibilità di ampliare i corpi di fabbrica incrementando il 10 % dei suddetti indici, purchè le modifiche si riferiscano a necessità di potenziamento delle strutture stesse per migliorarne la ricettività ovvero per adeguarsi a parametri obbligatori o per adeguamenti igienico-sanitari e/o un miglior inserimento ambientale

Per le attrezzature sportive troveranno applicazione i seguenti indici e parametri:

Rc 10%, ad eccezione di impianti natatori coperti e strutture per la copertura provvisoria dei campi da gioco

Uf 0,05 mq/mq

Spm 50%

Degli edifici esistenti all'atto dell'adozione della presente Variante e' comunque ammesso un ampliamento nel rispetto del limite del 20% della S.I.p. esistente

#### 5 – Prescrizioni tipomorfologiche

Ds 5 m

Dc 5 m

De 10 m

Hm 8,5 m

## **TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **Art. 57 – Ambiti oggetto di piani esecutivi ancora efficaci**

- 1) Sono fatte salve le previsioni dei piani urbanistici esecutivi efficaci alla data di adozione della presente Variante generale, anche se le loro previsioni risultano con essa contrastanti. La previsione è valida anche per i piani attuativi adottati ed in itinere per l'approvazione definitiva.
- 2) Le aree incluse negli ambiti stessi, quando i suddetti piani cesseranno di avere efficacia, risulteranno sottoposte:
  - a quelle utilizzate per l'edificazione residenziale alla disciplina delle zone B3;
  - b quelle utilizzate per l'edificazione produttiva alla disciplina delle zone BDp;
  - c quelle utilizzate per l'edificazione commerciale alla disciplina delle zone BDC;
  - d quelle utilizzate per standard alla disciplina delle zone ed aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale;
  - e quelle per la viabilità alla disciplina delle aree con detta funzione.
- 3) L'esigenza della formazione di nuovi piani esecutivi verrà dall'Amministrazione riscontrata o meno a seconda delle risultanze di una verifica relativa all'attuazione delle previsioni dei piani stessi.

### **Art. 58 – Aree residenziali ricadenti nell'ambito del piano consortile Cimep**

- 1 - Per tutte le aree comprese nel piano per l'edilizia economica e popolare del Cimep troveranno applicazione, fino a quando lo stesso risulterà efficace, le previsioni e disposizioni in esso contenute, che debbono quindi considerarsi prevalenti sulle disposizioni contenute nelle presenti N.T.A. e sulle previsioni degli elaborati grafici della Variante.
- 2 - Dopo la scadenza di detto piano per le aree residenziali per le quali le previsioni dello stesso non risulteranno attuate troverà applicazione la disciplina relativa alla zona in cui essi ricadono.

### **Art. 59 – Interventi sugli edifici con destinazione diversa da quella ammessa nelle zone in cui ricadono**

- 1) Negli edifici che, sotto il profilo funzionale, risultano contrastanti con la disciplina delle zone in cui ricadono sono ammessi, in caso di conferma della destinazione in essere, solo interventi di manutenzione ordinaria straordinaria e di risanamento conservativo. Interventi di ristrutturazione degli edifici stessi sono ammessi solo se finalizzati ad una loro destinazione conforme alle previsioni del P.R.G.
- 2) Degli edifici che ricadono nell'ambito di zone soggette a vincoli per attrezzature pubbliche sono solo ammessi la manutenzione ordinaria ed adeguamenti igienici e tecnologici.

**Art. 60 – Interventi di ampliamento degli edifici esistenti in applicazione dell'art. 34 del P.R.G. approvato nel 93**

Possono essere accolte, anche se contrastanti con previsioni e prescrizioni della Variante generale, le istanze di rilascio di concessioni edilizie per interventi di ampliamento presentate, ai sensi dell'art. 34 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, entro il 31.7.2000.

