



**COMUNE DI BRUGHERIO
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA**

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Adozione Consiglio Comunale: Delibera n°40 del 19 aprile 2004

Esame ed approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni da parte del Consiglio Comunale: Delibera n° 67 del 30 giugno, 01, 02, 04, 05 e 06 luglio 2005

Approvazione di Consiglio Comunale definitiva: Delibera n° 120 del 05 dicembre 2005

Aggiornamento a seguito dell'esame ed approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni per la Normativa di dettaglio a specificazione del P.R.G. per nuclei storici ed ambiti di particolare valore storico-architettonico ed ambientale. Delibera Consiliare n.56 del 07 settembre 2007

Aggiornamento a seguito dell'approvazione per la correzione di Errori Materiali al PRG Vigente. Delibera Consiliare n. 82 del 27 novembre 2008.

Aggiornamento a seguito dell'approvazione della Variante Parziale al PRG con procedura semplificata ai sensi della L.R. 23/97 riguardante gli ambiti Centro ed Ovest. Delibera Consiliare n. 113 del 17 dicembre 2010.

Il Responsabile del Procedimento: arch. Carlo Maria Nizzola

Il Presidente del Consiglio Comunale : dott.ssa Patrizia Gioacchini

Il Segretario Generale: dott. Angelo Spasari

Il Sindaco: dott. Carlo Cifronti

Il Progettista: dott.arch. Luigi Moriggi
Ordine degli Architetti della
Provincia di Milano n°7721

SOMMARIO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....7

| | | |
|----------------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| CAPO I | GENERALITÀ | 7 |
| Art. 1. | Finalità del PRG | 7 |
| Art. 2. | Elementi costitutivi del PRG | 7 |
| Art. 3. | Validità ed efficacia del PRG | 9 |
| Art. 4. | Ambito di applicazione del PRG | 9 |
| Art. 5. | Trasformazione urbanistica ed edilizia: poteri di deroga..... | 10 |
| Art. 6. | Criteri di prevalenza..... | 11 |
| CAPO II | DEFINIZIONI, PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI..... | 11 |
| Art. 7. | Definizioni..... | 11 |
| 7.1. | Ambito | 11 |
| 7.2. | Tipologia edilizia..... | 11 |
| 7.3. | Unità immobiliare | 11 |
| 7.4. | Comparto edificatorio..... | 11 |
| 7.5. | Intervento edilizio | 11 |
| 7.6. | Studio preliminare all'attuazione del PRG | 11 |
| 7.7. | Area a verde pertinenziale | 12 |
| 7.8. | Parcheggio privato pertinenziale e parcheggio privato..... | 12 |
| 7.9. | Parcheggio pubblico..... | 12 |
| 7.10. | Aree di pertinenza delle costruzioni | 12 |
| 7.11. | Basso fabbricato | 12 |
| 7.12. | Soppalco | 12 |
| 7.13. | Edifici uni e bifamiliari..... | 12 |
| 7.14. | Superfettazioni | 12 |
| 7.15. | Sottotetto | 12 |
| Art. 8. | Parametri urbanistici | 13 |
| 8.1. | St = Superficie territoriale..... | 13 |
| 8.2. | Sf = Superficie fondiaria | 13 |
| 8.3. | S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria | 13 |
| 8.4. | S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria | 14 |
| 8.5. | Ut = Indice di utilizzazione territoriale | 15 |
| 8.6. | Uf = Indice di utilizzazione fondiaria..... | 15 |
| 8.7. | Ufe = Indice di utilizzazione fondiaria esistente | 15 |
| 8.8. | It = Indice di edificabilità territoriale..... | 15 |
| 8.9. | If = Indice di edificabilità fondiaria | 15 |
| 8.10. | Ife = Indice di edificabilità fondiaria esistente | 15 |
| 8.11. | Ambiti perequativi..... | 15 |
| 8.12. | Aree di origine F1 e F2..... | 16 |
| Art. 9. | Parametri edilizi | 16 |
| 9.1. | Su = Superficie utile lorda | 16 |
| 9.2. | Sc = Superficie coperta | 17 |
| 9.3. | Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)..... | 17 |
| 9.4. | Sp = Superficie permeabile..... | 17 |
| 9.5. | So = Superficie occupata | 17 |
| 9.6. | Ip = Superficie destinata a parcheggi di pertinenza..... | 17 |

| | | |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 9.7 | <i>H = Altezza massima del fabbricato</i> | 18 |
| 9.8. | <i>N = Numero dei piani</i> | 18 |
| 9.9. | <i>V = Volume del fabbricato</i> | 18 |
| 9.10. | <i>Parametri edilizi riferiti ad edifici esistenti</i> | 18 |
| Art. 10. | Distanze e altezze | 18 |
| 10.1. | <i>Ciglio stradale</i> | 18 |
| 10.2. | <i>Filo edilizio o allineamento</i> | 19 |
| 10.3. | <i>Sagoma dell'edificio</i> | 19 |
| 10.4. | <i>Dc = Distanza dai confini di proprietà</i> | 19 |
| 10.5. | <i>Ds = Distanza dal ciglio della strada</i> | 19 |
| 10.6. | <i>De = Distanza minima tra fabbricati</i> | 19 |
| 10.7. | <i>Hd = Altezza ai fini della verifica delle distanze</i> | 19 |
| 10.8. | <i>Distacco tra gli edifici</i> | 20 |
| 10.9. | <i>Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade</i> | 20 |
| 10.10. | <i>Fasce di rispetto stradale</i> | 21 |
| 10.11. | <i>Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà</i> | 22 |
| 10.12. | <i>Altezze</i> | 22 |
| CAPO III - DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO | | 23 |
| Art. 11. | Generalità sulle destinazioni d'uso del territorio | 23 |
| Art. 12. | Classificazione delle destinazioni d'uso del territorio | 23 |
| 12.1. | <i>Destinazioni d'uso residenziali</i> | 23 |
| 12.2. | <i>Destinazioni d'uso agricole</i> | 23 |
| 12.3. | <i>Destinazioni d'uso industriali - produttive</i> | 24 |
| 12.4. | <i>Destinazioni d'uso commerciali e terziarie</i> | 25 |
| 12.5. | <i>Destinazioni d'uso turistico alberghiere</i> | 26 |
| 12.6. | <i>Destinazioni d'uso per servizi</i> | 26 |
| 12.7. | <i>Destinazioni d'uso inerenti la mobilità</i> | 27 |
| Art. 13. | Mutamenti di destinazioni d'uso con e senza opere | 28 |
| CAPO IV MODALITÀ E PRESCRIZIONI D'INTERVENTO | | 29 |
| Art. 14. | Definizione degli interventi edilizi | 29 |
| Art. 15. | Parcheggi | 29 |
| CAPO V NORME GENERALI E SPECIALI | | 31 |
| Art. 16. | Aree di pertinenza | 31 |
| Art. 17. | Trasferimento di capacità insediativa | 32 |
| Art. 18. | Edifici ed attività preesistenti in contrasto con le previsioni di piano | 32 |
| Art. 19. | Fabbricati oggetto di condono edilizio | 33 |
| Art. 20. | Opere già autorizzate | 33 |
| Art. 21. | Recinzioni | 33 |
| Art. 22. | Inquinamenti | 35 |
| Art. 23 | Norme specifiche per le reti dell'energia elettrica | 37 |
| Art. 24 | Standard per i consumi di acque e ulteriori documentazioni per ottenere concessioni edificatorie ed autorizzazioni a lottizzare | 38 |
| Art. 25 | Norme e criteri per la realizzazione di impianti tecnologici | 39 |
| 25.1. | <i>Piattaforme ecologiche ed impianti di stoccaggio di rifiuti urbani</i> | 39 |
| 25.2. | <i>Impianti di tele-radio diffusione e telecomunicazioni</i> | 39 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Art. 26. Interventi di bioedilizia ed utilizzo di fonti energetiche rinnovabili..... | 40 |
| CAPO VI TUTELA E RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO | 41 |
| Art. 27. Salvaguardia e valorizzazione paesistica, decoro dell'ambiente urbano | 41 |
| Art. 28. Ambiti di tutela attiva..... | 42 |
| Art. 29. Tutela e sviluppo del verde | 42 |
| Art. 30. Fattibilità geologica delle azioni di piano e norme di utilizzo del suolo | 43 |
| Art. 31. Tutela delle risorse idropotabili | 47 |
| Art. 32. Norme per le aree di captazione ad uso idropotabile..... | 50 |
| Art. 33. Fasce fluviali del Fiume Lambro - Fasce PAI..... | 51 |
| Art. 34. Sistemazione degli spazi scoperti..... | 54 |
| Art. 35. Percorsi pedonali, ciclabili e d'interesse storico-paesistico | 54 |
| | |
| TITOLO II ATTUAZIONE DEL PRG..... | 56 |
| | |
| CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE | 56 |
| Art. 36. Attuazione degli interventi | 56 |
| Art. 37. Strumenti preliminari all'attuazione del PRG | 56 |
| Art. 38. Piano urbanistico attuativo | 57 |
| Art. 39. Contenuti e procedura per l'attuazione degli interventi soggetti a pianificazione attuativa | 60 |
| Art. 40. Intervento edilizio diretto | 62 |
| Art. 41. Utilizzazione degli indici..... | 63 |
| Art. 42. Trascrizione in mappa | 63 |
| | |
| TITOLO III PREVISIONI DEL PRG..... | 64 |
| | |
| CAPO I DISCIPLINA DEL TERRITORIO | 64 |
| Art. 43. Suddivisione in zone omogenee del territorio comunale | 64 |
| 43.1. <i>Normativa funzionale</i> | <i>65</i> |
| 43.2. <i>Parametri urbanistici ed edilizi</i> | <i>66</i> |
| 43.3. <i>Modalità di attuazione</i> | <i>66</i> |
| 43.4. <i>Prescrizioni.....</i> | <i>66</i> |
| | |
| CAPO II ZONE PUBBLICHE, DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE...66 | |
| Art. 44. Zone F1, per servizi e attrezzature di livello comunale | 66 |
| 44.1. <i>Ambiti di riqualificazione urbana e valorizzazione dei servizi pubblici, soggetti a piano attuativo</i> | <i>67</i> |
| 44.2. <i>Zone per l'istruzione dell'obbligo (AS).....</i> | <i>68</i> |
| 44.3. <i>Zone per attrezzature civiche (AC) e religiose (AR)</i> | <i>69</i> |
| 44.4. <i>Parchi e verde attrezzato (V)</i> | <i>69</i> |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 44.5. Zone a verde sportivo (VS) | 70 |
| 44.6. Zone per parcheggi pubblici e di uso pubblico (P)..... | 71 |
| 44.7. Zone per attrezzature tecnologiche (AT) | 71 |
| 44.8. Zone per attrezzature cimiteriali (AM)..... | 72 |
| Art. 45. Zone F2, per servizi ed attrezzature di livello sovracomunale.. | 72 |
| 45.1. Istruzione superiore e ricerca (IS)..... | 72 |
| 45.2. Attrezzature tecnologiche (T)..... | 73 |
| 45.3. Parchi, verde ambientale e attrezzato (VA) | 74 |
| 45.4. Ambiti per insediamenti territoriali strategici | 74 |
| Art. 46. Zone AP, per servizi e attrezzature private di uso pubblico | 75 |
| Art. 47. Fascia di rispetto cimiteriale..... | 75 |
| Art. 48. Aree per la viabilità | 76 |
| 48.1. Aree per la viabilità..... | 76 |
| 48.2. Aree per infrastrutture di trasporto su ferro..... | 78 |
| 48.3. Corridoi, fasce di rispetto e linee di arretramento per infrastrutture della mobilità | 78 |
| 48.4. Zone per il verde di mitigazione e ambientazione infrastrutturale | 79 |
| CAPO III ZONE OMOGENEE..... | 80 |
| Art. 49. Zona A - Nuclei storici e di particolare valore | 80 |
| storico-architettonico ed ambientale..... | |
| Art. 50. Zona B1 - Edificato consolidato a medio-bassa densità edilizia..... | 84 |
| Art. 51. Zona B2 - Edificato consolidato a medio-alta densità edilizia .. | 87 |
| Art. 52. Zona B3 - Trasformazione integrata e riassetto urbano..... | 87 |
| Art. 53. Zona C1 - Insediamenti residenziali, soggetti a piano attuativo..... | 89 |
| Art. 54. Zona C2 - Insediamenti residenziali di edilizia economico-popolare..... | 91 |
| Art. 55. Zona D1 - Insediamenti produttivi e artigianali consolidati. | 92 |
| Art. 56. Zona D2 - Insediamenti produttivi e artigianali, soggetti a piano attuativo..... | 93 |
| Art. 57. Zona D3 - Insediamenti terziario/direzionali e commerciali consolidati..... | 95 |
| Art. 58. Zona D4 - Trasformazione integrata, recupero e riassetto urbano | 97 |
| Art. 59. Zona E - Aree agricole | 98 |
| Art. 60. Zona a verde privato tutelato da interesse ambientale | 101 |
| Art. 61. Zone di tutela e pregio ambientale | 102 |
| 61.1. Zona S1 - Zona soggetta a vincolo idrogeologico e di tutela ambientale..... | 102 |
| 61.2. Zona S2 - Zona di tutela dei fontanili e dei corsi d'acqua | 103 |
| 61.3. Filari di alberi..... | 103 |
| 61.4. Viabilità storica e agricola di valore storico e paesistico..... | 103 |
| 61.5. Alberi di interesse monumentale..... | 104 |
| 61.6. Frange urbane..... | 104 |
| 61.7. Salvaguardia ambientale..... | 104 |
| Art. 62. Parchi Locali di Interesse Sovracomunale..... | 105 |
| CAPO IV DISPOSIZIONI FINALI..... | 109 |
| Art. 63. Collaborazione dei cittadini – Obiettivi da perseguire | 109 |
| 63.1. Aree di impianto storico..... | 110 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 63.2. Aree consolidate | 111 |
| 63.3. Aree di trasformazione, recupero e riassetto urbano..... | 111 |
| 63.4. Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico..... | 112 |
| Art. 64. Stazioni di servizio e rifornimento carburanti..... | 113 |
| Art. 65. Norme e criteri per l'attuazione del Piano dei servizi..... | 114 |
| Art. 66. Norme e criteri per gli insediamenti commerciali..... | 115 |
| 66.1. Definizione e disciplina delle destinazioni d'uso e modalità di intervento..... | 116 |
| 66.2. Localizzazione delle strutture commerciali sul territorio comunale..... | 117 |
| 66.3. Attuazione degli interventi | 119 |
| 66.4. Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico..... | 120 |
| 66.5. Qualità edilizia..... | 122 |
| 66.6. Norme finali | 123 |
| Art. 67. La valorizzazione dello spazio pubblico | 123 |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <u>ALLEGATI</u> | 125 |
| Allegato 1. Definizione degli interventi edilizi..... | 125 |
| Allegato 2. Caratteristiche degli interventi di bio-edilizia ed utilizzo di fonti energetiche rinnovabili | 137 |
| Allegato 3. Specie arboree prescritte | 138 |
| Allegato 4. Norme di utilizzo del suolo..... | 141 |
| Allegato 5. Stralcio delle norme Fasce Fluviali - Fasce PAI | 143 |
| Allegato 6. Prescrizioni e modalità di intervento da attuarsi sull'area bonificata di via Aristotele 2 | 151 |

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITÀ

ART. 1. – FINALITÀ DEL P.R.G.

Il P.R.G. governa, sulla base della legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente e nel rispetto dei principi di autonomia stabiliti dalla Costituzione, l'assetto e le trasformazioni dell'intero territorio comunale in relazione alle esigenze di vita dell'intera collettività.

Il PRG detta e definisce rispettivamente le speciali disposizioni, i vincoli e, in genere, le cautele necessarie a garantire la difesa del suolo, la tutela dell'ambiente, il recupero ed il positivo riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché l'adeguata attrezzatura di servizi, di spazi ed impianti pubblici o di uso pubblico riservati alle attività collettive, al verde pubblico ed al parcheggio pubblico.

ART. 2. - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PRG

Sono elementi costitutivi del PRG gli elaborati e le tavole di seguito indicati:

2.1 Relazione di analisi

2.2 Allegati cartografici e tabellari, comprendente le seguenti elaborazioni:

2.2.1 Allegato 1: Brugherio e i comuni circostanti. Dati statistici e socioeconomici.

2.2.2 Allegato 2: Progettualità del contesto territoriale.

2.2.3 Allegato 3: Schede riassuntive delle varianti urbanistiche.

2.2.4 Allegato 4: Rilievo urbanistico delle aree ed edifici produttivi

2.2.5 Allegato 5: Brugherio. Dati demografici, sociali ed economici

2.3 Relazione di progetto

2.4 Norme Tecniche di Attuazione

2.5 Schede relative ai Piani Attuativi

2.6 Elaborati d'analisi:

TAV. 1 – Quadro di riferimento territoriale. Sistema delle infrastrutture (scala 1:15.000)

TAV. 2 - Quadro di riferimento territoriale. Sistema paesistico-ambientale (scala 1:15.000)

TAV. 3 – Quadro di riferimento territoriale. Sistema dei vincoli paesistici ed ambientali (scala 1:15.000)

TAV. 4 – Quadro di riferimento territoriale. Le progettualità del contesto territoriale (scala 1:15.000)

TAV. 5 – Mosaico degli strumenti urbanistici comunali (scala 1:15.000)

TAV. 6 – Lettura del territorio e stato di fatto. Previsioni urbanistiche ed infrastrutturali contenute nei piani attuativi (scala 1:5000)

TAV. 7 – La costruzione della città. Tendenza insediativa e sviluppo storico

TAV. 8 – Lettura del territorio e stato di fatto. Attuazione del PRG vigente (scala 1:5000)

TAV. 9 – Lettura del territorio e stato di fatto. Urbanizzazioni e reti tecnologiche. Rete fognaria (scala 1:5000)

TAV. 10 – Lettura del territorio e stato di fatto. Urbanizzazioni e reti tecnologiche. Rete acquedotto (scala 1:5000)

TAV. 11 – Lettura del territorio e stato di fatto. Urbanizzazioni e reti tecnologiche. Rete gasdotto (scala 1:5000)

TAV. 12 – Lettura del territorio e stato di fatto. Urbanizzazioni e reti tecnologiche. Linee elettrodotti (scala 1:5000)

- TAV. 13 – Lettura del territorio e stato di fatto. Uso del suolo (scala 1:5000)
 TAV. 14 – Lettura del territorio e stato di fatto. Altezze degli edifici (scala 1:5000)
 TAV. 15 – Lettura del territorio e stato di fatto.
 Destinazioni d'uso principali ed accessorie (scala 1:5000)
 TAV. 16 – Vincoli di livello comunale e sovracomunale (scala 1:5000)
 TAV. 17 – Zone omogenee ex-Decreto Interministeriale (scala 1:5000)
 TAV. 18 – Azzonamento del PRG vigente (scala 1:5000)

2.7 Elaborati di progetto:

- TAV. 19 Azzonamento del territorio comunale. (scala 1:5.000)
 TAV. 20 Azzonamento (scala 1:2000)
 TAV. 21.1 - Sistema della mobilità urbana (scala 1:5.000)
 TAV. 21.2 Viabilità di progetto e abaco delle sezioni stradali (scala 1:5.000 - 1:500)
 TAV. 22 Zone di recupero ai sensi della Legge n°457/78, a rt. 27 (scala 1:5000)
 TAV. 23.1 Sistema paesistico-ambientale. Indicazioni progettuali Parco Media Valle del Lambro (scala 1:2.000)
 TAV. 23.2 Sistema paesistico-ambientale. Indicazioni progettuali Parco Est delle Cave (scala 1:2.000)
 TAV. 24 Ambiti ed aree di perequazione (scala 1:5.000)
 TAV. 25 Computo della capacità insediativa (scala 1:5000)
 TAV. 26 Computo della capacità insediativa e dotazione di servizi di interesse pubblico (tabella)
 TAV. 27 Localizzazione delle osservazioni (scala 1:5.000)
 TAV. 28 Emergenze di carattere storico-architettonico e paesistico-ambientale (scala 1:5.000)
 TAV. 29 Vincoli storico-architettonici e paesistico-ambientali (scala 1:5.000)

2.8 Studio geologico a supporto del PRG:

- Relazione generale con allegati
- Carta di inquadramento territoriale
- Carta di inquadramento geologico
- Carta di inquadramento geotecnico
- Carta di inquadramento idrogeologico con elementi idrologici
- Sezioni idrogeologiche
- Carta della vulnerabilità
- Carta di sintesi
- Valutazione della pericolosità
- Valutazione della pericolosità con azzonamento PRG vigente
- Valutazione del rischio
- Carta di fattibilità geologica per le azioni di Piano

2.9 Adeguamento del PRG ai criteri di urbanistica commerciale

- Relazione - Allegato B1
- Relazioni territorio/infrastrutture nell'attuale articolazione delle strutture della grande e media distribuzione nell'area del nord-est milanese (2000) – Tavola B2
- Analisi dello stato di fatto strutture commerciali e servizi di interesse pubblico al 2003 - Tavola B3
- Adeguamento del PRG ai criteri di urbanistica commerciale. Individuazione dei contesti urbani e delle tipologie distributive - Tavola B4
- Relazione di progetto - Allegato B5

-

2.10 Piano dei servizi

- Relazione di analisi della situazione esistente – Allegato 1
- Il sistema dei servizi esistenti sul territorio comunale (scala 1:5.000) – Tavola A2/A2bis
- Il sistema dei servizi esistenti nel Quartiere Ovest (scala 1:2.000) – Tavola A3
- Il sistema dei servizi esistenti nel Quartiere Centro (scala 1:2.000) – Tavola A4
- Il sistema dei servizi esistenti nel Quartiere Sud (scala 1:2.000) – Tavola A5
- Il sistema dei servizi esistenti nel Quartiere Nord (scala 1:2.000) – Tavola A6
- Relazione di progetto – Allegato A7
- Il sistema dei servizi. Aree esistenti e aree non acquisite (scala 1:5.000) – Tavola A8
- Il sistema dei servizi in progetto. Individuazione e quantificazione delle aree (scala 1:5.000) – Tavola A9
- Il sistema dei servizi in progetto nel Quartiere Ovest (scala 1:2.000) – Tavola A10
- Il sistema dei servizi in progetto nel Quartiere Centro (scala 1:2.000) – Tavola A11
- Il sistema dei servizi in progetto nel Quartiere Sud (scala 1:2.000) – Tavola A12
- Il sistema dei servizi in progetto nel Quartiere Nord (scala 1:2.000) – Tavola A13

2.11 Analisi dell'impatto magnetico, generato dalle linee elettriche ad alta e altissima tensione, finalizzata alla pianificazione del territorio.