**Art. 61 – Rinvio alla pianificazione commerciali ex D.Lgs. 114/98 e della specifica normativa regionale**

Le previsioni contenute nelle presenti norme in materia del settore commerciale sono da rapportare al Piano Urbanistico Commerciale da adottare ai sensi dell'art. 6 del D.lgs. 114/98 e della specifica normativa regionale.

Il P.U.C., essendo strumento specifico della materia, una volta adottato ed approvato sarà prevalente rispetto alla normativa delle attività commerciali di cui alle presenti N.T.A. nel caso in cui si verificassero contrasti normativi interpretativi.

Ai sensi dell'art.9 della L.R. 30/03 in materia di somministrazione di alimenti e di bevande si individuano le seguenti aste stradali quale viabilità d'interesse sovracomunale:

- La S.P. 35 dei Giovi Milano-Lentate S.S.;
- Tutto l'asse storico della Comasina composto da via dei Giovi, via Reali, via Castelletto;
- Tutto l'asse storico della Valassina riferito a via Erba.

Le stesse sono sottratte all'obbligo di rispondere ai criteri regionali e lungo le stesse, nel rispetto delle destinazioni di zona e degli indici ammessi dal PRG, possono essere collocate le attività di somministrazione di alimenti e bevande purchè aventi visibilità e/o accesso tramite le vie suddette. Le attività avviate dopo l'emanazione della presente norma sono vincolate alla localizzazione in quel contesto e possono essere trasferite esclusivamente negli ambiti ammessi posti presso le vie anzidette.

**SCHEDE DEI CRITERI DI ASSETTO E PLANIVOLUMETRICI**

ZONA BT1 – GALIENI-VIGANO'

ZONA BT2 – VIA GRAMSCI

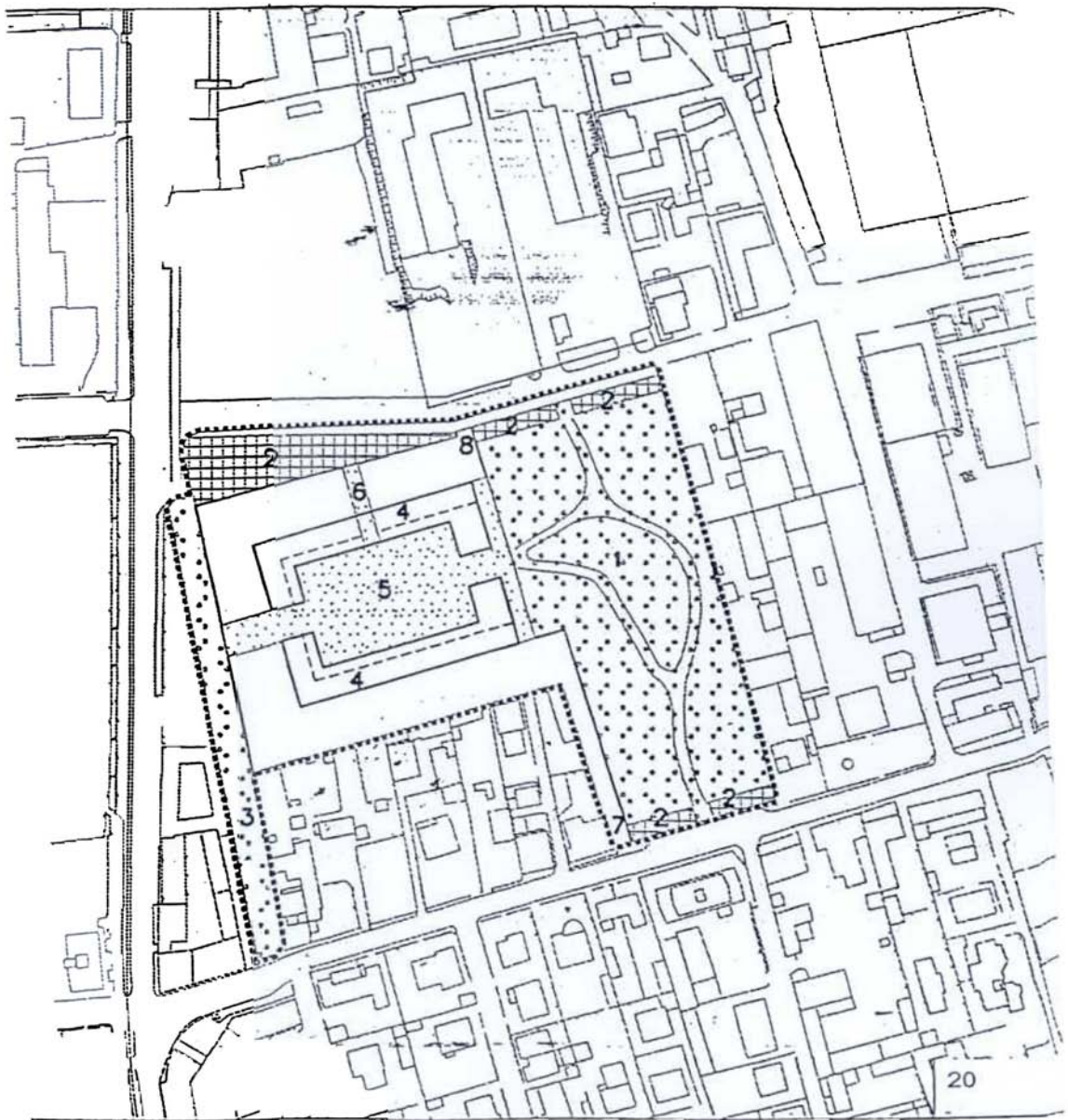
ZONA BT3 – VIA SEMPIONE

ZONA BT4 - ROMA/CAZZANIGA

ZONA BT5 - ROMA/LAZIO

ZONA BTS1 – PALAZZOLO

ZONA BTS2 - DUGNANO EX TILANE



**Criteri d'assetto e planivolumetrici zona BTS2 - Tilane - Dugnano**

- 1 Tipologia vincolata, destinazione prevalentemente residenziale, ammessa ht max 7/8 piani
- 2 Tipologia vincolata, destinazione prevalentemente residenziale e terziaria ai piani superiori, commerciale/di servizio al p. terra, ammessa ht max 5 piani
- 3 Piazza pubblica
- 4 Percorso pedonale
- 5 Edificio a shed recuperato per il centro culturale e la nuova biblioteca
- 6 Nuova viabilità per l'accesso al comparto e relativi parcheggi
- 7 Riqualificazione di via Piaggio
- 8 Collegamento pedonale con i portici commerciali degli edifici esistenti prospicienti su piazza Berlinguer