- Relazione generale con allegati

2.12 Analisi dello stato di fatto degli ambiti di interesse storico-architettonico e ambientale.

Gli originali degli elaborati e delle tavole di Piano sono depositati presso la Casa comunale ed ivi consultabili.

ART. 3. - VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL PRG

Il PRG ha validità giuridica a tempo indeterminato; le sue previsioni sono commisurate ad un arco decennale; può essere sottoposto a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di legge.

I piani urbanistici attuativi già approvati e vigenti alla data di adozione del PRG rimangono a tutti gli effetti in vigore e sono prevalenti rispetto ad eventuali diverse previsioni di PRG.

Le concessioni, le autorizzazioni edilizie, i permessi di costruire e le Denunce di Inizio Attività presentate ai sensi della normativa vigente, e qualsiasi altro atto di consenso comunque denominato, in contrasto con le prescrizioni delle presenti norme decadono a seguito dell'adozione del PRG, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, fatto salvo i casi in cui vi sia contrasto con le previsioni del PRG adottato per quanto riguarda la realizzazione di servizi ed attrezzature di livello comunale (zone F1), di servizi ed attrezzature di interesse sovracomunale (zone F2), di viabilità, di salvaguardia ambientale e di rispetto.

ART. 4. – AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PRG

Ai sensi dell'articolo 7 della Legge 17 Agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, della Legge 28 Gennaio 1977 n.10 e della normativa regionale, la disciplina urbanistico-edilizia del presente PRG si applica all'intero territorio comunale per qualsiasi

intervento che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del suolo, secondo le indicazioni degli elaborati elencati al precedente Art.2.

Nelle zone in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni di PRG inerenti la zona interessata dall'intervento devono essere osservate sia nella redazione dei piani attuativi, di cui all'art. 13 e seguenti della legge urbanistica sopracitata, sia di ogni altro strumento urbanistico esecutivo, sia di singoli progetti edilizi che prevedano la costruzione, ricostruzione o modificazioni di qualsiasi genere di edifici o manufatti di natura edilizia, nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione e/o ogni altra trasformazione del suolo. In particolare nel cambio di destinazioni d'uso sono ammesse solo le destinazioni compatibili con la zona omogenea relativa.

Le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione sono sempre ammissibili, anche quando devono essere eseguite in edifici esistenti realizzati al rustico antecedentemente all'adozione del presente PRG, ed in contrasto con le sue prescrizioni di zona.

In queste costruzioni, che potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle nuove disposizioni di PRG, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia secondo le definizioni contenute nell'Allegato 1.

Per quanto non previsto dal presente PRG deve essere rispettata la normativa nazionale e regionale vigente in materia.

Con l'entrata in vigore del presente PRG sono abrogate le disposizioni del PRG precedente e di ogni altra disposizione comunale incompatibile.

ART. 5. - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA: POTERI DI DEROGA

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal presente PRG, la cui esecuzione sia subordinata al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della denuncia di inizio attività, partecipa agli oneri ad essa relativi.

Le sole previsioni del PRG non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove non siano realizzate le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzarle a proprie cure e spese, secondo le prescrizioni comunali, ovvero sussista la previsione della attuazione delle stesse nel successivo triennio, da parte del Comune.

La disciplina dettata dal PRG può essere derogata nei soli casi e con le procedure previste dalla normativa regionale vigente.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezze e di distanza tra i fabbricati, di cui alle presenti norme di attuazione, fermo restando, in ogni caso, il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7 e 8 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n°1444.

Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, la deroga stessa è subordinata alla stipula di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico che rende possibile la deroga medesima, con relativa trascrizione nei registri immobiliari.

ART. 6. – CRITERI DI PREVALENZA

Nei casi in cui non vi sia corrispondenza tra i diversi elaborati di PRG di cui all'articolo 2, le prescrizioni delle presenti Norme prevalgono sugli elaborati grafici.

Nel caso di non corrispondenza fra elaborati grafici in scala diversa prevalgono le tavole di progetto in scala maggiore.

Le dimensioni inserite nelle tavole grafiche di piano sono da intendersi come indicative; le misurazioni eseguite in loco sono prevalenti.

Le indicazioni di dettaglio riportate nelle diverse schede urbanistiche prevalgono sulle indicazioni cartografiche di carattere generale contenute nelle tavole di Piano.

Il Consiglio Comunale dovrà provvedere ad eliminare tali discordanze, come anche a correggere eventuali manifesti errori materiali riscontrati nelle tavole grafiche, nella normativa e nelle schede, con le modalità previste dalla normativa vigente.

Le presenti norme prevalgono su quelle eventualmente in contrasto del Regolamento Edilizio ove specificatamente indicato e con le norme a carattere edilizio del Regolamento di Igiene ed a carattere urbanistico del Regolamento di Polizia Rurale corrispondenti.

CAPO II – DEFINIZIONI, PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 7. - DEFINIZIONI

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle definizioni di seguito precisate.

7.1. Ambito

Parte del territorio graficamente individuata e sottoposta ad intervento di trasformazione con le procedure del piano attuativo e/o dello studio unitario.

7.2 Tipologia edilizia

E' il modello organizzativo degli spazi, dei volumi e dello schema distributivo-funzionale, riscontrabile sistematicamente come insieme di caratteri tipici di una pluralità di organismi edilizi presenti sul territorio.

7.3. Unità immobiliare

E' la minima unità edilizia censita nel Catasto Urbano, capace di assolvere autonomamente e completamente alle funzioni secondo cui essa è censita (appartamento, negozio, laboratorio artigianale, autorimessa, ecc.).

7.4. Comparto edificatorio

Area compresa all'interno di piani attuativi, oppure ambito soggetto a studio unitario, anche se realizzato in fasi successive.

7.5. Intervento edilizio

Insieme delle trasformazioni fisiche sull'immobile interessato.

7.6. Studio preliminare all'attuazione del PRG

Studio esteso ad ambiti di particolare importanza urbanistica, interessa aree soggette alla formulazione di una proposta unitaria di intervento di iniziativa preferibilmente pubblica, oppure anche da parte dei proprietari. Tale studio costituisce condizione indispensabile per avviare gli interventi previsti dal presente PRG, ed interessa

specificatamente gli ambiti individuati nelle presenti norme e nelle schede relative ai piani attuativi.

7.7. Area a verde pertinenziale

Area inedificabile, pubblica o privata, libera da costruzioni, con eventuale presenza di prato, alberature e arbusti, sistemata o da sistemare, secondo le caratteristiche e le prescrizioni della zona omogenea in cui ricade.

7.8. Parcheggio privato pertinenziale e parcheggio privato

Spazi privati da destinare alla sosta di veicoli in superficie, a raso, in elevazione o sottosuolo soggetti o meno a vincoli di pertinenza, compresi gli spazi di manovra al servizio dei parcheggi.

7.9. Parcheggio pubblico

Spazi pubblici o assoggettati ad uso pubblico da destinare alla sosta di veicoli in superficie, a raso, in elevazione o sottosuolo, comprensivi di viabilità e spazi di manovra.

7.10. Aree di pertinenza delle costruzioni

Superfici territoriali e fondiaria asservite per il calcolo degli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria.

In caso di frazionamento della proprietà di aree, si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del PRG da parte del Consiglio Comunale, tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree.

7.11. Basso fabbricato

Costruzione non abitabile (autorimessa, locali accessori, depositi, locali attrezzi, locali caldaia, ecc.) avente altezza non superiore a mt 2,40 misurata sul punto più alto dell'intradosso della copertura rispetto al piano del terreno definitivamente sistemato.

E' consentita la costruzione a confine.

7.12. Soppalco

Superficie di calpestio sovrapposta alla Superficie utile lorda di una unità immobiliare e priva dei requisiti di agibilità, avente almeno un lato aperto ed una superficie non superiore al 50% del locale interessato e comunque non superiore negli edifici a destinazione produttiva a mq. 200 per ogni unità immobiliare e a 100 mq per le altre destinazioni.

7.13. Edifici uni e bifamiliari

Edifici residenziali composti da una o due unità immobiliari.

7.14. Superfetazioni

Sono le aggiunte (ad edifici residenziali o con altre destinazioni) prive di valore architettonico che non rivestano alcun interesse per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio o per la lettura filologica di un monumento (si tratta, ad esempio, di tettoie chiuse o aperte, depositi attrezzi, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad usi diversi, coperture di cortili, ecc.).

7.15. Sottotetto

E' lo spazio posto tra l'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile e la copertura di tutto o di parte di quest'ultimo.

ART. 8. - PARAMETRI URBANISTICI

L'attuazione del PRG è regolata dai parametri urbanistici di seguito specificati.

8.1. St = Superficie territoriale

Individua l'estensione delle aree soggette a piano attuativo ed è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria, da reperire nel corso dell'attuazione.

Essa comprende:

- le aree e gli spazi delle attrezzature e dei servizi di uso pubblico, esistenti e previsti;
- le aree destinate alla viabilità, esistenti e previste, le aree per nodi e svincoli, nonché le fasce di rispetto previste dal PRG.

8.2. Sf = Superficie fondiaria

Individua un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PRG si attua a mezzo di piano attuativo e di intervento edilizio diretto e si applica l'Indice di edificabilità fondiaria (If).

La Sf è misurata al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, delle zone destinate alla viabilità dal PRG, comprese le fasce di rispetto, e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area e destinate al pubblico transito. Nel caso di intervento edilizio diretto la Sf è quella del lotto di pertinenza al netto delle aree pubbliche.

8.3. S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Individua le aree destinate all'insieme dei servizi tecnologici idonei a rendere edificabile un'area, e quindi a fornire un soddisfacente livello di utilizzazione degli insediamenti. Comprende le aree destinate alle opere di cui all'Art. 4 della Legge del 29.09.1964 n. 847, integrate dalla voce h), e precisamente:

- a) strade residenziali. Comprendono le strade principali, quelle di servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, strade pedonali, costruite a regola d'arte e conformi alle disposizioni del Codice della Strada, D. Lgs. 285/1992 e successive modifiche e integrazioni e al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 5 novembre 2001;
- b) spazi di sosta e parcheggio pubblico. Si intendono tutti gli spazi necessari per la sosta o il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche e ai tipi di insediamento, nella misura delle disposizioni normative vigenti. Oltre agli spazi di sosta e parcheggio di urbanizzazione primaria, gli edifici debbono essere dotati di altri spazi necessari per parcheggi, sosta manovra ed accesso carraio di pertinenza degli edifici, come previsto nel successivo art. 9.6;
- c) piste ciclabili. Trattasi degli spazi attrezzati per la circolazione di biciclette e riservati alle stesse. Tali spazi debbono essere realizzati a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico, in conformità al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici, 30 aprile 1999, n° 557 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali opportunamente piantumate, secondo le caratteristiche tecniche di cui all'Art. 35 delle presenti norme, ove non in contrasto con le suddette disposizioni normative;
- d) fognature. Sono fognature tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, nonché i condotti di allacciamento alla rete principale e gli impianti di depurazione;

- e) rete idrica. E' formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, le relative opere per la captazione e il sollevamento e le opere accessorie;
- f) 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;
- g) pubblica illuminazione. E' formata dalle reti ed impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e private. Rientrano anche le reti e gli impianti necessari a garantire una sufficiente e razionale illuminazione delle strade ed aree pubbliche e private;
- h) spazi di verde attrezzato. Si intendono quelle aree a verde in prossimità e al servizio diretto delle abitazioni, mantenute a verde o alberate e con un minimo di attrezzature quali panchine, buche per la sabbia, minime attrezzature di gioco, aiuole, ecc. La manutenzione di queste aree è di competenza dei privati proprietari;
- i) reti di distribuzione dei servizi telefonici, dei dati e delle informazioni, delle telecomunicazioni.

Per opere di urbanizzazione primaria al servizio delle zone industriali si intendono strade di servizio perimetrali ed interne alla zona, spazi di sosta e parcheggi interni alla zona o ad essa contigui, rete fognaria, idrica e di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, illuminazione pubblica di strade, spazi verdi.

Le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria devono essere cedute gratuitamente od asservite comunque all'uso pubblico.

La cessione di aree per opere di urbanizzazione, con le modalità previste dalla normativa vigente, può avvenire alla condizione che tali aree dispongano di caratteristiche morfologiche che ne assicurino la piena funzionalità urbanistica ed ambientale allo scopo.

8.4. S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Individua le aree destinate all'insieme dei servizi idonei ad integrare l'insediamento ed a soddisfare le domande di attrezzature di istruzione, incontro, assistenza, eccetera. Comprende le aree destinate alle opere di cui all'Art. 4 della Legge del 29.09.1964 n. 847, modificato dall'Art. 4.4 della legge del 22 ottobre 1971, n°865, integrate dalle voci i), l), m), e precisamente:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori);
- c) mercati di quartiere;
- d) presidi per la sicurezza pubblica e delegazioni comunali (centri civici, attrezzature amministrative, assistenziali, ricreative, ecc.);
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi, oratori e attività simili;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere;
- i) parcheggi pubblici;
- l) tronchi di strade e relative attrezzature appartenenti alla rete viaria principale;
- m) tronchi di condotte di acqua, fognatura, gas, illuminazione pubblica, appartenenti alle reti principali.

Per opere di urbanizzazione secondaria al servizio delle zone industriali si intendono: strade di allacciamento alla zona, spazi di sosta e parcheggi integrativi, collettori principali per la fognatura ed impianti di depurazione per le acque di scarico, acquedotto e gasdotto, rete telefonica ed elettrica, cabine di trasformazione elettrica, attrezzature pubbliche al servizio della zona.

Nelle convenzioni dei piani attuativi le aree necessarie alle opere di allacciamento dei pubblici servizi, aventi le caratteristiche di opere di urbanizzazione secondaria, devono essere cedute gratuitamente od asservite comunque all'uso pubblico, anche se non inserite nell'ambito di piano, qualora siano ritenute indispensabili al completamento dello stesso, nella quantità minima e secondo le modalità stabilite dalla normativa regionale.

La cessione di aree per opere di urbanizzazione, con le modalità previste dalla normativa regionale, può avvenire alla condizione che tali aree dispongano di caratteristiche morfologiche che ne assicurino la piena funzionalità urbanistica ed ambientale allo scopo.

8.5. *Ut = Indice di utilizzazione territoriale*

Esprime la massima superficie utile lorda Sul (vedi successivo Art. 9) espressa in metri quadri (mq), costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale St.

8.6. *Uf = Indice di utilizzazione fondiaria*

Esprime la massima superficie utile lorda Sul (vedi successivo Art. 9) espressa in metri quadri (mq), costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf.

8.7. *Ufe = Indice di utilizzazione fondiaria esistente*

Esprime l'Indice di utilizzazione fondiaria Uf esistente rispetto ad un lotto edificato, ossia la superficie utile lorda esistente Sule su ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf.

8.8. *It = Indice di edificabilità territoriale*

Esprime il massimo volume V, espresso in metri cubi (mc), costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale St.

8.9. *If = Indice di edificabilità fondiaria*

Esprime il massimo volume V espresso in metri cubi (mc), costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf.

8.10. *Ife = Indice di edificabilità fondiaria esistente*

Esprime l'indice di edificabilità fondiaria esistente rispetto ad un lotto edificato, ossia il volume esistente Ve su ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf.

8.11. *Ambiti perequativi*

Ambiti territoriali nei quali sono ammessi trasferimenti di volume da aree di origine – Zone pubbliche e di interesse pubblico F1 e F2, destinate alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o all'asservimento perpetuo ad uso pubblico. La volumetria che deriva da aree di origine, si aggiunge a quella assegnata dal PRG a ciascun ambito soggetto a piano attuativo.

Gli ambiti perequativi sono individuati nella Tavola 24 del PRG e al Capo IV – Disposizioni finali, Art. 63 delle presenti norme.

8.12. Aree di origine F1 e F2

E' la superficie complessiva dell'area destinata dal PRG come Zone pubbliche e di interesse pubblico F1 e F2, in quanto area di origine di trasferimento dei volumi su essa maturati.

Le aree di origine sono individuate nella Tavola 24 del PRG e al Capo IV – Disposizioni finali, Art. 63 delle presenti norme.

ART. 9. - PARAMETRI EDILIZI

Il processo di recupero e di riqualificazione degli edifici, nonché degli interventi di ricostruzione e di nuova costruzione, sono regolati dai parametri edilizi di seguito specificati.

9.1. Sul = Superficie utile lorda

Rappresenta la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, contenute entro i fili esterni delle pareti perimetrali, compresa la superficie occupata dalle murature, includendo bovindi, cavedi per impianti tecnici, nonché il piano seminterrato (se adibito ad abitazioni, uffici, laboratori, magazzini, sale riunioni, attività commerciali con accesso al pubblico, locali pubblici o comunque agibili con permanenza, anche temporanea, di persone, accessori di altezza netta superiore a ml 2,50, con esclusione dei locali accessori, quali cantine, lavanderie, locali caldaia, locali contatori) ed il sottotetto (se adibito ad abitazioni, uffici, laboratori, sale riunioni, locali pubblici o comunque agibili con permanenza, anche temporanea, di persone, accessori di altezza media superiore a ml 2,00, misurato secondo le modalità previste dal successivo paragrafo 9.7).

Dal computo della Superficie utile lorda sono esclusi:

- i piani interrati o parzialmente interrati, limitatamente ai locali che non siano adibiti alla permanenza di persone, comunque non emergenti più di metri 1 dalla quota 0.00 del terreno circostante definitivamente sistemato, misurate all'intradosso del solaio di copertura, senza i requisiti di agibilità;
- i soppalchi, così come definiti all'Art. 7;
- gli spazi ed oggetti aperti quali terrazze e balconi, le logge aperte su almeno un lato, i porticati, fino al raggiungimento di una percentuale non superiore al 20% della superficie utile lorda in progetto e per una profondità non superiore a ml 3,00;
- i volumi tecnici emergenti dalla copertura del tetto o posti in locali interrati o seminterrati (l'extracorsa degli ascensori, le scale di accesso alla copertura, i locali strettamente necessari per impianti, i serbatoi, i vasi di espansione o le canne fumarie);
- il vano ascensore e gli impianti di sollevamento;
- i locali di uso comune destinati alle riunioni condominiali, al gioco dei bambini, al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine, collocati al piano terra e al piano seminterrato di edifici residenziali, per un massimo del 3% della Sul. Tale destinazione dovrà essere vincolata con atto unilaterale d'obbligo da trascrivere all'Ufficio del Registro;
- i locali per il ricovero delle autovetture, autorimesse e/o posti-auto, con i relativi spazi di manovra e di accesso. Fino al raggiungimento del limite massimo di 2 autorimesse e/o posti-auto per unità immobiliare, è prevista la gratuità dell'intervento, che non è quindi soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione;
- le superfici delle scale esterne ai corpi di fabbrica, le cui pareti risultino aperte e prive di serramento per almeno il 50% del loro sviluppo perimetrale;

- le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta;
- le pensiline e le tettoie a servizio della residenza e delle attività agricole, produttive ed artigianali, purchè aperte su tre lati;
- gli impianti e le rampe necessarie al superamento delle barriere architettoniche, anche in edifici esistenti;
- impianti ed attrezzature tecnologiche pubbliche o di interesse pubblico cedute od asservite alle rispettive società di gestione (gas, luce, telefono, ecc.);
- le superfici relative ai servizi pubblici costituenti standard urbanistici ai sensi del D.M. n°1444/68, art. 3;
- le strutture installate (stands, tendoni, coperture pressostatiche o tensostatiche, ecc.) per la copertura di campi da gioco, di vasche natatorie e in generale degli spazi espositivi, dei locali di servizio, di ospitalità e riunione per manifestazioni ed iniziative di ogni genere in campo culturale, commerciale di pubblico spettacolo a carattere temporaneo, stagionale e comunque provvisorio;
- i locali accessori, quali cantine, autorimesse, locali caldaia e locali tecnologici, realizzati interamente fuori-terra nelle aree comprese nelle fasce PAI.

Negli edifici esistenti alla data di adozione del PRG sono pure esclusi dal computo della superficie utile da calcolare per la ricostruzione, le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate, le costruzioni provvisorie, le costruzioni in precario, le costruzioni abusive, gli edifici o le parti di edifici, difformi rispetto al PRG.

9.2. *Sc = Superficie coperta*

Esprime l'area derivante dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici lorde fuori terra degli edifici, anche indipendenti dall'edificio principale.

Nel calcolo della superficie coperta sono da includere le logge, i portici e i porticati, mentre sono esclusi i locali agibili non abitabili seminterrati (cantine, autorimesse, locali caldaia e locali tecnologici), le autorimesse fuori-terra e le proiezioni delle parti aggettanti aperte quando non superino l'aggetto di ml 1,20. In caso di supero, le proiezioni sono interamente da computare sulla superficie coperta.

Per gli insediamenti a carattere agricolo e produttivo, sono da escludere silos, serbatoi di materie prime necessarie al funzionamento degli impianti tecnologici, manufatti costituenti impianti di depurazione dei residui dell'attività insediata.

9.3. *Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)*

Rappresenta la percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

9.4. *Sp = Superficie permeabile (Sp)*

Esprime la superficie fondiaria del lotto libera da strutture ed opere edilizie che impediscono il passaggio delle acque in falda.

9.5. *So = Superficie occupata (So)*

Esprime la superficie massima occupata dalle strutture edilizie, sia fuori che nel sottosuolo.

9.6. *Ip = Superficie destinata a parcheggi di pertinenza (Ip)*

Definisce la quantità minima di superficie da destinare a parcheggi di pertinenza dell'edificio. Nei casi di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni debbono essere previsti gli spazi necessari per parcheggi, sosta, manovra ed accesso, nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di volume (V) o per ogni 3,30 mq di superficie utile

lorda (Sul). Tali spazi, che debbono essere strettamente inerenti ai singoli edifici oppure a singoli complessi unitari, possono essere realizzati sia in sotterraneo e sia su aree esterne di pertinenza dell'edificio o del complesso costruito, con vincolo di pertinenza permanente a parcheggio, a mezzo di atto da trasciversi nei Registri Immobiliari a cura dei proprietari, per la sola quota necessaria a garantire il rispetto dell'art. 2, comma 2, della Legge n° 122/89.

9.7. *H = Altezza massima del fabbricato*

Nei fabbricati civili l'altezza massima del fabbricato va misurata dalla quota del marciapiede (o dalla quota naturale media del terreno in assenza di marciapiede) all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Quando il terreno risulti in pendenza o il lotto affacci su due o più strade aventi quote differenti, la quota di riferimento è quella media ottenuta dalle medie delle quote del marciapiede o del terreno lungo ciascun lato del fabbricato.

Per i fabbricati produttivi l'altezza massima sarà misurata alla quota di catenaria od alla quota d'imposta della copertura.

9.8. *N = Numero dei piani*

Numero dei piani fuori terra coperti, con esclusione di quelli interamente destinati all'ubicazione di locali senza permanenza di persone (cantine, autorimesse, vani tecnologici, sottotetti non abitabili, ecc.).

9.9. *V = Volume del fabbricato*

Si calcola sommando i prodotti della Superficie utile lorda dei singoli piani per l'altezza virtuale di ml. 3,00, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata, nel caso di locale abitabile e di copertura inclinata, alla media dell'intradosso dell'ultimo solaio.

Sono altresì computate ai fini del calcolo volumetrico tutte le parti di edificio e/o di costruzione che fuoriescono dal piano naturale del terreno sui cui appoggia l'edificio e/o la costruzione, per parti di edificio aventi un'altezza superiore a ml 1,00 dal piano naturale.

Per le verifiche degli indici urbanistici la Superficie utile lorda dei singoli piani abitabili adibiti ad usi diversi da quello residenziale, anche se interrati o seminterrati, dovrà essere moltiplicata per un'altezza virtuale di interpiano di ml. 3,20.

9.10. *Parametri edilizi riferiti ad edifici esistenti*

Tutti i parametri edilizi di cui al presente articolo se espressi con terminazione "e" esprimono il parametro esistente rispetto ad un lotto edificato (esempio: Sule = Superficie utile lorda esistente).

ART. 10. - DISTANZE E ALTEZZE

Le distanze prescritte dalle presenti norme sono verificate sul segmento posto sulla retta passante per i punti più vicini delle superfici delimitanti i corpi o delle linee considerate e sono riferite al distacco esistente tra detti due punti.

10.1 *Ciglio stradale*

Limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi inclusa la banchina.

10.2 Filo edilizio o allineamento

Limite su cui devono attestarsi le sagome nella loro massima sporgenza degli edifici, ove prescritto.

10.3 Sagoma dell'edificio

Limite dell'involucro esterno dell'edificio determinato dall'articolazione perimetrale ed in elevazione dalle componenti edilizie strutturali e/o di tamponamento, nonché dalla copertura dell'edificio medesimo con esclusione di comignoli, abbaini e terrazzi.

10.4. Dc = distanza dai confini di proprietà

E' la minima distanza che intercorre tra le pareti esterne dell'edificio ed il confine del lotto.

Essa viene misurata dal punto di massima sporgenza di ogni opera in elevazione (anche aperta) alla linea di confine antistante.

Sono esclusi dal calcolo delle distanze: gronde, pensiline, balconi e simili con sporgenza non superiore a ml 1,20; se superiore, si computano le parti eccedenti 1,20 ml.

10.5. Ds = distanza dal ciglio della strada

E' la distanza che intercorre tra le pareti esterne di un fabbricato ed il ciglio della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, in analogia con quanto previsto dall'art. 2 del D.M. n. 1444 del 01.04.1968.

Essa viene misurata dal punto di massima sporgenza di ogni opera in elevazione alla linea di limite dello spazio pubblico destinato alla viabilità.

Sono esclusi dal calcolo delle distanze: gronde, pensiline, balconi e simili con sporgenza non superiore a ml 1,20; se superiore, si computano le parti eccedenti 1,20 ml.

10.6. De = distanza minima tra fabbricati

E' la minima distanza che intercorre tra le pareti delle costruzioni antistanti, misurata dal punto di massima sporgenza di ogni opera in elevazione, compresi eventuali porticati, con l'esclusione di balconi, gronde, cornici e aggetti inferiori a ml 1,20; se superiore, si computano le parti eccedenti 1,20 ml.

Non sono comunque, computabili ai fini del calcolo delle distanze di cui ai punti 10.4, 10.5, e 10.6, le mensole, le lesene, i cornicioni, le canalizzazioni di gronda e simili, che hanno funzione meramente ornamentale, di rifinitura o accessoria, ossia, che non sono idonei a determinare, per la loro struttura, entità e ubicazione, intercapedini dannose o pericolose.

10.7. Hd = altezza ai fini della verifica delle distanze

L'altezza di ogni singolo fronte di un edificio agli effetti della verifica delle distanze tra fabbricati, dal confine di proprietà, e dal ciglio delle strade, è la distanza fra la quota del piano di marciapiede o di campagna e la quota più alta riferita ad uno dei seguenti elementi architettonici:

- filo superiore di gronda, o del cornicione, di imposta del tetto;
- filo superiore del parapetto o della veletta di coronamento se il parapetto o la veletta sono eseguiti in elementi pieni;
- intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile;
- media delle altezze dell'intradosso del soffitto nel caso di ultimo piano abitabile con soffitto inclinato;

- per gli edifici artigianali ed industriali, l'intradosso della copertura sarà calcolato al piano minimo d'imposta, qualora l'estradosso della copertura non superi il 40% dell'altezza.

Deve essere assunta come quota di riferimento del piano di campagna la quota del terreno originario al momento della presentazione del progetto così come risultante dalle tavole di rilievo dello stato di fatto.

Qualora il marciapiede non sia previsto, l'altezza si misura a partire dalla quota media di intersezione dell'edificio con il piano formato dalle strade di accesso più prossime.

10.8. Distacco tra gli edifici

Ad esclusione delle zone A, in tutte le zone di PRG è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate, o parti di esse, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml 10,00. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata o le pareti siano cieche, qualora gli edifici si fronteggino per un tratto superiore a ml 12,00; quando invece questo tratto sia inferiore a ml 12,00 la distanza tra le pareti deve essere almeno pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml 5,00.

Gli edifici con qualsiasi destinazione d'uso, dovranno rispettare quanto disposto dal Regolamento Locale di Igiene vigente, relativamente alla distanza minima tra pareti prospicienti, anche se una sola di esse è finestrata, e la relativa altezza massima degli stessi.

Nelle zone di ristrutturazione e trasformazione funzionale, le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, nel caso di modifiche delle condizioni esistenti alla data di entrata in vigore del PRG mediante piani urbanistici attuativi, tali distanze potranno essere ridotte fino al valore minimo di ml. 10,00.

Sono consentiti fabbricati in aderenza o in appoggio, con le limitazioni previste al successivo punto 10.11.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del presente PRG, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno essere realizzate a distanza dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml 5,00, assicurando comunque una distanza minima fra gli edifici di ml 10,00 tra pareti finestrate o di ml. 6,00 tra pareti cieche, fatta salva la possibilità di edificazioni in aderenza secondo le modalità previste al successivo art. 10.11.

E' ammessa la realizzazione a confine di autorimesse di pertinenza diretta della residenza principale, nei limiti stabiliti dall'articolo 2 della Legge 24 marzo 1989, n°122, la cui altezza non sia superiore a ml 2,50, misurata all'estradosso della soletta di copertura, senza altre limitazioni per quanto riguarda la distanza dall'edificio principale, con obbligo di non praticabilità della copertura.

10.9. Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade

All'interno del perimetro del centro abitato, le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte al successivo punto 3 del presente articolo, ed agli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;

- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml 7,00 e ml 15,00;
- ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

Nel caso di viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, la distanza minima tra fabbricati è in tutti i casi pari alla larghezza stradale maggiorata di ml 5,00 per lato.

Qualora le distanze tra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze tra edifici inferiori a quelle indicate nei precedenti paragrafi nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

10.10.Fasce di rispetto stradale

All'esterno del perimetro del centro abitato, come delimitato ai sensi dell'Art. 4 del decreto legislativo 30.4.1992, di approvazione del Nuovo Codice della Strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori alle misure fissate dall'Art. 26 del DPR 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.

All'esterno del perimetro del centro abitato, nelle curve, le distanze dal confine stradale, non possono essere inferiori a quelle stabilite dall'art. 27 del DPR 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.

All'esterno del perimetro del centro abitato, le distanze dal confine stradale, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori alle misure fissate dall'Art. 26 del DPR 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.

All'esterno del perimetro del centro abitato, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PRG tramite intervento edilizio diretto, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori alle misure fissate dall'Art. 26 del DPR 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.

All'interno del perimetro del centro abitato, come delimitato ai sensi dell'Art. 4 del decreto legislativo 30.4.1992, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori alle misure fissate dall'Art. 28 del DPR 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.

All'interno del perimetro del centro abitato, le distanze dal confine stradale, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori alle misure fissate dall'Art. 28 del DPR 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.

In ogni caso sono fatte salve le eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione del precedente punto 10.9.

10.11. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

In tutte le zone omogenee di cui al successivo Titolo III, è prescritta una distanza minima pari alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a ml. 5,00, ad esclusione delle costruzioni a carattere produttivo, terziario-direzionale e commerciale, che osserveranno distanze minime di ml. 8,00.

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà:

- in base a specifica convenzione tra i proprietari confinanti;
- in aderenza a parete o porzione di parete senza finestre, purchè l'altezza e la larghezza del nuovo fabbricato non superi quella dell'edificio preesistente; oltre l'altezza e la larghezza dell'edificio preesistente è necessario arretrarsi ad una distanza di ml. 5,00 e 8,00 a seconda della destinazione residenziale o produttiva, terziario-direzionale e commerciale;
- in base a presentazione di progetto unitario per fabbricati da realizzare in aderenza.

E' possibile che i confinanti si accordino, mediante convenzione assunta con atto pubblico debitamente registrato e trascritto, per consentire ad una delle parti di costruire ad una distanza dal confine inferiore ai minimi consentiti, con l'impegno dell'altra a costruire a distanza maggiore affinché sia rispettata la distanza minima tra i due edifici secondo le prescrizioni di ogni singola zona.

Il comma 3 del presente articolo si applica anche alla parte di edificio da eseguire oltre l'altezza e la larghezza dell'edificio preesistente.

Sono ammesse distanze inferiori, nel caso di intervento urbanistico preventivo o di piano urbanistico attuativo, con previsione planivolumetrica.

10.12. Altezze

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al Titolo III per le diverse zone omogenee e per le diverse aree soggette a piano attuativo, in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di utilizzazione fondiaria, alle quantità edificatorie e alle norme sulle distanze.

Le altezze massime possono essere derogate della misura di ml. 3,00 solo in corrispondenza dell'accesso veicolare alle autorimesse, utilizzate per il ricovero di mezzi destinati allo svolgimento di attività commerciali, produttive, artigianali e di servizio, svolte direttamente dal proprietario richiedente il permesso di costruire.

I volumi tecnici non possono superare l'altezza per più di ml. 3,00 salvo essere computati come maggiore altezza della costruzione, L'eventuale parapetto pieno di una copertura piana non potrà superare l'altezza di ml. 1,50.

Ai fini del computo delle distanze dai confini e tra gli edifici, si considerano le altezze delle singole parti della costruzione. L'altezza media tra pavimento e soffitto dei vani abitabili è stabilita nella misura minima di ml. 2,70; nei corridoi e nei disimpegni è stabilita nella misura minima di ml. 2,40; nei vani abitabili a soffitto inclinato l'altezza del punto minimo non può essere inferiore a ml. 2,20 e quella misura nel punto medio non inferiore a ml. 2,70.

CAPO III - DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO

ART. 11 - GENERALITÀ SULLE DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO

La destinazione d'uso consentita di un immobile è costituita dall'insieme di funzioni che il PRG considera compatibili con la zona omogenea in cui esso è ubicato.
Ogni zona prevede destinazioni d'uso principali, compatibili e non ammesse.

Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto, quale risulta da provvedimenti amministrativi rilasciati o in applicazione di disposizioni di legge.

Gli elaborati grafici allegati alla richiesta di permesso di costruire od alla denuncia d'inizio di attività devono indicare la destinazione d'uso di tutti i locali, vani, spazi che compongono l'immobile; essa deve essere trascritta nella licenza d'uso, e, ove richiesto, in tutti gli atti pubblici e privati che interesseranno l'immobile interessato.

Nel caso di piano attuativo, l'impegno a rispettare le destinazioni d'uso previste dovrà essere trascritto esplicitamente nella convenzione urbanistica.

In caso di inosservanza delle norme previste per la destinazione d'uso si applicano le sanzioni previste dalla normativa nazionale e regionale vigente.

Nell'articolo successivo "*Classificazione delle destinazioni d'uso del territorio*" sono definite e classificate le diverse destinazioni nelle singole zone di PRG.

ART. 12. - CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO

E' di seguito riportata la classificazione e la descrizione delle singole destinazioni d'uso del territorio previste dal PRG.

In relazione alle destinazioni d'uso previste, le NTA prescrivono quantità di parcheggio pertinenziale (P1) da realizzare anche in misura superiore a quanto prescritto dalla legge n. 122 /89.

12.1. Destinazioni d'uso residenziali

12.1.1. Residenza

Oltre alle abitazioni comprende gli spazi accessori e di servizio, quali androni, cantine, sottotetti, scale, locali comuni ed autorimesse private ed ogni altra struttura al servizio della residenza.

Per questa destinazione d'uso è prescritta la seguente quantità minima di parcheggi pertinenziali: P1 = 1 mq/10 mc (equivalenti a 1 mq/3,3 mq di Sul).

12.1.2. Edifici residenziali esistenti in zona agricola

Comprende gli edifici esistenti in zona agricola, non adibiti ad uso agricolo ma utilizzati come residenza, individuati con speciale simbologia nelle tavole di piano.

L'uso residenziale comprende, come per il precedente uso *Residenza*, anche gli spazi accessori e di servizio.

12.2. Destinazioni d'uso agricole

12.2.1. Residenza connessa all'agricoltura

Comprende, secondo quanto disposto dalla normativa regionale vigente, le residenze dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda (o comunque dei soggetti aventi titolo), compresi gli ambienti accessori e di servizio.

12.2.2. Fabbricati di servizio

Comprende i fabbricati di servizio all'attività agricola.

12.2.3. Allevamenti

Comprende i fabbricati e le infrastrutture destinati all'allevamento del bestiame, quali stalle, silos, ecc..

12.2.4. Produzione agricola e trasformazione dei prodotti

Comprende le attrezzature ed infrastrutture produttive quali serre, silos, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli.

12.2.5. Trasformazione e vendita di prodotti agricoli

Quest'uso comprende i fabbricati, le attrezzature e le infrastrutture destinate alla trasformazione dei prodotti agricoli, alla loro conservazione ed alla vendita, quando queste attività non siano direttamente legate alla conduzione di un fondo e non avvengano in zona agricola.

12.2.6. Rimesse

Comprende i fabbricati destinati al ricovero delle macchine e delle attrezzature agricole.

12.3. Destinazioni d'uso industriali - produttive

12.3.1. Artigianato produttivo e industria

Comprende tutti i tipi d'attività artigianali ed industriali per la produzione di beni che risultino compatibili con l'ambiente urbano, secondo quanto disposto dall'art. 216 del T.U.LL.SS. approvato con R.D. n° 1265/34 e successivi ve modifiche e integrazioni. Per questa destinazione d'uso è prescritta la seguente quantità minima di parcheggi pertinenziali: P1 = 1 mq / 6 mq di Sul.

12.3.2. Depositi al coperto e all'aperto

Sono compresi sia gli spazi destinati a deposito di materiali e manufatti (edilizi, ferrosi, ecc.), sia quelli destinati ad esposizioni di merci con e senza vendita (es. autoveicoli nuovi o usati, roulotte, ecc.). Sono compresi i fabbricati di servizio (uffici, guardiole, servizi igienici ecc.).

12.3.3. Attività di logistica e magazzini

Comprendono le attività finalizzate alla raccolta, al deposito, alla conservazione, alla movimentazione di merci in conto proprio o in conto terzi, al confezionamento e all'assemblaggio, alla gestione e all'attività di servizio. Comprendono, oltre gli spazi destinati alla specifica attività, quelli di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori e gli spazi tecnici. Per questa destinazione d'uso è prescritta la seguente quantità minima di parcheggi pertinenziali: P1 = 2 mq / 3,3 mq di Sul.

12.3.4. Artigianato di servizio

Comprende tutte le attività artigianali destinate non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie ed imprese, compreso l'artigianato di servizio agli automobilisti (gommisti, carrozzieri, meccanici, elettrauto). Comprende gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori e gli spazi tecnici. Per questa destinazione d'uso è prescritta la seguente quantità minima di parcheggi pertinenziali: P1 = 1 mq/ 6 mq di Sul.

12.4. Destinazioni d'uso terziarie e commerciali

12.4.1. Esercizi di vicinato

Riguarda gli esercizi commerciali finalizzati alla vendita diretta al pubblico; nell'uso sono comprese le superfici di vendita, quelle di servizio, i magazzini e gli spazi tecnici.

La superficie di vendita non è comunque superiore a 250 mq, come meglio specificato all'Art. 66 delle presenti norme.

Per questa destinazione d'uso è prescritta la seguente quantità minima di parcheggi pertinenziali: P1 = 2 mq / 3,3 mq di Sul.

12.4.2. Esercizi di vendita di medie e grandi dimensioni

Rientrano in quest'uso gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 250 mq (medie strutture di vendita fino a 2.500 mq di superficie di vendita e grandi strutture di vendita con superficie superiore a 2.500 mq), sia nel settore alimentare che extra alimentare o complementare, come supermercati, grandi magazzini, esposizioni e vendita di automobili, ecc, come meglio specificato all'Art. 66 delle presenti norme.

Sono comprese le superfici di vendita, quelle di servizio, i magazzini e gli spazi tecnici. La residenza è ammessa solo per abitazione del proprietario e/o del personale di custodia nei limiti di mq 150 di Sul per alloggio e comunque entro un massimo di 500 mc.

Per questa destinazione d'uso è prescritta la seguente quantità minima di parcheggi pertinenziali: P1 = 1,5 mq/1 mq di Sul.

12.4.3. Commercio all'ingrosso

S'intendono magazzini e depositi, con i relativi spazi di vendita e di servizio (come uffici, mense ecc.), compresi gli spazi destinati ai processi produttivi strettamente complementari (es. imballaggi e confezioni finali), destinati alla vendita all'ingrosso. La residenza è ammessa solo per abitazione del proprietario e/o del personale di custodia purché contenuta nei limiti di mq 150 di Sul per alloggio e comunque entro un massimo di 500 mc.

Per questa destinazione d'uso è prescritta la seguente quantità minima di parcheggi pertinenziali: P1 = 2 mq / 3,3 mq di Sul.

12.4.4. Pubblici esercizi

S'intendono i locali destinati a pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie ecc.), compresi gli spazi di servizio, di supporto, i magazzini e gli spazi tecnici.

Per questa destinazione d'uso è prescritta la seguente quantità minima di parcheggi pertinenziali: P1 = 2 mq / 3,3 mq di Sul.

12.4.5. Esposizioni

Riguarda esposizioni, mostre, fiere, comprensivi degli spazi per il pubblico, uffici, ed altri usi complementari all'attività fieristica.

Per questa destinazione d'uso è prescritta la seguente quantità minima di parcheggi pertinenziali: P1 = 2 mq / 3,3 mq di Sul.

12.4.6. Uffici e studi professionali

Oltre agli uffici, agli studi professionali, alle agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, ai laboratori sanitari, agli ambulatori medici, ed alle attività a queste assimilabili, sono comprese le attività di servizio alle famiglie ed alle imprese, caratterizzate da piccole e medie dimensioni e che non provochino rilevante afflusso di pubblico.

Quando queste attività interessino un intero edificio, vengono classificate come "Complessi terziari e direzionali".

Per questa destinazione d'uso è prescritta la seguente quantità minima di parcheggi pertinenziali: P1 = 1,65 mq / 3,3 mq di Sul.

12.4.7. Complessi terziari e direzionali

Comprendono gli uffici pubblici e privati di grandi dimensioni, le attività direzionali pubbliche e private, le attività terziarie in genere e gli uffici e studi professionali di cui alla voce precedente quando interessino interi edifici di nuova costruzione.

Per questa destinazione d'uso è prescritta la seguente quantità minima di parcheggi pertinenziali: P1 = 2 mq / 3,3 mq di Sul.

12.5. Destinazioni d'uso turistico alberghiere

12.5.1. Attrezzature ricettive

Le attrezzature ricettive comprendono: alberghi, pensioni, locande, *residence*, costituiti sia dalle parti ricettive di soggiorno e di ritrovo, sia delle parti di servizio (cucine, lavanderie, depositi spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, ecc.).

Per questa destinazione d'uso è prescritta la seguente quantità minima di parcheggi pertinenziali: P1 = 1 mq / 2 mq di Sul.

12.5.2. Attrezzature per il campeggio

Oltre ai campeggi, tale uso comprende gli spazi di servizio e di supporto, sia commerciali che ricreativi.

12.5.3. Attrezzature per l'agriturismo

Per attrezzature per l'agriturismo si intendono gli spazi con ricettività turistica, integrati o collegati alle aziende agricole in attività che esercitano l'attività agrituristica, come regolata dalla L.R. 31 gennaio 1992, n°3.