Allegato 3  
n. 115

alla deliberaz. di C.C.  
19 DIC. 2003  
Il Segretario Com.  
*[Signature]*

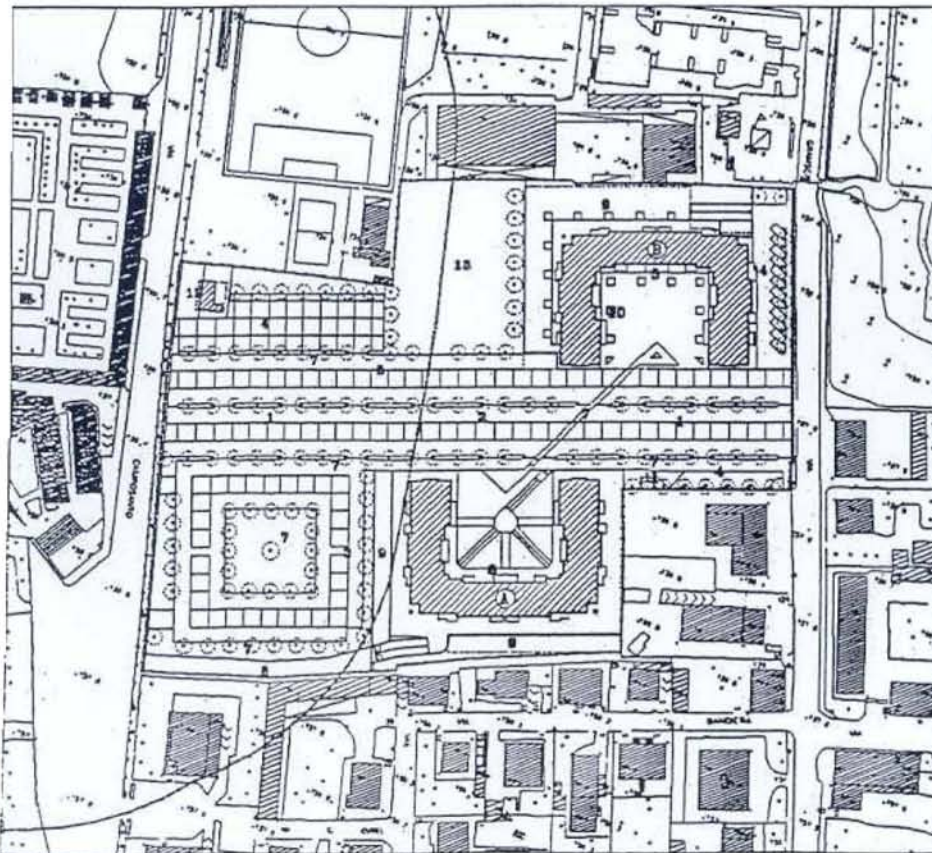


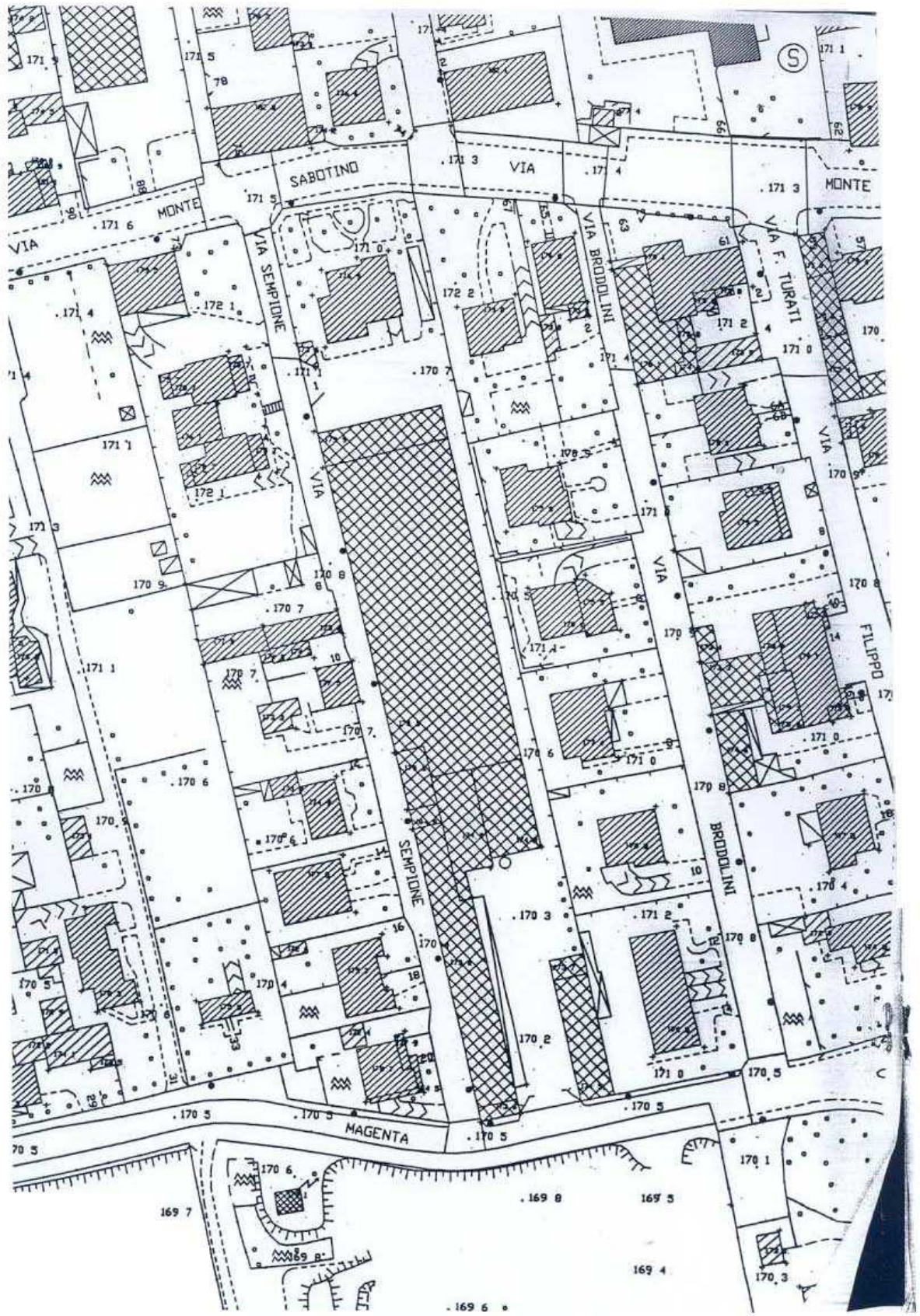
# Criteri di assetto e planivolumetrici Via Gramsci scala 1:1000