Tale uso comprende gli spazi di servizio e di supporto, sia commerciali che ricreativi.

12.6. Destinazioni d'uso per servizi

12.6.1. Attrezzature per lo spettacolo e la cultura

Tale uso comprende attrezzature come: locali per lo spettacolo in genere, cinema, teatri, centri culturali e ricreativi, centri congressuali, locali da ballo, sale di ritrovo. Oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici.

12.6.2. Sedi istituzionali e amministrative

Comprendono le sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello Stato, uffici finanziari, giudiziari di rappresentanza istituzionale.

Sono compresi gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici. E' consentita inoltre la presenza di servizi come bar, ristoranti, sedi associative, sale riunioni.

12.6.3. Attrezzature d'interesse comune civili e religiose

Le attrezzature d'interesse comune comprendono i servizi sociali di quartiere, quali: centri civici, uffici di quartiere, sedi decentrate dell'amministrazione locale, sedi di associazioni di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa di quartiere, organi decentrati dell'amministrazione pubblica, servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, di gestione pubblica, gli edifici per il culto e opere parrocchiali, oratori e attività simili, istituti religiosi, educativi ed assistenziali; nonché le attrezzature complementari, quali spazi per attività culturali, ricreative e sportive.

12.6.4. Scuole

Le scuole comprendono: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole medie superiori, scuole professionali e speciali, comprensive d'ogni attrezzatura complementare e delle relative aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport.

12.6.5. Attrezzature per il verde

Comprendono aree d'uso pubblico sistemate con specie vegetali adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la ricostruzione di paesaggi naturali. Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebi, chioschi, servizi igienici, ecc.).

12.6.6. Attrezzature per lo sport

Riguardano gli impianti e i servizi necessari alla pratica dello sport; comprendono attrezzature coperte (quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte) e attrezzature all'aperto. Sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo ecc.) e gli spazi tecnici.

Nel caso d'attrezzature di grandi dimensioni è ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 150 mq di Sul per il personale di custodia.

12.6.7. Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

Comprendono gli impianti connessi alla gestione dei servizi tecnologici urbani, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici.

E' ammessa dove necessario, la presenza di un alloggio non superiore a 150 mq di Sul per il personale di custodia.

12.6.8. Attrezzature culturali, sociali e assistenziali

Comprendono sedi per mostre, centri culturali, ricreativi e per il tempo libero, musei, biblioteche, aule per incontri e conferenze, residenze protette per persone anziane e portatori di handicap, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

E' ammessa dove necessario, la presenza di un alloggio non superiore a 150 mq di Sul per il personale di custodia.

12.6.9. Attrezzature cimiteriali

Riguardano i cimiteri e comprendono le connesse attrezzature religiose, gli spazi tecnici ed i servizi necessari alla gestione delle attrezzature e per il pubblico. E' consentita la presenza di chioschi amovibili, senza struttura fissa nel terreno, destinati alla vendita di fiori al pubblico.

12.7. Destinazioni d'uso inerenti la mobilità

12.7.1. Strade ed attrezzature connesse

Comprendono le sedi viarie destinate alla circolazione dei veicoli pubblici e privati, gli spazi per la sosta, nonché gli spazi destinati al trasporto pubblico, anche in sede propria. In tale destinazione d'uso s'intendono compresi gli spazi di verde e le strutture di arredo urbano.

Sono inoltre previste le attrezzature ed i servizi di manutenzione stradale, come case cantoniere e relative strutture di servizio di stoccaggio, nonché di ricovero degli automezzi e dei veicoli speciali.

12.7.2. Piste ciclabili e pedonali

Comprendono i marciapiedi, i portici, le gallerie, le piazze, i percorsi pedonali e ciclabili in sede propria.

12.7.3. Stazioni di servizio e distributori di carburanti

Oltre alle stazioni di servizio e distributori di carburanti sono comprese le attrezzature di assistenza automobilistica e di lavaggio, nonché le piccole attività commerciali limitate all'utenza automobilistica.

12.7.4. Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

In tutte le nuove costruzioni, ove non sia indicata la prescrizione della quantità minima di parcheggio pertinenziale è fatto comunque obbligo di osservare le quantità minime previste dall'Art. 2, secondo comma della legge n. 122/89.

Agli effetti del calcolo delle quantità di parcheggio pertinenziale degli edifici a destinazione residenziale, quando l'indice di utilizzazione fondiaria è dato in unità di superficie, si applicherà il rapporto di 1 mq ogni 3,3 mq. di superficie lorda per gli edifici con destinazioni d'uso residenziali, commerciali e terziarie.

Ai medesimi effetti, per gli edifici con destinazioni d'uso produttive (artigianali ed industriali), si applicherà il rapporto di 1 mq di parcheggio pertinenziale ogni 2,2 mq di Sul, pari ad un'altezza virtuale d'interpiano di ml 4,50, per ogni piano fuori terra.

Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di destinazioni d'uso non specificamente previste nella precedente elencazione, si procede per analogia, assimilando tali nuove destinazioni a quelle previste dal presente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi.

La possibilità di ricorrere alle destinazioni d'uso assimilabili per analogia vale per tutte le zone omogenee.

Art. 13. – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO CON E SENZA OPERE

La variazione di destinazione d'uso può interessare tutto l'immobile o parte di esso.

La nuova destinazione deve essere compresa tra quelle principali e ammesse, previste per la zona omogenea in cui è ricompreso l'immobile.

La variazione della destinazione d'uso può verificarsi:

- senza opere a ciò preordinate;
- con opere a ciò preordinate;
- con variazione della misura degli standard.

Ognuno dei tre casi sarà assoggettato alle procedure previste dalle disposizioni legislative vigenti all'atto della variazione.

I cambi di destinazione d'uso con o senza opere, anche se riguardanti unità immobiliari o parti di esse, con superficie utile lorda inferiore o uguale a 150 mq, comporta la corresponsione all'Amministrazione Comunale, degli oneri conseguenti al cambio d'uso.

Il cambio di destinazione d'uso di tutto o in parte di un immobile, eseguito con o senza opere, deve risultare conforme a quanto previsto dalle presenti norme e in particolare per ciò che riguarda la dotazione di parcheggi pertinenziali.

Non costituiscono cambi d'uso senza opere i mutamenti di destinazione risultanti da interventi ad essi preordinati o funzionali, anche se eseguiti nel quinquennio precedente alla data della richiesta, comunicazione o accertamenti dell'avvenuto mutamento. In tali casi e in assenza di dichiarazione di non funzionalità e non preordinarietà al cambio d'uso delle opere eseguite, gli interventi, se conformi al PRG, saranno assoggettati alla corresponsione degli oneri dovuti.

Costituisce variazione del fabbisogno di standards il mutamento, in un intero immobile, dalle esistenti destinazioni d'uso alle sole destinazioni ammesse, ovvero ogni mutamento eseguito con o senza opere edilizie su immobili o parti di essi finalizzato alla realizzazione di esercizi commerciali, ad esclusione di quelli di vicinato e i mutamenti di destinazione d'uso che comportino un maggiore peso insediativo per i fabbricati oggetto di convenzionamento in un piano attuativo. In tali casi le modifiche di destinazione d'uso sono ammesse previa variazione della convenzione urbanistica, subordinata al reperimento o alla monetizzazione, se assentita dall'Amministrazione Comunale, degli standards aggiuntivi.

CAPO IV - MODALITÀ E PRESCRIZIONI D'INTERVENTO

ART. 14. – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi, di seguito riportati, fanno riferimento, visto l'art. 31 della Legge 5.8.1978 n.457, l'allegato A del DGR 25/9/1998, n. 6/38573 e la normativa regionale vigente, alle seguenti tipologie di intervento, come meglio specificate e descritte nell'Allegato 1:

- interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia
- interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente
 - soprizzo
 - ampliamento
 - demolizione
- interventi di nuova edificazione, trasformazione edilizia ed urbanistica
- interventi di ristrutturazione urbanistica.

Tali interventi sono limitati ai gradi di intervento previsti dall'articolo 31 della Legge n°457/78 per la lettera a), b), c) e d), fino all'entrata in vigore delle indicazioni che verranno fornite da uno studio approfondito sul centro storico finalizzato a meglio salvaguardare i caratteri storici e tipologici presenti sul territorio.

Per quanto riguarda il Piano Particolareggiato del Nucleo Antico e il Piano Particolareggiato della Frazione di Baraggia, il presente articolo, integrato dall'Allegato 1, aggiorna e completa le normative previste all'interno dei suddetti vigenti piani attuativi.

ART. 15. - PARCHEGGI

Negli interventi soggetti a piano attuativo dovrà essere prevista una dotazione minima di aree attrezzate per parcheggio pubblico o di uso pubblico rispondenti ai seguenti valori minimi:

- per destinazioni d'uso residenziali: 3 mq ogni 100 mc edificati;

- per destinazioni d'uso produttive: 10 mq ogni 100 mq di St;
- per destinazioni d'uso commerciali, direzionali e turistiche: 50 mq ogni 100 mq di Sul.

Negli interventi di nuova costruzione e di recupero dei sottotetti che comportano la creazione di nuove unità immobiliari, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a:

- per interventi fino a 20 unità immobiliari: 1 posto-auto e/o autorimessa per unità immobiliare con superficie lorda fino a 45 mq e 1,5 posti-auto e/o autorimesse per unità immobiliare con superficie lorda superiore a 45 mq;
- per interventi superiori a 20 unità immobiliari: 1 posto-auto e/o autorimessa per unità immobiliare con superficie lorda fino a 45 mq e 2 posti-auto e/o autorimesse per unità immobiliare con superficie lorda superiore a 45 mq.

I suddetti parametri dovranno essere verificati per ciascun immobile in progetto e in ogni caso il rapporto per le aree a per parcheggio privato non potrà essere inferiore, per le singole destinazioni d'uso, a quanto prescritto nell'Art. 12 "Classificazione delle destinazioni d'uso del territorio".

Gli spazi destinati a parcheggio di cui al comma precedente, dovranno essere previsti ed attrezzati all'interno, all'esterno della recinzione dell'area di proprietà, in sottosuolo delle aree cortilive e degli spazi pubblici circostanti, per le seguenti quantità:

- Edifici con destinazione d'uso residenziale, con esclusione delle zone A e per interventi fino ad un massimo di 500 mc:
 - 30% della superficie di parcheggio pertinenziale, pari ad un numero intero di posti auto arrotondato per eccesso, con una dotazione minima di n. 1 posto auto.
- Edifici con destinazioni d'uso terziarie e commerciali, con esclusione delle zone A:
 - dotazione minima 60% della superficie di parcheggio pertinenziale , pari ad un numero intero di posti auto arrotondato per eccesso.
- Edifici con destinazione d'uso industriale o artigianale:
 - dotazione minima 20% della superficie di parcheggio pertinenziale , pari ad un numero intero di posti auto arrotondato per eccesso.

Nel caso di documentata impossibilità di ricavare i parcheggi e/o le autorimesse private nelle aree di pertinenza degli edifici per carenza di spazi o per particolare conformazione o pendenza del terreno, o per inaccessibilità da spazi pubblici, può essere consentito che vengano utilizzate, in tutto o in parte, aree esterne al lotto di appartenenza, a condizione che l'uso del suolo non contrasti con le previsioni di PRG, che le aree siano provviste di agevole accesso, siano ubicate in posizione idonea in funzione del loro uso e siano vincolate a parcheggio per tutta la durata del fabbricato al quale sono asservite, mediante atto da trascriversi nei pubblici registri immobiliari a cura e spese degli aventi titolo.

Nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento, sopralzo, cambio di destinazione d'uso, anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione, di edifici residenziali esistenti o loro parti, qualora non risulti possibile ricavare la quantità prescritta di parcheggi o di autorimesse private, può essere consentito che vengano riservati a parcheggio soltanto gli spazi documentatamente disponibili in funzione delle caratteristiche strutturali degli edifici e delle dimensioni o conformazioni delle aree di pertinenza.

La superficie dei parcheggi e/o delle autorimesse private qualora esistenti potrà essere ridotta solo per la quantità eccedente la superficie minima calcolata come prescritto dal presente articolo.

Negli elaborati di progetto devono essere graficamente individuati, sulle aree destinate a parcheggi o autorimesse private, gli spazi riservati a ciascuna autovettura e quelli di accesso e manovra, rispettando le dimensioni minime di ml 2,50 x 5,00 (o equivalenti per superficie) per ogni posto auto.

Le rampe di disimpegno di autorimesse o spazi di parcheggio, poste ad una quota diversa da quella stradale, dovranno avere un tratto pianeggiante di almeno ml. 4,00, prima di raggiungere la sede stradale.

Le autorimesse private di pertinenza alla residenza possono essere realizzate nei limiti e secondo le modalità stabilite dall'articolo 2 della Legge 24 marzo 1989, n°122, anche in aree di proprietà comunale. Inoltre, le autorimesse realizzate sulle aree di pertinenza possono essere costruite anche a confine con le proprietà private di terzi, purché abbiano un'altezza massima non superiore a ml 2,50 misurata dall'estradosso della soletta di copertura e riferita alla quota media di campagna del lotto edificatorio. Esse non sono considerate incidenti al fine del computo delle distanze. Tale altezza può essere raggiunta, oppure incrementata, anche con interventi di modifica del piano di campagna, per una quota massima di 0,20 ml.

Per le autorimesse esistenti a confine, nel caso di realizzazione di nuove costruzioni, è consentito uniformare l'altezza della nuova a quella esistente alla data di adozione della variante generale.

CAPO V - NORME GENERALI E SPECIALI

ART. 16. - AREE DI PERTINENZA

Costituiscono pertinenze degli edifici le aree necessarie alla verifica dei parametri urbanistici ed edilizi, che vengono indicate nei progetti assentiti con denuncia di inizio attività o permesso di costruire e nell'ambito degli strumenti attuativi, indipendentemente da successivi frazionamenti catastali.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione del PRG non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima ammessa dalle presenti norme nel caso di precedente utilizzazione parziale della volumetria.

Per i fabbricati iniziati prima della data di approvazione del primo strumento urbanistico comunale, le aree di pertinenza s'intendono quelle risultanti dai frazionamenti catastali effettuati entro la data sopra indicata.

Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentiti nei rispettivi limiti assegnati alla zona dal PRG.

Nelle zone agricole (Zona E), l'area asservita al volume esistente deve essere riferita alla superficie complessiva costituente l'azienda agricola, utilizzando tutti gli appezzamenti, anche non contigui, costituenti l'azienda, compresi quelli collocati entro i confini di comuni contermini. In ogni caso, su tutte le aree utilizzate a fini edificatori deve essere istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto sui registri immobiliari.

Le aree di pertinenza sono identificate a mezzo di specifico elaborato grafico, da consegnare unitamente alla pratica edilizia anche in caso di interventi soggetti a piano attuativo, in cui dovrà figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza, distinte in territoriali o fondiari, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate. Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo per mezzo di atto di identificazione da trascriversi nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei soggetti interessati. Nel caso le aree di pertinenza appartengano a più proprietari l'atto di identificazione dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto. L'Amministrazione Comunale conserva copia di detti elaborati in modo tale da permetterne la consultazione da parte del pubblico e la riproduzione per il pubblico stesso a seguito del rilascio del permesso di costruire.

ART. 17. – TRASFERIMENTO DI CAPACITÀ INSEDIATIVA

Ai fini del computo della capacità insediativa realizzabile su un'area, in base ai parametri edificatori previsti nella relativa norma di zona, è consentito utilizzare l'edificabilità di una o più aree contigue, anche di altrui proprietà, purchè aventi la medesima destinazione urbanistica.

E' altresì consentito utilizzare l'edificabilità di una o più aree, anche non contigue ed anche di altrui proprietà, purchè le stesse siano cedute all'Amministrazione Comunale o asservite ad uso pubblico per la creazione di spazi destinati a servizi pubblici.

Tale trasferimento di capacità insediativa deve essere disciplinato da un atto unilaterale di asservimento (da trascrivere nei registri immobiliari), avente carattere definitivo ed irrevocabile.

Le aree utilizzate a tal fine e conseguentemente risultanti prive della capacità edificatoria dovranno essere convenientemente sistemate, ove necessario, nell'interesse pubblico e secondo le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale, a cura dei privati e secondo le prescrizioni contenute nel permesso di costruire, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, prima della fine dell'intervento edilizio, o in alternativa direttamente dall'Amministrazione Comunale.

ART. 18. - EDIFICI ED ATTIVITA' PREESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DI PIANO

Gli edifici e le attività esistenti presenti all'interno delle aree a standard e del perimetro delle aree dei Parchi Locali di Interesse Sovracomunale, alla data di adozione del presente PRG non compatibili e non rispondenti alle prescrizioni delle presenti norme non potranno subire modifiche, se non in funzione dell'adeguamento alle disposizioni in esse contenute ed in particolare alla destinazione d'uso.

In caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e non rispondenti alle previsioni contenute nelle presenti norme, si dovrà procedere all'adeguamento rispetto alla nuova normativa.

Sono comunque fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, senza aumento della volumetria e/o della superficie utile lorda e con mantenimento della destinazione d'uso.

Le attività non compatibili si dovranno ricollocare in ambiti adeguati previsti dalla presente Variante Generale al PRG.

ART. 19. – FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

Le opere abusive, legittimate tramite il rilascio di autorizzazione o concessione edilizia in sanatoria, ai sensi del Titolo IV° della Legge n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, anche se in contrasto con le norme e le destinazioni di zona del presente strumento urbanistico, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di restauro conservativo, così come definiti dalle presenti norme, che non determinino il venire in essere di un nuovo organismo edilizio.

Possono essere altresì accorpati i volumi comunque utilizzati o legittimati per conseguire un miglioramento estetico e funzionale dell'edificio e per consentire una migliore utilizzazione degli spazi a terra, nel solo rispetto delle distanze disciplinate dal Codice Civile.

Le opere come sopra sanate possono subire trasformazioni delle destinazioni d'uso per un adeguamento, anche parziale, alle destinazioni di zona.

ART. 20. – OPERE GIÀ AUTORIZZATE

L'entrata in vigore della presente variante di PRG, comporta la decadenza delle Dichiarazioni di Inizio Attività, delle licenze, delle concessioni edilizie e dei permessi di costruire già rilasciati e in contrasto con le previsioni e le norme in esso contenute, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data di rilascio della concessione edilizia, oppure che i lavori siano già stati approvati ed abbiano inizio nei tempi previsti dalla normativa.

Fino alla scadenza delle Dichiarazioni di Inizio Attività, delle licenze, delle concessioni edilizie e dei permessi di costruire già rilasciati, oppure già approvati e da rilasciare, sono consentite varianti in corso d'opera nei limiti di edificabilità ammessi dallo strumento urbanistico applicato al momento del rilascio delle Dichiarazioni di Inizio Attività, delle licenze, delle concessioni edilizie e dei permessi di costruire suddetti. Tali varianti non dovranno comunque comportare aumenti della volumetria iniziale, se quest'ultima risulta eccedente rispetto all'indice di densità consentito dalle presenti norme.

ART. 21. - RECINZIONI

Il progetto delle recinzioni fra i diversi lotti e lungo i confini con gli spazi pubblici e/o di uso pubblico dovrà essere definito in modo tale da armonizzarsi con le caratteristiche dell'edificio di cui costituisce pertinenza, e con le caratteristiche di eventuali manufatti adiacenti.

La costruzione di accessi carrai è autorizzata dall'ente proprietario della strada nel rispetto della normativa edilizia ed urbanistica vigente, nonché dell'art. 46 del D.P.R. 16.12.1995, n° 495 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli accessi carrai, per l'intera larghezza parallela al fronte stradale, dovranno rispettare un arretramento della misura minima di ml 4,00 dal ciglio stradale; le recinzioni in prossimità degli stessi dovranno prevedere smussi con raggio minimo di ml 4,00, ed essere realizzate con conformazione tale da garantire idonea visibilità nella manovra di uscita.

Nel caso di arretramento dei passi carrai dal filo stradale, sono fatti salvi i casi di deroga previsti dal Nuovo Codice della Strada, dal Regolamento di attuazione e successive modifiche e integrazioni.

All'interno del centro abitato, individuato secondo il Nuovo Codice della Strada e sue successive modifiche e integrazioni, gli accessi carrai con apertura elettrica possono essere realizzati a filo della recinzione.

Le recinzioni dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- distare da incroci stradali almeno ml 5,00, misurati dal ciglio della strada normale di accesso;
- la larghezza minima degli accessi carrai non può essere inferiore a ml 3,00;
- i cancelli carrai e le porte di autorimesse devono aprirsi verso l'interno della proprietà privata e distare almeno ml 0,50 dalla recinzione del lotto e dovranno essere raccordati con smussi a 45 gradi. In ogni caso, a seguito di dimostrazione, con adeguata documentazione tecnica, dell'impossibilità a garantire la misura minima dal confine, è ammessa la possibilità di realizzazione a confine;
- la distanza minima dei cancelli dagli incroci non può essere inferiore a ml 12,00 e, comunque, dovrà rispettare le distanze minime previste dalla normativa vigente;
- nelle zone residenziali l'altezza massima sarà di ml 2,00 misurata dalla quota più bassa del terreno;
- le recinzioni dovranno essere realizzate in massima parte con tipologie che consentano l'intermediazione visiva attraverso il manufatto;
- nel caso di recinzioni con tipologie differenti su un medesimo lotto, dovranno essere introdotti elementi architettonici di separazione e definizione dei diversi tratti.

Nelle zone di ristrutturazione e trasformazione funzionale e nelle corti sono vietate tutte le nuove recinzioni fra le singole proprietà.

Le recinzioni di divisione interna fra lotti a destinazione residenziale e non residenziale è preferibile siano realizzate con siepi ed arbusti, oppure con piantane in ferro infisse direttamente nel terreno e rete metallica, ed avere un'altezza massima di ml. 2,00, ovvero infisse in cordoli in calcestruzzo di altezza massima cm.30.

Nelle zone produttive, terziarie e per servizi potranno essere realizzate recinzioni simili a quelle consentite per le zone residenziali.

Negli insediamenti produttivi con particolari esigenze conseguenti alla presenza di depositi a cielo aperto, potranno essere prescritte recinzioni con tipologie chiuse. In tal caso le recinzioni stesse dovranno essere arretrate dai confini e dai fili stradali in modo da consentire la messa a dimora di alberature e siepi di mascheratura lungo il lato esterno alla proprietà.

Nelle zone agricole potranno essere realizzate recinzioni con le caratteristiche previste per le zone residenziali solo nelle aree pertinenziali degli edifici aventi destinazione d'uso diversa da quella agricola.

Potranno altresì recingersi in zona agricola, con le modalità previste per le zone residenziali, aree di pertinenza della residenza dell'imprenditore agricolo per una superficie non superiore a dieci volte la superficie coperta della residenza stessa.

Le restanti aree agricole non potranno essere recintate; sarà consentita solo la delimitazione con elementi di legno senza fondazione in muratura, siepi, alberature, o similari.

Il ricorso a recinzioni con piantane in ferro e rete metallica sarà consentito solo per rispondere a comprovate necessità di difesa dell'attività produttiva.

Le recinzioni su spazi pubblici dovranno essere eseguite in ferro, legno, rete o altro materiale, purchè di tipo trasparente; dovranno avere un'altezza massima di ml. 2,00 con zoccolo a tamponamento totale, non superiore a ml. 0,50.

Nelle zone del territorio inserite all'interno del perimetro dei parchi di interesse sovracomunale, le recinzioni sono consentite esclusivamente per le aree di pertinenza delle abitazioni e delle strutture aziendali, nonché per attività di allevamento e per la salvaguardia provvisoria di vivai, di colture pregiate o di particolare valore, nei quali casi sono da eliminarsi una volta cessato l'utilizzo. Non possono comunque essere realizzate recinzioni cieche o in elementi prefabbricati in calcestruzzo e simili, anche ad elementi discontinui, fatta salva la realizzazione di muretti a secco.

L'Amministrazione Comunale potrà rilasciare concessioni in deroga a quanto sopra, per motivate esigenze di sicurezza, così come potrà imporre, ove ne ravvisi l'opportunità, l'abolizione delle recinzioni o il diniego di nuove recinzioni.

L'Amministrazione Comunale potrà comunque indicare ulteriori prescrizioni costruttive o limitazioni, per garantire una maggiore sicurezza del traffico.

Per tutto quanto qui non specificato, valgono le leggi ed i decreti dello Stato e della Regione.

ART. 22. - INQUINAMENTI

Tutte le costruzioni e gli impianti da trasformare o da realizzare ex-novo dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici, idrici, elettromagnetici, luminosi e per lo smaltimento dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.

In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni del D.Lgs. 11 maggio 1999, n°152 *“Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della Direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole”* e successive modifiche ed integrazioni, fatte salve le facoltà del Sindaco ai sensi dell'Art. 216 del T.U. Leggi Sanitarie (R.D. 27.7.1937, n. 1265).

Per quanto riguarda l'inquinamento acustico si dovranno rispettare, sia in caso di intervento edilizio diretto, sia in caso di piano attuativo, i contenuti della normativa nazionale e regionale in materia, ed in modo particolare i disposti della Legge 26.10.1995 n° 447 e suoi decreti attuativi, della L.R. n° 13/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Secondo quanto disposto dall'art. 4 della Legge 26.10.1995 n°447 e successivi decreti attuativi, è vietato il contatto diretto tra aree differenti, anche appartenenti a Comuni confinanti, quando i valori di inquinamento acustico si discostano in misura superiore a 5dBA di livello sonoro equivalente. Qualora non sia possibile rispettare tale vincolo a causa di preesistenti destinazioni d'uso si provvederà ai sensi dell'art.7, all'adozione di piani di risanamento. L'adozione di piani di risanamento acustico è disposta anche dal Piano di Zonizzazione Acustica Comunale, nel caso in cui si evidenziano salti di classi acustiche tra aree diverse. Si recepisce la classificazione acustica del territorio comunale, approvata dal Consiglio Comunale con delibera n°97 del 14 luglio 2000.

Le domande per il rilascio di permessi di costruire relative a nuovi impianti e infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, o di provvedimenti comunali che abilitino alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di

attività produttive, dovranno contenere una documentazione di previsione di impatto acustico, ai sensi dell'art. 8 della Legge n° 447/85, resa sulla base dei criteri stabiliti dall'art. 4 della medesima legge. Le suddette domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio delle attività produttive che si prevede possano produrre valori di emissione superiori a quelli previsti, dovranno contenere l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti; la relativa documentazione servirà per il rilascio di nulla osta all'esercizio.

Per quanto riguarda l'inquinamento atmosferico, qualsiasi insediamento produttivo caratterizzato da emissioni in atmosfera dovrà attenersi a quanto disposto dalle normative nazionali e regionali in materia.

Per quanto riguarda lo smaltimento di materiali solidi e/o liquidi, qualsiasi insediamento produttivo/commerciale/di servizio o civile dovrà attenersi alle normative nazionali, regionali e locali in materia.

Per quanto riguarda le lavorazioni insalubri, nel rispetto di quanto previsto dal T.U.L.L.S.S. n° 1265/34 e dal Regolamento Locale di Igiene, all'interno del perimetro del centro edificato, così come definito dalla Legge 23 ottobre 1971, n° 865, ed individuato nelle tavole di azionamento del PRG, è vietato l'insediamento di nuove attività (produttive, artigianali, commerciali, di deposito e di servizio) in cui si effettuino in tutto o in parte lavorazioni insalubri di prima classe, di cui all'art. 216 del T.U.L.L.S.S. Regio Decreto n° 1265/34 ed all'elenco del D.M. 05 settembre 1994 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono escluse le attività che risultino incompatibili con la destinazione prevalentemente pubblica o residenziale delle corrispondenti zone omogenee, quali le attività insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.L.L.S.S. e comunque tutte quelle attività e destinazioni d'uso che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, risultino in contrasto con il carattere non esclusivamente produttivo della zona.

Le attività esistenti alla data di adozione del piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe possono essere autorizzate a rimanere entro il perimetro del centro edificato se il titolare dimostra che per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato. Sono ammessi interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico/sanitario che concorrano alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro ed in ogni caso non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazione insalubre.

L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti insalubri di seconda classe, all'interno del perimetro del centro edificato, è in ogni caso subordinato all'adozione di soluzioni progettuali atte ad evitare o ridurre inquinamento ed effetti molesti sulla popolazione.

Per quanto riguarda gli interventi di riconversione d'uso dei terreni, si dovrà prevedere un'ideale verifica condotta ai sensi di quanto previsto dal DM del 25 ottobre 1999, n° 471, "Regolamento recante criteri, procedure e modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n° 22 e successive modifiche e integrazioni".

Nel caso di insediamenti produttivi dismessi o in via di dismissione, di aree precedentemente interessate da insediamenti produttivi e/o attività a rischio (impianti di stoccaggio di sostanze pericolose, cave, discariche, impianti di trattamento rifiuti, ecc.) dovrà essere effettuata, prima di ogni intervento, un'indagine qualitativa volta ad accertare lo stato del suolo, sottosuolo, acque sotterranee ed eventuali acque superficiali nell'area. Il Piano di indagine

dovrà essere validato dagli enti pubblici competenti, ed eseguito sotto il controllo degli stessi, nonché attuare le procedure previste dal D.M. n° 47 1/99 ove necessario.

Per quanto riguarda la presenza sul territorio comunale di attività produttive assoggettate agli obblighi di cui al Decreto Legislativo del 17 agosto 1999, n° 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", dovranno essere rispettati gli obblighi generali a carico del gestore, secondo le modalità previste dall'art. 5 del citato decreto, compresa la predisposizione del piano di emergenza interno. Tale piano dovrà essere coerente e coordinato con il Piano di Protezione Civile, di competenza dell'Amministrazione Comunale.

Per l'area di via Aristotele, "Area bonificata con misure di sicurezza", si rimanda a quanto specificato nell'Allegato 6 alle presenti norme.

ART. 23. – NORME SPECIFICHE PER LE RETI DELL'ENERGIA ELETTRICA

La normativa di riferimento in materia di elettrodotti è costituita dal DPCM 8 luglio 2003, *"Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti"*. Tale decreto fissa l'obiettivo di qualità (art. 4) e definisce i parametri per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti (art. 6).

Gli elaborati di cui al comma 2.11 dell'art. 2 delle presenti norme, costituiscono parte integrante e di maggior dettaglio dei contenuti del presente articolo.

La predisposizione di uno specifico studio, che costituisce parte integrante del presente PRG, ha consentito di predisporre una metodologia, utilizzando un metodo di calcolo tridimensionale, che ha consentito di determinare a differenti altezze dal suolo, le porzioni di territorio dove si evidenziano potenziali superamenti dell'obiettivo di qualità, che permette di caratterizzare la situazione reale in quanto tiene conto delle effettive caratteristiche di ciascuna linea elettrica inclusi gli incroci con altre linee elettriche e della orografia del territorio.

Allo stato attuale, non essendo ancora stata comunicata da parte dell'APAT (Agenzia per la Protezione dell'Ambiente e per i servizi Tecnici) la metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto, si è optato per simulare l'impatto magnetico delle linee elettriche sulla base dei parametri evidenziati dal DPCM 8 luglio 2003 e mediante i metodi di calcolo suggeriti dalle guide tecniche della CEI (Comitato Elettrotecnico Italiano), l'Amministrazione Comunale di Brugherio intende adottare, a seguito di validazione dello studio da parte dell'ARPA competente, la procedura derivante dallo studio allegato al presente PRG .

La fascia di rispetto è quella porzione di territorio all'esterno della quale è sempre rispettato l'obiettivo di qualità. A fronte di una richiesta di edificazione potranno verificarsi i seguenti casi:

- l'edificio in progetto ricade interamente all'esterno della fascia di rispetto e, pertanto, l'obiettivo di qualità è sempre rispettato e l'Amministrazione Comunale può concedere l'autorizzazione senza ulteriori verifiche;
- l'edificio in progetto ricade anche parzialmente all'interno della fascia di rispetto e, pertanto, l'obiettivo di qualità potrebbe non essere rispettato e l'Amministrazione Comunale richiede, oppure effettua, uno studio per la verifica di conformità con l'art. 4.

Nel caso di nuovi insediamenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore, che si trovino all'interno delle fasce di rispetto, dovrà essere prodotta dal progettista

incaricato una certificazione del rispetto dell'obiettivo di qualità previsto dalla normativa vigente.

L'Amministrazione Comunale si impegna ad adottare la procedura sopra descritta, finalizzata alla verifica dell'obiettivo di qualità e, di conseguenza ad estendere la verifica di conformità all'art. 4, oggi limitata ad una sola parte, all'intero territorio comunale, mettendola a disposizione di tutti i cittadini, gli operatori ed i professionisti operanti sul territorio: sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale stabilire, con successivo provvedimento, le forme e le modalità di rimborso delle spese sostenute, a coloro che intervengono sul territorio, usufruendo dei risultati del predetto studio.

La realizzazione delle linee elettriche non è soggetta a disciplina urbanistica di PRG e avviene nell'osservanza delle leggi vigenti in materia. Le modalità esecutive devono tuttavia avere riguardo alle caratteristiche ambientali del territorio e le alterazioni conseguenti devono essere contenute quanto più possibile.

Sono inoltre richiamati i disposti di Legge in materia e in particolare quelli del T.U. n° 1755 dell'11 dicembre 1933 e della L.R. n°52/82 e successive modifiche ed integrazioni.

Il permesso di costruire per le cabine di trasformazione dell'energia elettrica è rilasciato alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non è computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta della cabine non è computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione, ma nel rispetto dei disposti dell'art. 873 del C.C.; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare mt 8,50, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che andranno sottoposti, caso per caso, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nella varie zone dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Nel caso di Piani Attuativi, per la realizzazione degli impianti elettrici i soggetti attuatori devono attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria, come indicate nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. Del 13 gennaio 1970, n°227.

In particolare devono esibire all'Amministrazione Comunale, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, la dichiarazione dell'ente gestore che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprime il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione all'interno del Piano Attuativo.

ART. 24. – STANDARD PER I CONSUMI DI ACQUE E ULTERIORI DOCUMENTAZIONI PER OTTENERE CONCESSIONI EDIFICATORIE ED AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE

I nuovi insediamenti residenziali ed industriali dovranno allacciarsi alla rete del pubblico acquedotto per tutti i fabbisogni idrici.

Gli insediamenti residenziali esistenti non allacciati alla rete del pubblico acquedotto dovranno provvedere all'allacciamento entro tre anni dall'approvazione del PRG. Lo stesso dicasi per gli usi igienico-sanitari degli insediamenti industriali.

Le industrie potranno ricorrere a prelievi di acqua attraverso pozzi profondi, facendo domanda all'ente competente in materia (Provincia di Milano, attraverso apposita conferenza di servizi).

I complessi edilizi di nuova realizzazione che per inderogabili esigenze tecniche dovranno utilizzare l'acqua per impianti di condizionamento, dovranno dotarsi di appositi impianti di riciclo. Ai fini della comprova dei consumi di acqua effettivamente autorizzati, le stesse industrie e complessi edilizi dovranno essere dotati di appositi contatori.

Oltre a quanto stabilito dalle norme vigenti in materia, i progetti da presentarsi per ottenere il permesso a costruire devono essere accompagnati da una documentazione tecnica nella quale sia indicato:

- la fonte di alimentazione idrica (dal sottosuolo attraverso pozzi profondi, dall'acquedotto, da corsi d'acqua superficiali), con dichiarazione, sia del Genio Civile, che dell'Acquedotto Comunale, della possibilità di prelievo di acqua come necessario per l'insediamento;
- una relazione ed un progetto dettagliato dell'intero impianto.

Per le industrie, la relazione dovrà inoltre indicare:

- la quantità necessaria per i processi produttivi e per i servizi accessori;
- la quantità dello scarico ed il recapito finale;
- le modalità tecniche per il rispetto delle prescrizioni di cui al D.Lgs. 11 maggio 1999, n°152.

Nei progetti dovrà essere prevista una quota parte pari ad un minimo del 40% dell'area edificabile secondo gli strumenti urbanistici, non edificabile neppure in sottosuolo: ciò anche al fine di disporre di una superficie colante per favorire il rimpinguimento della falda. Tale valore può essere raggiunto anche attraverso l'utilizzo di sistemi alternativi, quali subirrigazione, ecc., per una quota massima pari alla metà della quota minima prevista.

ART. 25. – NORME E CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI

25.1. Piattaforme ecologiche ed impianti di stoccaggio di rifiuti urbani

I nuovi insediamenti destinati a piattaforme ecologiche e/o impianti di stoccaggio di rifiuti urbani non possono essere localizzati ad una distanza minore di 200 metri dal confine di aree residenziali e dovranno essere contornati da un'adeguata barriera verde per mitigare l'impatto visivo.

Tali impianti dovranno essere realizzati nel rispetto dei requisiti previsti dalla L.R. n° 21/93 e delle caratteristiche tecniche di cui all'Allegato B della stessa.

25.2. Impianti tele-radio diffusione e telecomunicazioni

Con l'obiettivo di salvaguardare la salubrità e la sicurezza negli ambienti di vita e proteggere la popolazione dall'esposizione ai campi elettromagnetici a radiofrequenza e microonde, il presente PRG detta indirizzi per l'ubicazione, l'installazione, la modifica ed il risanamento degli impianti di tele-radio diffusione e telecomunicazioni, secondo i principi di cui alla Legge Regionale n° 11 dell'11 maggio 2001, "*Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione*", del DPCM dell'8 luglio 2003, "*Fissazione dei limiti di esposizione dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze compresa tra 100 kHz e 300 kHz*" e del Regolamento Edilizio comunale.

E' vietata l'installazione di impianti tele-radio diffusione e telecomunicazioni in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari e relative pertinenze.

L'installazione di nuovi impianti è consentita nelle aree indicate nella tavola di azionamento del PRG (Tavola 19, Tavola 20.1, 20.2, 20.3, 20.4, 20.5 e 20.6), sentiti gli enti competenti e verificato il rispetto dei regolamenti vigenti; nel caso in cui si verificasse la necessità motivata di installazioni in zone diverse da quelle indicate, dovrà essere presentata domanda all'Amministrazione Comunale che, sentiti gli enti competenti, verificato il rispetto dei regolamenti vigenti, formulerà il proprio parere.

Per gli impianti esistenti o in fase di installazione, alla data di adozione del presente PRG, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere lo spostamento nelle aree individuate dal PRG e/o l'adeguamento in osservanza delle disposizioni fissate dalla normativa nazionale, regionale e dai regolamenti vigenti, nonché sulla base di valutazioni negative in relazione all'impatto ambientale dell'impianto, effettuato dagli enti a ciò preposti.

Tali antenne, qualora poste su edifici, non potranno comunque eccedere l'altezza di mt. 3,00 dal piano di copertura dell'edificio; fanno eccezione gli edifici il cui tetto è costruito totalmente o parzialmente da lastre solari, per i quali è ammesso che le antenne e le loro strutture portanti, raggiungano un'altezza pari a non più di 6 metri dal piano di copertura dell'edificio; nel contempo si dovrà procedere, qualora possibile, alla riduzione e mitigazione dell'impatto causato da tali impianti, anche nel caso di una loro collocazione a terra, secondo le indicazioni contenute nei regolamenti vigenti.

L'attivazione delle nuove aree indicate nella parte sud del territorio di Brugherio, per l'esattezza 3 aree individuate in via Dolomiti, via I° Maggio e a sud della Tangenziale Est, è prevista solamente in caso di spostamento e rilocalizzazione di antenne attualmente esistenti in ambito urbano, così come specificato sulla tavola di azionamento del PRG.

ART. 26. – INTERVENTI DI BIOEDILIZIA ED UTILIZZO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Allo scopo di garantire un elevato livello di vivibilità all'ambiente urbano e di qualità degli edifici residenziali, commerciali, terziari e produttivi è obiettivo di questo PRG promuovere la realizzazione di edifici "naturali" e il costruire "sano", unitamente all'uso di fonti energetiche rinnovabili in funzione del risparmio energetico.

Gli interventi che si intende promuovere sono classificabili come:

- interventi di bio-edilizia, ovvero costruzioni realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti;
 - risparmio energetico, ovvero edifici residenziali dotati di impianti termici ad energia solare o ad altro sistema di analogo risparmio energetico;
- come meglio specificato nell'Allegato 2, alle presenti norme.

A tal fine l'Amministrazione Comunale intende promuovere ed agevolare questi interventi mediante:

- una riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, da definire con una delibera successiva all'approvazione del PRG;
- = nel caso di piani attuativi e di interventi di ristrutturazione urbanistica, un incremento della volumetria massima consentita dal PRG, pari al 10%, con la dotazione di standard

aggiuntivi che potrà essere soddisfatta con quelli del piano stesso, qualora siano superiori a quelli minimi previsti dalla normativa vigente.

Nel caso di tali interventi, si dovrà presentare preventivamente all'Amministrazione Comunale un progetto dettagliato che illustri adeguatamente le caratteristiche architettoniche, edilizie ed impiantistiche dell'intervento, ed il loro pieno rispetto dei requisiti della "bio-edilizia".

Le due forme di agevolazione non sono cumulabili e verranno regolamentate con successivo provvedimento da parte dell'Amministrazione Comunale.

CAPO VI – TUTELA E RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

ART. 27. – SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE PAESISTICA, DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

Il PRG assume il paesaggio come testimonianza e documento del processo storico evolutivo del rapporto tra l'uomo, la sua cultura e l'ambiente; indica nella tutela e nella valorizzazione dei caratteri paesistici, nella protezione delle risorse fisico-naturali, nella difesa del suolo, nella regimazione idraulica e nella valorizzazione delle risorse ambientali attraverso la ricomposizione degli ecosistemi, gli obiettivi verso i quali finalizzare le trasformazioni territoriali.

Le tutele individuate dal PRG riguardano le aree con caratteri di elevata qualità paesistico-ambientale che dovranno essere valorizzate ai fini di salvaguardarne ed incrementarne l'efficacia della funzione ecologica, la qualità estetico-visuale e il significato storico-culturale e non devono essere oggetto di interventi che comportino il loro degrado e/o la loro perdita anche parziale.

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza dovranno essere mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà. Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di insegne pubblicitarie, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi) necessarie al mantenimento del decoro urbano.

Vengono individuate, nelle successive normative, gli ambiti per i quali si rendono necessarie, contestualmente agli interventi edilizi o di urbanizzazione, oggetto di convenzione, le opere di riqualificazione ambientale e/o di rinaturalizzazione, da realizzare contestualmente agli interventi.

In ogni caso tutti gli interventi di recupero e riqualificazione ambientale (cascine, fontanili etc.) dovranno incentivare e sostenere:

- salvaguardia e potenziamento dei nuclei residui di vegetazione (filari e zone boscate) con mantenimento delle cortine arboree esistenti e piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone scelte a seconda delle esigenze edafiche di ciascuna specie;
- bonifica delle aree degradate e rimozione delle discariche abusive;
- tutela degli elementi di maggior pregio naturalistico (aree boscate, compresa la salvaguardia e il recupero dei corpi idrici, impedendo l'immissione in essi di scarichi urbani e industriali nonché l'abbandono dei fontanili);
- dotazione arborea dei campi (formazione di siepi e boschetti per riproduzione fauna);

- difesa e valorizzazione del paesaggio agrario irriguo nonché la riduzione del consumo di risorse non ricostituibili;
- messa in opera di idonea segnaletica e formazione di punti panoramici atti alla conoscenza ed al rispetto dell'ambiente.

ART. 28. – AMBITI DI TUTELA ATTIVA

Si individuano sul territorio comunale ambiti di tutela particolare (art.7, L.1150/1942), per i quali l'Amministrazione Comunale si riserva di elaborare piani di settore e programmi di gestione nel rispetto delle norme per le riserve naturali.