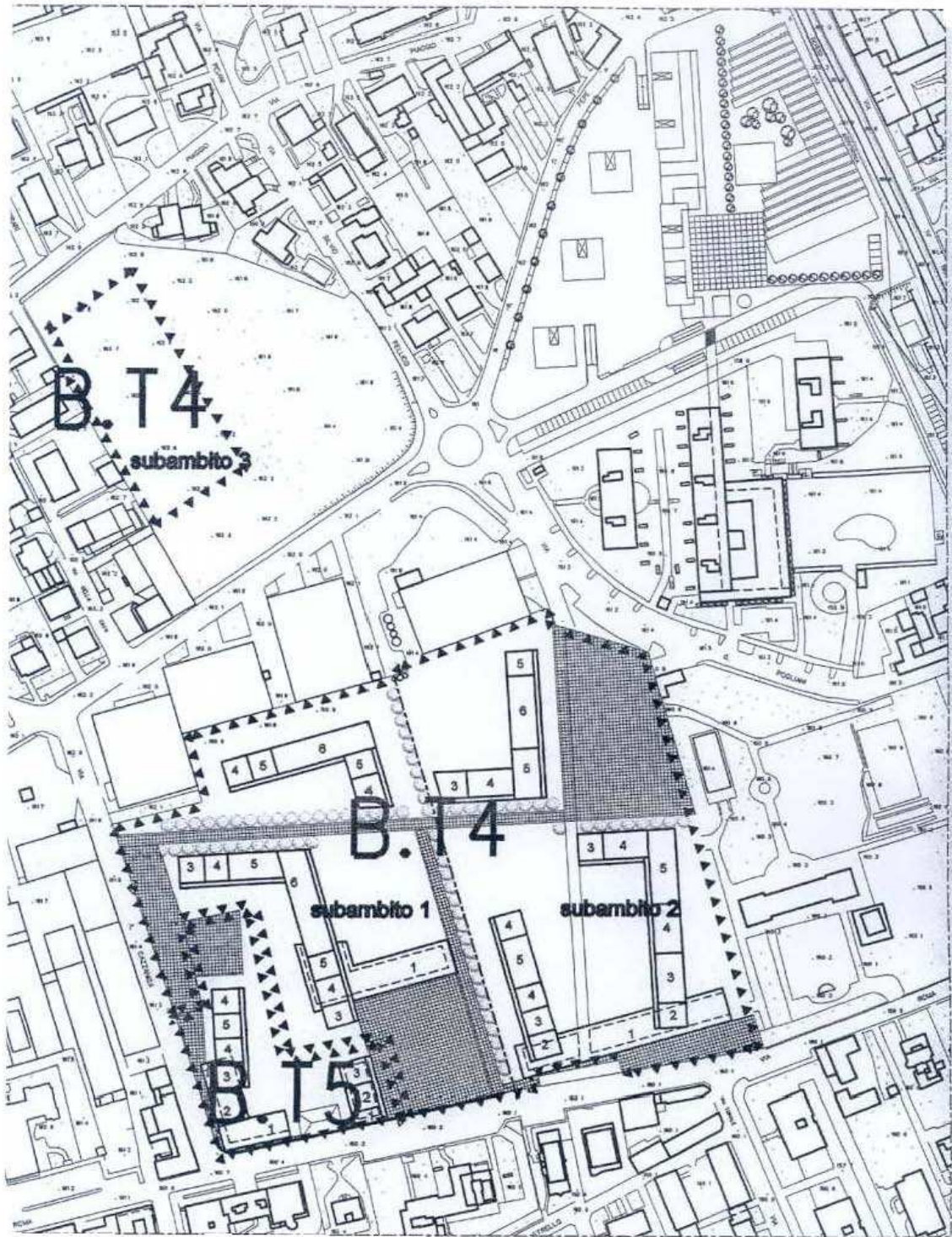


## LEGENDA

- 1 Formazione di viale
- 2 "Piazza"
- 3 Espansione piazza in spazi laterali
- 4 Area parcheggio
- 5 Edificio con negozi e piazza
- 6 Edificio con antistante verde privato
- 7 Aiuole
- 8 Stradina carrabile non recintata
- 9 Box privati
- 10 Griglia aerazione box privati interrati
- 11 Cabina Enel
- 12 Chiosco vendita fiori
- 13 Centro per anziani