Per i Parchi Locali di Interesse Sovracomunale, i piani ed i programmi dovranno avere prioritariamente come obiettivi:

- regolamentazione dell'accessibilità dell'area per impedire l'ingresso a mezzi motorizzati (oggetto di disturbo delle comunità animali) e per evitare lo scarico abusivo dei rifiuti;
- realizzazione e manutenzione di una adeguata maglia di percorribilità ciclopedonale, al fine di contenere l'espansione dei rovi e l'inserimento dei punti di osservazione e di sosta;
- intervento anche con tecniche della bioingegneria, utili soprattutto a creare un consolidamento delle sponde e delle scarpate (apparato radicale di alcune essenze arboree, specie di salix); il problema del consolidamento a verde delle sponde può essere affrontato anche mediante l'impiego combinato di piante e materiali inerti (ferro, legno e pietra);
- impianto di essenze igrofile autoctone, adatte al consolidamento del terreno;
- regolamentazione delle attività antropiche, in particolare razionalizzando l'uso dei diserbanti e fertilizzanti e promuovendo infine la sostituzione delle colture agricole limitrofe con prato stabile;
- incentivazione e regolamentazione per scopi didattici.

ART. 29. – TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

In tutto il territorio comunale le alberature d'alto fusto esistenti e le siepi devono essere salvaguardate e mantenute in buono stato di conservazione; le nuove edificazioni o l'ampliamento di edifici esistenti devono, di norma, evitare l'abbattimento degli alberi.

E' vietato utilizzare aree a bosco e parco per depositi di materiale di alcun tipo, per attività industriali o artigianali in genere.

E' vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree immediatamente circostanti le alberature nonché inquinare con scarichi o discariche improprie. In particolare nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovrà essere prevista un'adeguata organizzazione a verde privilegiando per le piantumazioni essenze autoctone.

In tutti i progetti presentati inerenti zone con vincolo di salvaguardia ambientale le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate e indicate su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti edilizi ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali e osservando, allo scopo, la distanza minima di ml. 5,00 di ogni scavo dalla base del tronco.

E' fatto obbligo di provvedere alla sistemazione a verde con adeguata piantumazione delle aree libere dei lotti edificabili, con la sola eccezione delle parti a marciapiede, parcheggio, spazi di manovra e di accesso, presentando, contemporaneamente al progetto edilizio, il progetto della sistemazione degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino (corredata dalle relative indicazioni delle specie) e a coltivo, i progetti delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna, con indicate le caratteristiche dei materiali di finitura utilizzati.

La nuova alberatura di alto fusto nella misura di una pianta ogni 200 mq di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustacee nella misura di 2 gruppi ogni 200 mq di superficie fondiaria, dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati ed alle relative visuali, considerare la natura del terreno, delle variazioni del livello di falda e dell'esposizione. Nell'impianto dovranno essere tenuti in considerazione i rapporti numerici e le associazioni fra le specie al fine di consentire l'instaurarsi di un rapporto di dominanza specifica e di armonia tra strati arborei, arbustivi ed erbacei.

Tale progetto dovrà essere redatto sulla base degli elenchi delle essenze autoctone o compatibili con l'ambiente locale, compatibili con le caratteristiche specifiche dell'ambiente, da scegliere, principalmente tra le specie proposte nell'elenco "*Specie arboree prescritte*", Allegato 3 alle presenti norme, nonché di ogni specie di alberi da frutto, tenendo altresì conto delle prescrizioni della regola d'arte agronomica relative alla frequenza delle piante qualora queste siano organizzate in filare (sesti di impianto) o comunque in sequenza regolare prescrivendo il completamento di filari incompleti o di sequenze interrotte.

Sono fatte salve dalla presente norma, le specie di alberi da frutto per orti domestici per le quali è consentito comunque l'impianto.

L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico competente (dottore in agronomia o perito agronomo).

L'abbattimento di alberi di alto fusto può essere consentito dietro idonea giustificazione motivata da un tecnico competente ed autorizzazione, ove prevista, degli Enti delegati. In tal caso, le piante d'alto fusto messe a dimora in sostituzione delle esistenti, di numero almeno pari a quelle abbattute, non devono essere di altezza inferiore a ml. 4,00 o a cm. 12 di circonferenza, misurata a ml. 1,00 dalla base del tronco.

Il taglio dei tronchi è severamente vietato, se non per comprovate ragioni di carattere ecologico; in questo caso, oltre all'autorizzazione comunale, dovranno essere ottenute altre autorizzazioni previste dalle leggi vigenti. In relazione alla difesa e allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alla proprietà particolari cautele nella manutenzione dei boschi, per l'eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione. Integra e completa le indicazioni del presente articolo, il "Regolamento Comunale del Verde Pubblico", approvato dal Consiglio Comunale del 4 novembre 1994, con delibera n° 139.

ART. 30. – FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO E NORME DI UTILIZZO DEL SUOLO

Gli interventi previsti dalla Variante Generale dovranno essere conformi a quanto previsto dallo studio geologico e dalla "*Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano*" per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come definite nella relazione geologica di

supporto al PRG ed individuate nella carta sopracitata, allegata allo Studio geologico a supporto del Piano Regolatore Generale.

Gli elaborati di cui al comma 2.8 dell'art. 2 delle presenti norme, costituiscono parte integrante e di maggior dettaglio dei contenuti del presente articolo.

La “*Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano*” è stata redatta, per l'intero territorio comunale, alla scala del P.R.G. (scala 1:5.000/1:2.000).

La *Carta di fattibilità* è stata desunta dalla valutazione incrociata degli elementi contenuti nella cartografia analitica, dei fattori geoambientali, territoriali, antropici e dei vincoli fisico-ambientali riportati nello strumento urbanistico.

L'esame delle componenti sopra citate ha consentito di sviluppare un processo diagnostico, che ha determinato come risultato la zonizzazione del territorio comunale in classi di fattibilità geologica e la formulazione delle proposte per le azioni di piano.

Conformemente a quanto indicato nei criteri ed indirizzi della Regione Lombardia (D.G.R. 7/6645 del 29 ottobre 2001), sono state distinte quattro classi di fattibilità, in funzione delle caratteristiche geologico-ambientali, della pericolosità dei fenomeni agenti e degli ipotetici scenari di rischio conseguenti.

Si forniscono inoltre indicazioni generali in ordine alle destinazioni d'uso, alle cautele generali da adottare per le opere di nuova edificazione o per interventi sull'esistente, agli studi ed alle indagini da effettuare per gli approfondimenti del caso, alle precauzioni necessarie da impiegare per il controllo e la riduzione del rischio.

Quanto indicato nella “*Carta di fattibilità per le azioni di piano*” è da considerarsi cogente, al fine di adottare adeguati cambiamenti di destinazione d'uso di alcune zone del territorio comunale o per predisporre studi, indagini ed opere di salvaguardia.

La dicitura “*fattibilità con limitazioni di vario grado*” sta a significare che il cambiamento di destinazione d'uso potrà essere effettuato, ma dovrà tenere conto del tipo ed entità delle limitazioni riscontrate.

Le opere, di una certa importanza, di nuova realizzazione dovranno, per poter essere approvate dagli enti preposti, essere accompagnate da un approfondimento tecnico delle problematiche evidenziate.

Analizzate le caratteristiche morfologiche e geologiche, le caratteristiche geotecniche e idrogeologiche dei terreni, la piezometria e la vulnerabilità dell'acquifero, la maggior parte del territorio comunale di Brugherio è stato classificato **in classe di fattibilità geologica 2**.

Si è ritenuto di attribuire la classe di fattibilità 2, a titolo cautelativo, per la vulnerabilità del primo acquifero, tenendo conto che la falda freatica attualmente ha una soggiacenza pari a 17.00 metri circa e che i terreni, pur avendo buone caratteristiche geotecniche, presentano un'elevata permeabilità.

Le **zone di tutela assoluta** dei n. 9 **pozzi pubblici per uso idropotabile (r = 10 metri)**, sono state catalogate **in classe di fattibilità 4** e le relative **zone di rispetto (r = 200 metri)**, sono riportate in **classe di fattibilità 3**.

In **classe di fattibilità 3** sono state inserite anche le seguenti aree interessate da interventi di bonifica:

- area bonificata ex C.P.I. Chromium Plating Italiana S.p.a., via Aristotele n°2;
- area ex Magnaghi Aerospace (ora Microtecnica S.r.l.), via S.Maurizio al Lambro n°20, con progetto di bonifica in corso.

In tali aree sono cogenti le disposizioni del D.Lgs. n°22 del 5 febbraio 1997 e del Decreto del Ministero dell'Ambiente n°471 del 25 ottobre 1999.

Nel caso di variazione delle destinazioni d'uso di aree precedentemente interessate da insediamenti produttivi e/o attività a rischio, debbano essere effettuate nelle aree stesse, preliminarmente agli interventi edilizi di nuova realizzazione, indagini ambientali per la verifica qualitativa del suolo e del sottosuolo.

In **classe di fattibilità 3** è ricompresa la maggior parte delle aree classificate nel Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Po come "limite di progetto tra Fascia B e Fascia C"; solo limitate zone di questa fascia (aree caratterizzate da elevata pericolosità H5 con tirante 0,8 metri) sono riportate in **classe di fattibilità 4**.

Sono presenti alcune aree molto circoscritte, che sono state catalogate in **classe di fattibilità 3.1**. (colore arancione sovrasegnato); queste zone sono state distinte in quanto in base ai valori dei tiranti previsti dal modello idraulico sarebbero da classificare in classe H5 (fattibilità 4), ma sulla base di rilievi in sito e di considerazioni morfologiche sono state ricondotte in classe H4 (fattibilità 3).

Le aree in **vincolo di polizia idraulica** sul reticolo principale e sul reticolo minore (fascia di 10 metri) sono state classificate in **classe di fattibilità 4**, come pure le aree in **vincolo idrogeologico** (Fontanile di San Cristoforo, 25 metri lungo l'asta e $r = 50$ metri in corrispondenza della testa).

Le azioni di piano consentite per le diverse classi, sono quelle definite dalle norme delle classi di fattibilità, così come definite dalle leggi regionali e dalle norme di utilizzo del suolo.

CLASSE 1: FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

La classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni a variazioni di destinazione d'uso e per le quali dovrà essere applicato il D.M. 11.03.88 e la successiva C.M. 30483 del 24.09.88

CLASSE 2: FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Dovranno tuttavia essere indicate le specifiche costruttive degli interventi edificatori e gli eventuali approfondimenti per la mitigazione del rischio.

CLASSE 3: FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso delle aree per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate.

Gli interventi urbanistici ammessi in tali aree sono soggetti alle prescrizioni, riportate nelle Norme di uso del suolo, definite in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del comparto. Sono ivi definite anche le specifiche costruttive da adottare per gli interventi edificatori e le eventuali opere di mitigazione del rischio.

L'utilizzo delle aree dove non vi siano elementi conoscitivi ritenuti sufficienti, sarà subordinato all'esecuzione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico tecnica dell'area e del suo immediato intorno, mediante campagne geognostiche, prove in situ e di laboratorio, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, idraulici, valangologici, ambientali, pedologici) etc.

Potranno essere inoltre predisposti idonei sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto o indotti dall'intervento.

Le indagini suppletive dovranno consentire di valutare la compatibilità degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e quindi di formulare le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.

CLASSE 4: FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle aree. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non per opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31, lettere a) b) e c) della l. 457/1978. Si dovranno inoltre fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non sarà strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre dovrà essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate, solo se non altrimenti localizzabili e dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea.

A tal fine alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica, che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Le azioni di piano consentite, per le diverse classi, sono quelle definite e dettagliate nell'Allegato 4 – “Norme di utilizzo del suolo”.

A quanto indicato in precedenza, per la salvaguardia dell'ambiente naturale e per un'efficace pianificazione del territorio in armonia con lo sviluppo socio-economico, si aggiungono le seguenti linee-guida di utilizzo del suolo.

Regolamentazione scarichi di inerti: lo scarico di inerti è vietato in tutto il territorio comunale ed in particolare lungo gli alvei dei fiumi, dei torrenti e dei canali.

Interventi di regolarizzazione delle scarpate dovranno essere eseguiti in modo tale da garantire sia la stabilità delle terre che l'insieme struttura-terreno cercando di mitigare il più possibile l'impatto ambientale.

Smaltimento delle acque nel sottosuolo: l'infiltrazione diretta delle acque piovane deve essere facilitata il più possibile per permettere da un lato la ricarica degli acquiferi e dall'altro di ridurre il carico idraulico sul sistema fognario.

Lo smaltimento delle acque nel sottosuolo deve tenere conto del grado di permeabilità dei terreni in cui verrà effettuato lo smaltimento, previo trattamento delle acque di prima pioggia e comunque nel rispetto del D.Lgs. 11 maggio 1999, n° 152 e successive modifiche ed integrazioni. A tal fine per il dimensionamento delle opere si consiglia, dopo avere valutato le portate da smaltire, di definire il coefficiente di Permeabilità K del terreno attraverso una prova di permeabilità in situ.

Per lo smaltimento delle acque nere nelle aree prive del sistema fognario si rimanda alle norme prescritte dal D.Lgs. 11 maggio 1999 n°152.

In sede di progettazione di nuovi interventi, si raccomanda di ridurre al minimo la dispersione nel sottosuolo di acque reflue domestiche, ricorrendo a modalità di smaltimento alternative e, per quanto riguarda le acque meteoriche, di ridurre le portate meteoriche drenate, obiettivo a cui tendere e previsto dalla Delibera di Consiglio Regionale del 15 gennaio 2002, n° 402, *“Piano Regionale di Risanamento delle Acque”*.

Interventi di urbanizzazione, realizzazione di nuove infrastrutture, interventi edilizi: le indagini geologiche e geotecniche relative agli interventi sopracitati devono essere esaurite secondo i criteri esposti nel D.M. 11.3.88 *“Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni o sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l’ esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”*.

Si ricorda che le scelte di progetto, le verifiche ed i calcoli devono essere basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di indagini, rilievi e che unicamente nel caso in cui si tratti di costruzioni di modesto rilievo che ricadono in aree note è possibile caratterizzare i terreni per mezzo di dati esistenti.

Per le zone nelle quali sono previste modificazioni delle destinazioni d’uso dei terreni, dovranno tuttavia essere indicate le specifiche costruttive degli interventi edificatori e gli eventuali approfondimenti per la mitigazione del rischio.

Il Decreto Ministeriale 11 marzo 1988, e la successiva Circolare Ministeriale n° 30483 del 24 settembre 1988, illustra nei dettagli le caratteristiche che devono avere gli elaborati che accompagnano la progettazione delle opere.

ART. 31. – TUTELA DELLE RISORSE IDROPOTABILI

Sul territorio comunale sono individuate fasce di rispetto lungo i corsi d’acqua e i fontanili preposte alla salvaguardia delle risorse naturali, alla tutela dell’ambiente, della flora e della fauna, alla fruizione ed alla manutenzione delle acque e delle rive dei corsi naturali ed artificiali. Per queste fasce è posto il vincolo di inedificabilità.

Sui corsi d’acqua pubblici e loro pertinenze, di cui all’Art. 1 della Legge 5 gennaio 1994, n° 36, sono vietate le attività indicate dall’Art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n° 523, ed in particolare sono vietate:

- entro la fascia di 10,00 metri dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde le seguenti attività:
 - la realizzazione di fabbricati od altri manufatti di natura edilizia, anche se totalmente interrati, e le recinzioni realizzate con murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna;
 - gli scavi;
- entro la fascia di 4,00 metri dai limiti sopra definiti:
 - l’alterazione della vegetazione spontanea autoctona e le piantagioni;
 - lo smovimento del terreno.

I fontanili esistenti alla data di adozione del PRG, attivi perennemente o anche per brevi periodi, in quanto testimonianza storica della cultura materiale dei luoghi e in quanto sistema di elevato valore ecologico e naturalistico, sono soggetti al recupero e alla tutela, secondo le seguenti prescrizioni:

- raggio di rispetto per 50 metri calcolato assumendo come centro il baricentro della testa di fontana; entro tale distanza vige il divieto di realizzare:
 - scavi e sbancamenti e opere di urbanizzazione;
 - fabbricati o altri manufatti di natura edilizia, anche totalmente interrati;
 - azioni o interventi volti a compromettere le risorse idriche superficiali e sotterranee;
 - asfaltature o lastricature con elementi artificiali;
 - recinzioni realizzate con murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna, ad esclusione di quelle formate da pali in legno con altezza massima di 1,00 metro;
 - l'alterazione della vegetazione spontanea autoctona e le piantagioni;
- fascia di rispetto lungo l'asta del fontanile pari a 25 metri di profondità laterale, computati dall'argine dell'asta medesima. Entro tale fascia di rispetto è vietata ogni opera di trasformazione delle aree. Gli edifici esistenti, all'intero di dette fasce di rispetto possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

A tutela della falda è vietata l'immissione nelle "teste" e nelle "aste" dei fontanili di acque fognarie o reflui di qualsiasi natura, anche zootecnica; gli scarichi esistenti dovranno pertanto essere rimossi.

Nelle aree di rispetto la piantumazione ed il taglio di alberi di alto fusto, è subordinata alla preventiva autorizzazione rilasciata dal Sindaco ed all'impegno per la contestuale ripiantumazione con alberi indigeni ad alto fusto di essenza analoga o superiore.

Ogni intervento nell'ambito dei corsi d'acqua, sia rogge, canali o fontanili, dovrà essere rivolto al ripristino dello stato primitivo in riferimento al paesaggio agrario, alla conservazione, restauro e recupero funzionale dei manufatti edilizi esistenti e della vegetazione arborea di riva; in particolare non sono consentite alterazioni del sistema idraulico del capofonte e del micro-ambiente costituitosi, ad eccezione delle normali opere di manutenzione o di progetti di recupero e riqualificazione ambientale.

Si ammette l'impiego del legno, della pietra naturale o di altro materiale tradizionale per la realizzazione di percorsi ciclopedonali e punti di osservazione, fatta salva la possibilità di manutenzione del verde esistente. Si prescrivono interventi di recupero naturalistico della riva mediante essenze igrofile o autoctone atte al rafforzamento del bordo a contatto con l'acqua.

Per le nuove edificazioni, ove l'area di proprietà confini con corsi d'acqua, cavi, rogge, aste di fontanile e per i fontanili non espressamente individuati nelle tavole di PRG (sia a carattere perenne, sia stagionale) si dovrà prevedere una fascia libera da qualunque costruzione, compresa la recinzione, per una profondità laterale di 10 metri dall'argine. Tale fascia dovrà mantenere la piantumazione esistente.

Sono inoltre vietate, l'impermeabilizzazione degli alvei e l'alterazione dei manufatti storici di derivazione e/o di superamento dei ponti.

Scavi e perforazioni

Nella realizzazione di qualsiasi intervento, dovrà essere evitata se possibile la perforazione od escavazione a profondità maggiori di 10 metri dalla quota naturale del terreno, al fine di evitare la messa in comunicazione idraulica con le acque della falda.

La realizzazione di pozzi per emungimento idrico autorizzate ai sensi del T.U. 1775/1933, dovrà essere subordinata alla presentazione di idonea relazione tecnica e geologica firmata da tecnico abilitato avente i seguenti contenuti:

- a) cartografia CTR con ubicazione prevista per il pozzo;
- b) schema costruttivo del pozzo;
- c) stratigrafia di progetto riferita alle unità idrostratigrafiche identificate nello studio geologico di PRG;
- d) nel caso di previsto approfondimento dell'escavazione oltre 8 metri, e comunque oltre l'acquicludo più superficiale, specifica delle motivazioni e descrizione dei dispositivi adottati per ripristinare l'originale separazione idraulica degli acquiferi.

Tale documentazione, unitamente a quella che verrà eventualmente richiesta dall'ente autorizzatore, dovrà essere prodotta per qualsiasi tipo di perforazione, anche con profondità prevista inferiore a 30 metri, ed essere comunque conforme nei contenuti alla documentazione prodotta contestualmente al procedimento per l'autorizzazione alla perforazione ai sensi dell'art.95 del T.U. 1775/33.

La realizzazione di altri interventi che richiedano inevitabilmente perforazione od escavazione a profondità maggiori di 15 metri dalla quota naturale del terreno, è subordinata alla presentazione di una relazione tecnica e geologica firmata da tecnico abilitato nella quale siano indicate le motivazioni dell'intervento e i provvedimenti adottati per la salvaguardia delle risorse idropotabili sotterranee.

Dispositivi per il controllo qualitativo delle acque di falda freatica nelle zone produttive

Per gli interventi edilizi di nuova costruzione od ampliamento nelle zone urbanistiche produttive, è prescritta la realizzazione, all'interno di ogni singolo lotto di edificazione, di pozzetti di rilevazione che permettano il prelievo per il controllo qualitativo delle acque sotterranee di falda freatica, finalizzati alla prevenzione di contaminazioni.

I pozzetti dovranno essere posti all'interno delle aree private di pertinenza degli interventi, in numero e posizione tali da permettere il monitoraggio qualitativo del flusso di falda freatica sotteso all'intera superficie del singolo lotto, in prossimità dei perimetri idrogeologicamente a monte ed a valle dello stesso.

La rispondenza dei dispositivi di cui sopra alle finalità di prevenzione in termini di tipologia, numero ubicazione e profondità, dovrà essere documentata con la relazione geologica ai sensi del D. M. 11/03/88, che dovrà essere prodotta, in sede di presentazione delle pratiche edilizie, come parte integrante del progetto.

I pozzi di controllo dovranno essere soggetti a specifica autorizzazione da parte della Provincia di Milano e dovranno essere costruiti secondo i criteri della D.G.R. 35228 del 24 marzo 1998, al fine di non costituire essi stessi causa di veicolazione di inquinanti dalla superficie e di propagazione nel sottosuolo.

Frequenza di rilevazione ed accessibilità ai dispositivi per il controllo qualitativo delle acque di falda freatica

La frequenza dei controlli qualitativi sarà definita dall'Amministrazione Comunale o da altro ente competente, tenendo conto del grado di rischio rappresentato dall'insediamento e della sua posizione rispetto agli ambiti di captazione dei pozzi ad uso idropotabile.

In ogni caso, dovrà essere sempre garantita la possibilità logistica d'accesso ai dispositivi di controllo e d'acquisizione dei dati qualitativi da parte dell'Amministrazione Comunale o da altro ente competente, nei tempi e con la frequenza da essi stabiliti.

Delimitazione di nuovi ambiti di captazione dei pozzi per acqua potabile

In caso di:

- a) cessazione dell'attività di un pozzo pubblico per acqua potabile;
 - b) modifica della massima portata prevista di esercizio;
 - c) ristrutturazione della colonna, approfondimento o altri interventi che modificano il numero e la qualità degli acquiferi captati;
 - d) nuova escavazione;
- deve essere delimitato il nuovo ambito di captazione.

L'ambito di captazione dovrà essere delimitato sulla base della ricostruzione del campo di moto nell'intorno del pozzo (o del campo pozzi) effettuata con le modalità espresse nella D.G.R. n. 6/15137 del 27/06/96, ossia simulando una situazione di emungimento a regime con la massima portata prevista di esercizio del pozzo (o di tutti i pozzi simultaneamente in funzione nel caso di campo pozzi) ed utilizzando i valori dei parametri idrogeologici degli acquiferi determinati sperimentalmente con prove di portata.

ART. 32. – NORME PER LE AREE DI CAPTAZIONE AD USO IDROPOTABILE

Nelle aree di captazione valgono le seguenti prescrizioni:

- a. Le zone di tutela assoluta, previste dal D.LGS. 258/2000 art. 5 comma 4, aventi estensione di almeno 10 metri di raggio, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.
- b. Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute nel comma 5 art. 5 del D.LGS. 258/2000. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D.L. 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio, che porti ad una ripermimetrazione di tali zone, secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n. 6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.
- c. Con D.G.R. n. 7/12693 del 10 aprile 2003 – *“Decreto legislativo 11 maggio 1999 n. 152 e successive modifiche, art. 21, comma 5 – Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano”* vengono disciplinate, in relazione alle peculiarità locali una serie di attività e di destinazioni d'uso del territorio, nelle fasce di rispetto, riguardanti:
 - 1. Fognature;
 - 2. Edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
 - 3. Opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
 - 4. Distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura;
 - 5. Pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione.

Pertanto per gli eventuali interventi in zona di rispetto valgono le prescrizioni contenute e dettagliate nella Delibera Regionale.

ART. 33. – FASCE FLUVIALI DEL FIUME LAMBRO – FASCE PAI

Le Norme di Attuazione del P.A.I. - Legge 18 maggio 1989, n° 183, art. 17, comma 6 ter, approvate con D.P.C.M. 24 maggio 2001, prevedono che i Comuni nei cui territori ricadano aree classificate come fasce PAI debbano adeguare gli strumenti urbanistici secondo i criteri riportati nell'Allegato 3 della D.G.R. 2 dicembre 2001, n° VII/7365, "Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Po (PAI) in campo urbanistico, art. 17, comma 5 della legge 18 maggio 1989, n° 183" e a l'art.4 - Fasce fluviali.

Gli elaborati di cui al comma 2.8 dell'art. 2 delle presenti norme costituiscono parte integrante e di maggior dettaglio del presente articolo.

Nelle fasce PAI "A" e "B" sono cogenti le N.d.A. del PAI – Legge 18 maggio 1999, n° 183, articolo 17, comma 6ter adottato con Delibera del Comitato Istituzionale n° 18 del 26 aprile 2001, in particolare gli articoli 28, 29, 30, 38, 38bis, 38ter e 39, come riportato nell'Allegato 5.

Fascia B di progetto e Fascia C

Ai sensi dell'art. 31 comma 5 delle NTA del PAI, le aree classificate come "limite di progetto tra Fascia B e Fascia C", in presenza di uno studio di valutazione del rischio idraulico effettuato applicando il metodo approfondito (secondo i criteri riportati nell'Allegato 3 della DGR n. 7/7365 del 2 dicembre 2001) possono essere regolamentate mediante l'adozione di norme che definiscano gli usi compatibili con le condizioni di rischio presenti.

Le elaborazioni contenute nella "Relazione generale", conformi all'Allegato 3 della DGR n° 7/7365 del 2 dicembre 2001, stabiliscono i livelli di pericolosità sulla base dei tiranti (livelli di acqua) e delle velocità.

Le aree caratterizzate da elevata pericolosità H5 (tirante uguale o superiore a 0,8 metri) sono state riportate in classe di **fattibilità 4 - area non compatibile con qualunque tipo di urbanizzazione**.

Sono presenti alcune aree molto circoscritte, che sono state catalogate in classe di fattibilità 3.1 (colore arancione sovrasegnato); queste zone sono state distinte in quanto in base ai valori dei tiranti previsti dal modello idraulico sarebbero da classificare in classe H5 (fattibilità 4), ma sulla base di rilievi in sito e di considerazioni morfologiche sono state ricondotte in classe H4 (fattibilità 3).

Le aree caratterizzate da rischio **R1** e **R2** sono da ritenersi compatibili (classe di fattibilità 3).

Le aree caratterizzate da rischio **R3** (classe di fattibilità 3) sono da ritenersi in assenza di interventi e/o norme di utilizzo in condizioni di non compatibilità; pertanto in suddette aree dovranno essere escluse nuove edificazioni e/o dovranno essere attuate le mitigazioni del rischio, necessarie per rendere compatibili le previsioni urbanistiche con le condizioni di dissesto.

Viene inoltre prescritto che, qualora vi sia presenza di insediamenti abitativi e/o di infrastrutture pubbliche, nelle zone **R3** e **R4** debba essere predisposto un piano di monitoraggio e allertamento finalizzato all'attivazione delle necessarie procedure di Protezione Civile e debbano essere realizzati tutti i provvedimenti utili a garantire la sicurezza di persone e cose sul lungo periodo.

Le azioni di piano consentite per le diverse classi, sono quelle definite dalle norme delle classi di fattibilità, così come definite dalla Regione Lombardia e dalle norme di utilizzo del suolo.

In **fascia C** nuove edificazioni dovranno essere realizzate con densità edilizia ridotta e andrà tendenzialmente evitata la previsione di realizzazione e/o potenziamento di insediamenti implicanti utilizzi collettivi quali scuole, alberghi, ristoranti, impianti sportivi, ecc.

Eventuali proposte di uso delle aree interessate da fenomeni di inondazione, devono tenere conto del quadro del dissesto descritto ed essere compatibili con il rischio idraulico sussistente; a tale proposito si ritiene inoltre utile che, per gli interventi di trasformazione territoriale, vengano adottate delle **Norme di Buona Tecnica**, necessarie a ridurre il grado di rischio e che di seguito vengono elencate.

A. Misure per evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture

1. Realizzare le superfici abitabili, le aree sede dei processi industriali, degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiale sopraelevate rispetto ai valori della piena di riferimento, evitando la realizzazione di piani interrati (vd. Matrice numerica con quote di riferimento).
2. Realizzare le aperture degli edifici situate al di sotto del livello di piena a tenuta stagna; disporre gli ingressi in modo che non siano perpendicolari al flusso principale della corrente;
3. Progettare la viabilità minore interna e la disposizione dei fabbricati così da limitare allineamenti di grande lunghezza nel senso dello scorrimento delle acque, che potrebbero indurre la creazione di canali di scorrimento a forte velocità;
4. Progettare la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente;
5. Agevolare il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo;

B. Misure atte a garantire la stabilità delle fondazioni

6. Adottare misure atte a garantire la stabilità delle fondazioni rispetto a fenomeni di erosione e scalzamento;
7. Prevedere drenaggi atti a ridurre l'insorgere di sovrappressioni interstiziali;
8. Prevedere opere di difesa per evitare fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali;
9. Adottare fondazioni profonde per limitare i fenomeni di cedimento o di rigonfiamento dei suoli coesivi.

C. Misure per facilitare l'evacuazione di persone e beni in caso di inondazione

10. Ubicare le uscite di sicurezza e le vie di evacuazione sopra il livello della piena e aventi dimensioni sufficienti per l'evacuazione di persone e beni verso l'esterno o verso i piani superiori.

D. Utilizzo di materiali e tecnologie costruttive che permettano alle strutture di resistere alle pressioni idrodinamiche

E. Utilizzo di materiali per costruzione poco danneggiabili al contatto con l'acqua.

Per la realizzazione di nuovi insediamenti nei comparti identificati con le sigle **R3a**, si dovrà tenere conto di quanto sotto indicato.

Aree R3_a - Zone agricole: la destinazione d'uso è compatibile; deve essere predisposto un piano di monitoraggio e allertamento finalizzato all'attivazione delle necessarie procedure di

Protezione Civile e realizzati tutti i provvedimenti utili a garantire la sicurezza di persone e cose in caso di alluvione.

Aree R3_a . Zone agricole edificabili ai sensi della normativa regionale: le nuove costruzioni e gli ampliamenti di edifici esistenti dovranno essere realizzate avendo come riferimento le Norme di Buona Tecnica sopra riportate. Dovrà inoltre essere previsto che la quota di calpestio del piano terreno venga rialzata, mediante un riporto di terreno variabile da 0,40 a 0,60 mt e comunque dovrà essere ricondotta alla quota riportata nella Matrice numerica con le quote di riferimento. Per ogni unità residenziale dovrà essere predisposto un idoneo Piano di evacuazione, coordinato con il Piano di allertamento e il Piano di Protezione Civile.

Aree R3_b . Zone produttive (industriale e artigianale) e Aree R3_c . Zone residenziali: le nuove costruzioni dovranno essere realizzate avendo come riferimento le **Norme di Buona Tecnica** sopra riportate. Dovrà inoltre essere previsto che la quota di calpestio del Piano Terreno venga rialzata, mediante un riporto di circa 40-60 cm e comunque ricondotta alla quota riportata nella Matrice numerica con le quote di riferimento (vedi "Relazione generale"). Per ogni unità produttiva dovrà essere predisposto un idoneo Piano di evacuazione che sia coordinato col Piano di allertamento e di Protezione Civile.

Aree R3_c . Zone residenziali: le nuove costruzioni dovranno essere realizzate avendo come riferimento le **Norme di Buona Tecnica** sopra riportate. Dovrà inoltre essere previsto che la quota di calpestio del Piano Terreno venga rialzata, mediante un riporto di circa 40-60 cm e comunque ricondotta alla quota riportata nella Matrice numerica con le quote di riferimento. Per ogni unità residenziale dovrà essere predisposto un idoneo Piano di evacuazione che sia coordinato col Piano di allertamento e di Protezione Civile.

Aree R4 . Zone residenziali senza aumento di volumetria: non potranno essere realizzate nuove costruzioni; per l'esistente valgono le norme della classe di fattibilità 4. Per ogni unità residenziale esistente dovrà essere predisposto un idoneo Piano di evacuazione che sia coordinato col Piano di allertamento e di Protezione Civile.

Zona destinata ad impianti di interesse comprensoriale-impianto di depurazione: l'area è stata ricompresa nel documento "Osservazioni al Progetto di variante al Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (P.A.I.) approvato con DCPM 24 maggio 2001 (art. 17 comma 6 ter della L. 18.05.1989 n. 183) - Fasce Fluviali del Fiume Lambro – Variante nel tratto dal lago di Pusiano alla confluenza con il Deviatore Redefossi", in fascia C di progetto è classificata nello studio Geologico in classe di Fattibilità 3 (classe di rischio R2).

Tutti gli interventi consentiti sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11.03.88, volta a dimostrare la compatibilità dell'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla "Carta di Fattibilità per le azioni di Piano" e dalle "Norme di utilizzo del suolo" (pag. 82 - 97 dello studio geologico), contenute nello "Studio geologico a supporto del Piano Regolatore".

La valutazione in ordine alla compatibilità tra le previsioni del P.R.G. e le risultanze dello studio geologico, dovrà essere effettuata in sede di approvazione di nuovi strumenti urbanistici generali o di varianti.

ART. 34. – SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI

In ogni intervento di nuova edificazione e per qualsiasi destinazione d'uso del territorio, deve essere assicurato l'indice minimo di superficie scoperta e drenante previsto dal Regolamento Locale d'Igiene vigente, mentre negli interventi di ampliamento, qualora il suddetto indice non sia già verificato, con gli interventi a progetto non si dovrà ottenere un peggioramento dello stesso.

Nel rispetto di quanto previsto dall'Art. 21 del Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n° 152, le presenti disposizioni non si applicano in presenza di pozzi per acqua ad uso potabile, per i quali è applicabile la normativa di cui all'Art.32 ed alle reti fognarie o di fluidi potenzialmente pericolosi per la falda, che devono invece essere impermeabilizzati e monitorati secondo le normative vigenti.

ART. 35. – PERCORSI PEDONALI, CICLABILI E D'INTERESSE STORICO-PAESTICO

In tutte le zone del territorio comunale, l'edificazione e le recinzioni dovranno rispettare i percorsi ed i sentieri pedonali e ciclabili esistenti.

L'Amministrazione Comunale può imporre arretramenti delle costruzioni e delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri e percorsi pedonali e ciclabili dismessi, il completamento di quelli esistenti e l'apertura di nuovi.

Detti arretramenti saranno verificati e definiti in sede di progettazione esecutiva degli interventi che interesseranno i percorsi pedonali, ciclabili di interesse storico, paesistico ed ambientale.

Le piste ciclabili indicate nelle tavole di progetto dovranno essere eseguite secondo quanto previsto dalla normativa vigente e rispettando le seguenti prescrizioni tecniche:

- la larghezza della ciclopista, ove possibile, dovrà essere di almeno 2,50 metri, per pista a doppio senso di marcia;
- pendenza longitudinale non superiore al 4% e pendenza trasversale al 2% in falda unica con deviazione acqua in apposita canalizzazione;
- il cordolo di separazione da altra ciclopista o sede carrabile deve avere spigolo arrotondato con altezza compresa tra cm 12,5 e 15 ed essere munito di scivoli ad intervalli regolari su entrambi i lati della ciclopista in corrispondenza degli attraversamenti pedonali;
- la delimitazione, ove possibile, tra pista ciclabile e sede carrabile, sarà formata da siepi o alberature basse;
- eventuali attraversamenti di sedi stradali, se necessari e coerenti con il traffico esistente, saranno protetti con opportuna semaforizzazione temporizzata con comando a pulsante;
- i percorsi in zona campestre dovranno essere attrezzati in corrispondenza di aree di particolare interesse naturalistico, paesaggistico, storico, architettonico, di adeguate piazzole di sosta attrezzate e piantumate (tettoia, rastrelliera parcheggio bici, panchine).

Qualora fosse necessario realizzare ciclopiste su marciapiedi esistenti, queste dovranno essere segnalate con apposita pavimentazione o colorazione.

I percorsi pedonali e ciclabili possono essere costruiti o ripristinati a cura di chi compie interventi edilizi; in tale caso possono essere realizzati anche a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti e detta realizzazione sarà assoggettata ad apposito atto d'obbligo o convenzione con l'Amministrazione Comunale.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PRG

CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 36. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Il PRG si attua mediante le procedure delle leggi vigenti quali: dichiarazione di inizio attività (DIA), permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato, piani attuativi e studi preliminari all'attuazione del PRG e delibera comunale per le opere di competenza comunale, così come precisato dalle presenti norme per ciascuna area normativa.

Il PRG indica, negli elaborati progettuali, gli ambiti entro i quali gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono obbligatoriamente subordinati alla preventiva approvazione di piani attuativi. Ove non definite dal PRG le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di piano attuativo possono essere delimitate in sede di programmazione pubblica o a seguito di richiesta da parte dei privati.

Il PRG individua le zone di recupero ex L.457/78, Art.27, all'interno delle aree normative, senza delimitare ambiti da assoggettare a piano di recupero.

Gli interventi che interessano beni ed immobili tutelati dal Decreto legislativo 29 ottobre 1999, n°490 sono assoggettati alle relative disposizioni e necessitano di nulla osta da parte degli Enti competenti.

L'attuazione degli interventi a destinazione commerciale segue le procedure esplicitate all'Articolo 66 delle presenti norme.

ART. 37. – STUDI PRELIMINARI ALL'ATTUAZIONE DEL PRG

Gli strumenti preliminari all'attuazione del PRG, da approvarsi con apposita delibera di Consiglio Comunale, stabiliscono gli obiettivi strategici di sviluppo e di riqualificazione urbana della città, che vedono la presenza o la previsione di infrastrutture, di attrezzature e di importanti sistemazioni di servizi di livello territoriale e/o urbano.

Gli ambiti o gli isolati di intervento, per i quali è previsto l'impiego di tali procedure, sono indicati nelle tavole di azionamento e nelle schede urbanistiche.

Successivamente all'approvazione del PRG l'individuazione di nuovi ambiti, anche su proposte di privati, potrà avvenire con deliberazione del Consiglio Comunale.

L'attuazione degli studi preliminari, finalizzati alla definizione degli indirizzi generali di intervento, avverrà attraverso l'approvazione di piani attuativi, Programmi Integrati di Intervento e Programmi di Riqualificazione Urbana, da approvarsi nel rispetto delle procedure definite dalla legislazione vigente, hanno validità a tempo indeterminato e sono essenzialmente finalizzati a definire:

- la coerenza e la compatibilità rispetto alle strategie di sviluppo, nonché tra funzioni previste ed esigenze comuni della città;
- la comparazione delle alternative possibili di intervento;
- la valutazione degli effetti e dell'inserimento paesistico-ambientale dell'intervento;
- la valutazione delle risorse economiche occorrenti (fattibilità economica e finanziaria);

- i tempi, le forme e le modalità di intervento;
- le fonti e le modalità di finanziamento degli interventi;
- le esigenze e le necessità di aree ed infrastrutture di interesse pubblico, compresa l'individuazione delle forme e delle modalità di realizzazione e di gestione;
- i protocolli d'intesa e gli schemi di convenzionamento tra le parti interessate;
- le modalità per la perequazione dei valori immobiliari tra le parti interessate.

Fino all'approvazione degli specifici studi preliminari, in ciascun ambito sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, come definiti dalle presenti norme.

ART. 38. - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Si applica obbligatoriamente soltanto nelle zone del territorio comunale indicate negli elaborati progettuali del PRG e previste nelle Norme di Attuazione.

I piani attuativi di intervento di iniziativa comunale sono:

- a) piani particolareggiati di esecuzione, di cui all'Art. 13 della Legge 17.8.1942, n. 1150 (PPE);
- b) piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge 18.4.1962, n. 167 (PEEP), alla Legge 22 ottobre 1971 n° 865 e successive modificazioni. I PEEP, come i PPE, sono applicabili anche nelle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della Legge 5 agosto 1978, n°457;
- c) piani delle aree destinate ad insediamenti produttivi, di cui all'Art. 27 della Legge 22.10.1971, n°865 (PIP);
- d) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'Art. 28 della Legge 5.8.1978, n. 457 (PR), attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

Sono inoltre attuati dall'Amministrazione Comunale:

- a) gli interventi rivolti al recupero del patrimonio edilizio esistente degli Enti Pubblici, anche avvalendosi di soggetti esterni (ALER, cooperative, ecc.), nonché gli interventi di rilevante interesse pubblico da attuarsi anche mediante il convenzionamento con i privati;
- b) l'adeguamento delle opere di urbanizzazione che tuttavia possono essere attuati anche dai proprietari che eseguono gli interventi previsti dal Piano Attuativo;
- c) gli interventi da attuare mediante esproprio ed occupazione temporanea previa diffida nei confronti dei proprietari dell'unità minima di intervento in caso di inerzia dei medesimi e con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

I piani attuativi di intervento di iniziativa privata sono:

- a) piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'Art. 10 della Legge 6.8.1967, n. 765 (PL);
- b) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'Art. 30 della Legge 5.8.1978, n. 457 (PR);
- c) programmi integrati di intervento.

L'approvazione dei piani attuativi è di competenza comunale, secondo le modalità e le procedure previste dalla normativa vigente.

La documentazione necessaria per la presentazione di piani attuativi deve comprendere quanto stabilito dalle Deliberazioni della Giunta Regione Lombardia n° III/37689 del 27 marzo 1984, n°42321 del 3 maggio 1989 e n°IV/2228 9 del 24 luglio 1989.

Per "Aree in piano attuativo" si intendono specifici ambiti urbani, individuati nell'elaborato grafico di progetto "Azzonamento", in scala 1:2.000. Tali ambiti possono riguardare aree già costruite totalmente o parzialmente, e aree prevalentemente o del tutto libere da edifici. In sede di elaborazione degli strumenti urbanistici attuativi potranno essere individuati ambiti e/o comparti attuativi, finalizzati ad un'attuazione, in tempi e modi differenziati, dei contenuti del piano attuativo approvato.

Nell'ambito dei piani attuativi di iniziativa pubblica e privata o di concessioni convenzionate o in sede di comparto ex. Art. 23 Legge 1150/42, devono essere cedute gratuitamente le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per i servizi, in misura non inferiore alle quantità indicate nelle schede urbanistiche, anche nei casi in cui le quantità previste siano superiori a quelle stabilite per legge, secondo le modalità definite in sede di approvazione del piano attuativo e della relativa convenzione di attuazione. Dette aree generano volumetria solamente se cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, così come previsto dall'art. 63.4 delle presenti norme.

Le aree per servizi devono essere computate nel rispetto delle quantità richieste dalla normativa vigente, per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, direzionale, commerciale, turistico-ricettiva e produttiva-artigianale.

L'Amministrazione Comunale si riserva di verificare il reale utilizzo delle aree destinate a spazi verdi, che per caratteristiche qualitative e dimensionali dovranno risultare idonee all'uso previsto. Le aree cedute e da destinarsi a spazi verdi, se precedentemente utilizzate come aree di cantiere durante l'esecuzione dei lavori, dovranno essere adeguatamente bonificate prima della loro cessione.