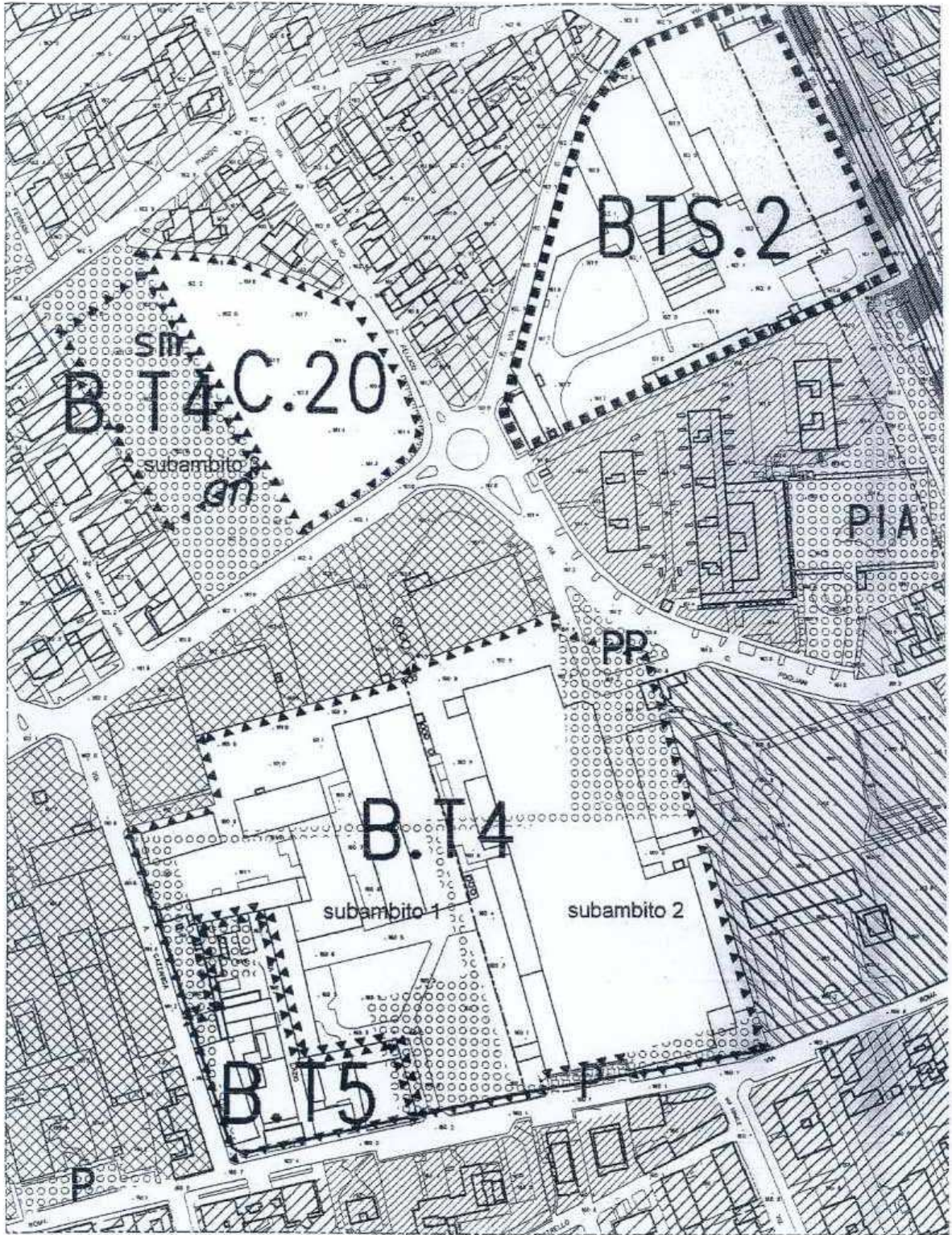




## mc. 95.000 su subambiti 1 e 2

		Zona BT4 Interventi subordinati a convenzione Lares-Cozzi Piano attuativo secondo principi insediativi unitari con l'ambito Roma-Cazzaniga			Zona BT5 Piano attuativo Ambito Roma- Cazzaniga secondo principi insediativi unitari con subambiti 1 e 2	TOTALE GENERALE	
		1a fase Subambiti 1 ovest e 3 nord (standard)	2a fase Subambito 2 est	Totale piano attuativo			
<i>Superficie territoriale</i>	<i>St mq</i>	19.000 + 4.800 =	23.800	22.000	45.800	5.850	51.650
<b>Volume edificabile</b>	<b>V mc</b>		45.000	50.000	95.000	14.000	
<i>Abitanti virtuali (100 mc/ab.)</i>	<i>n°</i>		450	500	950	140	1.090
<b>Standard di pertinenza</b>	<b>mq</b>	4.050 + 4.800 =	8.850	4.500	13.350	1.260	14.610
<b>Standard urbano</b>	<b>mq</b>		27.150	35.500	62.650	3.640	66.290
<b>Standard totale</b>	<b>mq</b>		36.000	40.000	76.000	4.900	80.900
<b>Standard procapite di pertinenza</b>		9 + 10,7 =	20,7	9	14	9	13,4 medio
<b>Standard procapite totale</b>			80	80	80	35	70,96 medio
<b>Superficie stradale (arretamenti)</b>	<b>mq</b>		380	240	620	350	970
<b>Superficie fondiaria</b>	<b>sf mq</b>		14.570	17.260	31.830	4.240	36.070
<b>Indice di densità fondiaria</b>	<b>if mc/mq</b>		3,09	2,9	2,98	3,30	==
<b>Indice di densità su subambito/i</b>	<b>It mc/ha</b>		18.900	22.730	20.742	23.930	==
<b>Altezze max di edificazione - piani</b>	<b>n°</b>						

*In corsivo:* dati da non includere nella tabella definitiva  
**In bold:** dati vincolanti  
 caratteri normali: dati di riferimento



PALAZZOLO  
scala 1:1000