Per ogni singolo piano attuativo è stata elaborata una scheda indicativa (elaborato 2.5. dei documenti che costituiscono la Variante Generale di PRG), che esemplifica la distribuzione planivolumetrica, i principali parametri urbanistici ed edilizi, la quantificazione e l'individuazione degli standard, le prescrizioni e le indicazioni da rispettare in sede di redazione del piano attuativo.

Nella fase di redazione degli strumenti attuativi qualora, a seguito di rilievo strumentale delle aree interessate, si registrano discordanze superiori o inferiori al 10% della superficie territoriale riportata nella scheda indicativa, lo strumento attuativo potrà essere redatto utilizzando le superfici così individuate, previa loro dimostrazione analitica, con conseguente aggiornamento dei parametri urbanistici ed edilizi, comunque nel rispetto dei limiti massimi stabiliti dalle schede.

In sede di predisposizione dei piani attuativi è facoltà delle proprietà sottoporre all'Amministrazione Comunale soluzioni compositive e planivolumetriche modificative delle indicazioni contenute nelle schede relative ai piani attuativi, che hanno carattere indicativo, finalizzate a migliorare la qualità complessiva dell'intervento, fermi restando i parametri urbanistici ed edilizi, nonché la quantità e la qualità delle aree di interesse pubblico. Tali modificazioni sono tuttavia relative alla sola migliore utilizzazione complessiva dell'area consentita dallo studio di dettaglio e pertanto dovranno comunque dimostrare il mantenimento della qualità complessiva e dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalle presenti norme tecniche.

Qualora i proprietari delle aree assoggettate alla presentazione di piano attuativo non intendano intervenire congiuntamente per l'inerzia di qualcuno di essi, è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere all'approvazione del piano attuativo riferito ad una sua porzione, purchè rappresenti almeno il 70% della Superficie territoriale indicata nella scheda, previa verifica dell'inerzia ad intervenire della porzione mancante da parte dell'Amministrazione Comunale e conseguente approvazione di preventivo studio preliminare di cui all'art. 37. In questo caso il piano attuativo dovrà rispettare tutte le quantità stabilite nella specifica scheda, calcolate proporzionalmente in relazione alla superficie territoriale di competenza, mentre il disegno urbano dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nella scheda e del frazionamento della proprietà, coniugandoli al fine di consentire la perseguibilità e realizzabilità degli obiettivi. Per l'attuazione delle predette disposizioni è possibile utilizzare le procedure di variante al PRG previste dalla normativa vigente.

Le aree cedute individuate nelle suddette soluzioni modificative dovranno risultare:

- suscettive di effettiva utilizzazione al fine della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- idonee all'utilizzo, senza alcuna necessità di bonifica a carico dell'Amministrazione Comunale;
- concorrere all'attuazione dei programmi e delle strategie dell'Amministrazione Comunale in materia di dotazione di spazi per attrezzature pubbliche, di uso pubblico e di interesse generale.

Qualora l'acquisizione di tali aree per le opere di urbanizzazione primaria e per i servizi non soddisfi le quantità minime previste dal piano attuativo, è facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la monetizzazione parziale delle aree a standard, in luogo della cessione. In tale caso, a conguaglio della differenza tra la superficie dovuta di cessione e quella ceduta, all'atto della stipula della convenzione i lottizzanti corrispondono al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, secondo le modalità definite dalla normativa vigente; è inoltre ammessa la cessione gratuita di aree con destinazione a standard nel PRG ubicate all'esterno del piano attuativo, comprese anche quelle di origine come definite dall'art. 8.12, nella misura non superiore al 30% di quella prescritta nella scheda urbanistica.

In alternativa alla cessione gratuita di aree per servizi, per interventi di modesta entità, e in presenza dell'impegno da parte dell'Amministrazione Comunale alla realizzazione del servizio nel triennio, è ammessa la procedura di monetizzazione parziale, secondo le modalità definite dalla normativa vigente. In ogni caso dovrà sempre e comunque essere garantita la dotazione minima di 26,5 mq per abitante per tutti gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa, ad esclusione degli interventi assoggettati a Programma Integrato di Intervento.

In sede di predisposizione della convenzione urbanistica saranno indicate le modalità di utilizzo delle risorse derivanti dalla monetizzazione di aree standard, secondo le modalità previste dalla normativa vigente e, comunque, i proventi derivanti dalla mancata cessione di aree standard, verranno utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti dal piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

I piani attuativi adottati e approvati alla data di adozione del PRG sono regolamentati dalla normativa dei piani stessi, fino alla scadenza del termine previsto dai piani medesimi per

l'attuazione degli interventi dagli stessi previsti. Sono ammesse varianti di detti piani esclusivamente per l'adeguamento – totale o parziale – alle previsioni del nuovo PRG.

L'Amministrazione Comunale definisce, all'interno di ogni singola convenzione urbanistica, i seguenti elementi finalizzati all'attuazione di alloggi di edilizia convenzionata:

- determinazione dei prezzi di vendita;
- modalità di calcolo della superficie commerciale;
- inizio e fine dei lavori, consegna delle unità immobiliari;
- modalità di trasferimento della proprietà, successivamente al primo acquisto.

Gli alloggi di edilizia convenzionata verranno assegnati a soggetti indicati dall'Amministrazione Comunale sulla base di una graduatoria predisposta dall'Amministrazione stessa a seguito di bando pubblico aperto a soggetti aventi i requisiti previsti dalla legge per le assegnazioni di edilizia economico-popolare, convenzionata e agevolata e sulla base dei parametri stabiliti dal CIMEP, con prelazione di mesi 6 a favore dei residenti o aventi attività lavorativa nel Comune di Brugherio.

ART. 39. – CONTENUTI E PROCEDURA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'attuazione degli interventi può avvenire attraverso trasformazione unitaria, ed è subordinata alla stipulazione, tra l'Amministrazione Comunale e le proprietà interessate, di specifica convenzione che disciplina l'attuazione dei suddetti piani, nonché alla trascrizione nei RR.II. della medesima convenzione.

I Piani attuativi, predisposti in conformità alla normativa vigente, devono essere corredati da:

- a) estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e l'elenco delle proprietà;
- b) stralcio dell'azonamento e delle norme tecniche di attuazione del PRG, con l'individuazione delle aree interessate;
- c) rilievo planimetrico, in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione di quote altimetriche, capisaldi di riferimento, altezze e destinazioni degli edifici esistenti, eventuali preesistenze di particolare valore storico/ambientale. La planimetria, con l'indicazione di eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, deve essere adeguatamente estesa al territorio circostante per consentire un'opportuna conoscenza del territorio circostante al comparto di intervento;
- d) profili e sezioni schematiche in scala 1:500 dello stato di fatto, relativamente all'edificato in diretta pertinenza con l'ambito del Piano attuativo ed esteso ai fabbricati adiacenti;
- e) relazione descrittiva e quantitativa dell'intervento, dalla quale ne risulti la conformità alle disposizioni di PRG, corredata dalla documentazione fotografica delle caratteristiche morfologiche dell'area dell'intervento e del contesto circostante;
- f) tabelle e schemi riassuntivi dei dati di progetto, in cui indicare le funzioni insediabili e le relative quantità, la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di edificabilità territoriale e fondiaria, le aree di pertinenza sature e non sature degli edifici preesistenti non direttamente interessati dall'interventi se non ai fini del computo volumetrico;
- g) progetto planivolumetrico, in scala 1:500, individuante le aree di uso pubblico e privato, con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere. Il progetto

- planivolumetrico dovrà essere definito anche nelle sue componenti tipologiche, strutturali e di destinazione d'uso, oltre a riportare le indicazioni relative alle strade, alle reti tecnologiche, alla sistemazione degli accessi, dei parcheggi pubblici e privati;
- h) progetto urbanistico-architettonico, definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con le indicazioni relative agli spazi riservati alle opere e agli impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché con le indicazioni relative agli edifici destinati a demolizione, ricostruzione, oppure soggetti a restauro e risanamento conservativo oppure a ristrutturazione edilizia;
 - i) almeno due viste prospettiche, in scala adeguata, in grado di evidenziare l'inserimento dell'intervento rispetto al contesto circostante, gli ingombri e le altezze degli edifici in progetto;
 - j) progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e relativo computo metrico estimativo;
 - k) profili di progetto verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500;
 - l) sezioni tipo delle sedi stradali e indicazione delle tipologie di alberature;
 - m) piano dei comparti edificatori delle unità minime di intervento;
 - n) indicazione dei costi per l'acquisizione delle aree;
 - o) documentazione attestante l'ottemperanza alle disposizioni vigenti in materia di scarichi delle acque;
 - p) norme tecniche di attuazione dello strumento attuativo, contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni;
 - q) bozza di convenzione, con i contenuti di cui al comma successivo.

Per quanto riguarda i Piani attuativi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente, le proposte di intervento dovranno includere:

- a) le planimetrie di tutti i piani e delle coperture, i prospetti delle parti in fregio agli spazi pubblici, esistenti o previsti, nonché le sezioni significative, in scala 1:200;
- b) le prescrizioni particolari di attuazione relative a categorie di intervento, destinazioni d'uso compatibili con le tipologie e le strutture prevalenti, unità minime di intervento finalizzate al recupero dei caratteri strutturali e architettonici effettivi e prevalenti, qualità tecnica di impiego dei materiali, degli elementi costruttivi, dei particolari architettonici e dei colori.

Per quanto non espressamente indicato in precedenza, si rimanda alle disposizioni contenute nella DGR 25 luglio 1997, n°6/30267.

Ai progetti dei piani esecutivi devono essere allegati gli schemi delle relative convenzioni sottoscritti dai proprietari interessati, contenenti in particolare le seguenti previsioni:

- a) i termini entro i quali la convenzione deve essere stipulata;
- b) la cessione contestuale alla stipula della convenzione delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria. E' facoltà dell'amministrazione posticipare la cessione ad avvenuto collaudo positivo;
- c) l'esecuzione a cura e spese della proprietà, delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune delle medesime;
- d) le modalità e i tempi per l'esecuzione eventuale, a cura e spese della proprietà, della rispettiva quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- e) la programmazione temporale di tutte le opere previste ed i termini di ultimazione delle stesse;

- f) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- g) l'impegno alla sistemazione a verde delle aree scoperte utilizzando le essenze di cui all'Allegato 3 – "*Specie arboree prescritte*".

ART. 40. - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto il piano attuativo, l'edificazione si attua mediante intervento diretto, che consiste nell'edificazione delle singole opere edilizie e di urbanizzazione e si realizza mediante:

- 1) l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche o di altri enti pubblici nei modi e nelle forme previste dalle leggi vigenti;
- 2) l'esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte di privati dietro il rilascio di apposito permesso a costruire, sia che le opere siano parte di strumenti di pianificazione attuativa, sia che esse siano eseguite, in base alle presenti norme, anche in assenza di tali piani.

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici o da privati, ed è subordinato al deposito di asseverazione di denuncia di inizio di attività, ovvero al rilascio di permesso a costruire, nei casi e secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.

Presupposti per il rilascio del permesso a costruire, come definito dal D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, sono i seguenti:

- 1) la compatibilità dell'intervento alle prescrizioni urbanistiche del PRG;
- 2) l'esecutività del piano preventivo d'intervento, qualora previsto dal PRG o richiesto dall'Amministrazione Comunale;
- 3) la titolarità del diritto di proprietà, o di altro titolo equipollente, dell'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede il permesso di costruire;
- 4) la compatibilità dell'intervento secondo quanto stabilito dal Regolamento Comunale di Igiene.

Nel caso in cui l'area interessata dalla richiesta di permesso a costruire non sia fornita delle opere di urbanizzazione primaria, il richiedente si potrà assumere tutti gli oneri per la loro realizzazione nei modi e nelle forme che l'Amministrazione Comunale stabilirà in base alle condizioni di infrastrutturazione esistenti nella zona. Nel caso in cui il livello delle opere di urbanizzazione secondaria non consente l'attuazione di un nuovo insediamento, la proprietà richiedente dovrà concorrere alla realizzazione delle opere mancanti.

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono richiedere nell'istanza di permesso di costruire di essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, queste anche non direttamente connesse all'area di intervento, nonché per allacciare la zona di intervento ai pubblici servizi.

Qualora la realizzazione diretta dell'opera sia riconosciuta conveniente per l'interesse pubblico dalla Giunta Comunale, il responsabile del procedimento invita i richiedenti a presentare relativo progetto esecutivo accompagnato dal computo metrico estimativo in base ai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia di Milano e da atto unilaterale d'obbligo avente analoghi contenuti delle convenzioni, ai fini dell'esatto adempimento dei relativi obblighi.

Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga che un intervento edificatorio rivesta particolare interesse pubblico, il Sindaco può chiedere la predisposizione di un progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, ricorrendo al permesso di costruire convenzionato. Il parere favorevole comunale sui progetti planivolumetrici non costituisce presunzione per il rilascio del permesso a costruire per i singoli edifici in essa contenuti.

Fatte salve le singole prescrizioni di zona, ove il PRG subordini il rilascio del permesso a costruire all'approvazione di un piano attuativo, sono sempre consentiti sugli immobili esistenti, in attesa di tale piano, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

ART. 41. - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

L'utilizzazione totale degli indici territoriali e fondiari (Ut e Uf), di cui all'Art. 8, esclude ogni successiva richiesta di altri permessi di costruire sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente la superficie sulla quale l'indice è stato conteggiato, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

L'impegnativa volumetrica testimonia il livello di saturazione delle volumetrie ammesse, a prescindere dai successivi trasferimenti di proprietà.

Qualora venga richiesta concessione di cambiamento di destinazione d'uso relativamente ad edifici ospitanti attività in contrasto con la normativa della zona in cui sorgono, è necessario che il richiesto cambiamento avvenga nel rispetto degli indici e delle quantità urbanistiche proprie della zona, con il mantenimento della superficie utile esistente.

Non è ammesso il trasferimento di superficie utile e volume fra aree a diversa classificazione di zona o di destinazione d'uso, nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole all'interno di ogni singola azienda produttiva.

Nelle zone in cui è prescritto il mantenimento della Superficie utile esistente è consentito, in alternativa, utilizzare il parametro riferito al Volume esistente, confermando quindi la densità fondiaria esistente.

Oltre a rispettare gli indici previsti dal PRG, gli edifici dovranno armonizzarsi con il tessuto urbano esistente; al riguardo il Sindaco, sentito il Dirigente del Settore e la Commissione Edilizia Comunale, potrà prescrivere allineamenti diversi da quelli esistenti o prescritti e altezza inferiori a quelle massime stabilite dal PRG, qualora esistano motivazioni di carattere urbanistico, ambientale, architettonico, di viabilità e traffico.

ART. 42. - TRASCRIZIONE IN MAPPA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti, in scala 1:2000 e 1:1000, distinte per isolato urbanistico-edilizio, che viene aggiornato a cura di detto ufficio per le opere realizzate.

Ogni progetto finalizzato ad ottenere permesso di costruire, deve essere corredato di tavola che riproduce l'isolato interessato dalla richiesta, evidenziando con linea marcata, i confini dell'area asservita e a campitura piena il profilo altimetrico del nuovo edificio, o dell'edificio oggetto dell'intervento.

TITOLO III - PREVISIONI DEL PRG

CAPO I – DISCIPLINA DEL TERRITORIO

ART. 43. – SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE

Ai fini della salvaguardia, della riqualificazione e della trasformazione equilibrata dell'ambiente urbano, il territorio urbanizzato è suddiviso in zone denominate "Zone omogenee", in rapporto alle diverse destinazioni d'uso, ai vincoli ed alle opere e trasformazioni consentite, come risulta dagli elaborati del progetto di "Azzonamento ", in scala 1:5.000 e 1:2.000 e sono contraddistinte da apposita simbologia.

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche e nelle presenti disposizioni normative hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi soggetto. Gli indici, le quantità e le altre disposizioni, che regolano l'edificabilità massima consentita nelle diverse zone omogenee, devono essere considerati come definitivi e non derogabili.

Per "Zona omogenea" si intende un'organizzazione territoriale, urbanistico-edilizia, che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della formazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e morfologia urbana e territoriale, della identificabile prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

In relazione alle destinazioni funzionali fissate dal PRG e in osservanza alle norme stabilite dall'Art. 2 del D.I. 1444/68, il territorio comunale risulta suddiviso nelle zone territoriali omogenee di seguito riportate:

- 1) Zone pubbliche e di interesse pubblico:
 - zone F1, per servizi ed attrezzature di livello comunale, così suddivise:
 - Istruzione dell'obbligo (AS)
 - Attrezzature di Interesse Comune (AC)
 - Attrezzature Religiose (AR)
 - Parchi e verde attrezzato (V)
 - Zone a verde sportivo (VS)
 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico (P)
 - Attrezzature Tecnologiche (AT)
 - Attrezzature Cimiteriali (AM)
 - zone F2, per servizi ed attrezzature di livello sovracomunale
 - Istruzione Superiore e Ricerca (IS)
 - Attrezzature Tecnologiche (T)
 - Parchi, verde ambientale e attrezzato (VA)
 - Ambiti per insediamenti territoriali strategici
 - zone per servizi ed attrezzature private di uso pubblico – AP
 - fascia di rispetto cimiteriale
 - aree per la mobilità
 - Aree per la viabilità
 - Aree per infrastrutture di trasporto su ferro
 - Corridoi, fasce di rispetto e linee di arretramento per infrastrutture della mobilità
 - Zone per il verde di mitigazione e ambientazione infrastrutturale.
- 2) Aree di impianto storico – Zona A

- zona A1: centri storici
 - zona A2: edifici e parchi di interesse storico
 - zona A3: cascine di impianto storico
- 3) Aree destinate prevalentemente alla residenza
- zona B1: edificato consolidato a medio-bassa densità edilizia
 - zona B2: edificato consolidato a medio-alta densità edilizia
 - zona B3: trasformazione integrata e riassetto urbano
 - zona C1: insediamenti residenziali soggetti a piano attuativo
 - zona C2: insediamenti residenziali di edilizia economico - popolare
- 4) Aree per attività produttive, direzionali, commerciali e ricettive – Zona D
- zona D1: insediamenti produttivi e artigianali consolidati
 - zona D2: insediamenti produttivi e artigianali, soggetti a piano attuativo
 - zona D3: insediamenti terziario/direzionali e commerciali consolidati
 - zona D4: trasformazione integrata, recupero e riassetto urbano
- 5) Aree agricole - Zona E
- zona E1: cascine in aree agricole
 - zona E2: aree di pianura irrigua a vocazione agricola
- 6) Aree di salvaguardia ambientale:
- zona a verde privato tutelato di interesse ambientale
 - zone di tutela e pregio ambientale
 - zona S1 – zona soggetta a vincolo idrogeologico e di tutela ambientale
 - zona S2 – zona di tutela dei fontanili e corsi d'acqua
 - filari di alberi
 - viabilità storica e agricola di valore storico e paesistico
 - alberi di interesse monumentale
 - frange urbane
 - salvaguardia ambientale
- 7) Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Media Valle del Lambro
- 8) Parco Locale di Interesse Sovracomunale Est delle Cave.

Nei successivi articoli di cui al Capo III del presente Titolo, per ogni Zona Omogenea vengono definiti:

- a. la normativa funzionale;
- b. i parametri urbanistici ed edilizi;
- c. le modalità di attuazione;
- d. le eventuali prescrizioni specifiche per la zona;
- e. le eventuali prescrizioni per i piani attuativi.

43.1. Normativa funzionale

Nella normativa funzionale oltre alle destinazioni d'uso prevalenti o ammesse, previste e consentite senza limitazioni quantitative nell'ambito dei parametri urbanistici ed edilizi, vengono indicate, ove necessario, le destinazioni d'uso principali, compatibili e non ammesse, accompagnate da parametri quantitativi che devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto, sia in caso di intervento urbanistico preventivo. Nel caso di intervento edilizio diretto il parametro dovrà essere verificato per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso. Nel caso di intervento edilizio preventivo il parametro dovrà essere verificato in relazione alla complessiva edificazione prevista.

Le destinazioni d'uso non espressamente elencate, e neppure assimilabili a quelle elencate, sono da considerarsi non ammesse.

43.2. Parametri urbanistici ed edilizi

L'indice di Utilizzazione fondiaria prescritto per le nuove costruzioni su lotti liberi vale anche per gli interventi di saturazione dell'edificabilità dei lotti già edificati, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti.

In caso di demolizione con ricostruzione, l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) è pari a quello esistente (Ufe), quando questo è maggiore dell'indice Uf previsto per i nuovi interventi; in caso contrario l'indice applicabile è pari ad Uf.

43.3. Modalità di attuazione

Nelle Zone omogenee non ricomprese nei perimetri dei piani attuativi, il PRG si attua di norma per intervento edilizio diretto.

43.4. Prescrizioni

Dettano le norme specifiche alla zona dettagliando le modalità di applicazione della normativa funzionale e dei parametri urbanistici ed edilizi.

CAPO II - ZONE PUBBLICHE, DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

ART. 44. - ZONE F1, PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI LIVELLO COMUNALE

Il PRG individua spazi e servizi pubblici e privati esistenti e previsti con le relative destinazioni secondo le tipologie indicate nei diversi elaborati che costituiscono il Piano dei Servizi, come previsto dalla normativa regionale vigente.

Il PRG ed il Piano dei Servizi perseguono l'obiettivo di migliorare la dotazione di spazi ed attrezzature in ogni ambito urbano, con interventi preordinati all'integrazione delle attrezzature stesse, in sistemi tali da far configurare una più elevata qualità urbana.

I servizi e le relative attrezzature, che comprendono aree di proprietà pubblica, aree da acquisire alla proprietà pubblica, aree di proprietà privata ma di uso pubblico o sociale ed aree che, pur mantenendo un regime privato dei suoli, rivestono un particolare interesse pubblico di carattere ambientale, possono essere realizzati dall'Amministrazione Comunale, dagli Enti istituzionalmente competenti, oppure da altri soggetti (associazioni, cooperative, enti, privati, ecc.), a giudizio dell'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'Art. 65 delle presenti norme, a condizione che l'intervento persegua le finalità e soddisfi le esigenze pubbliche ivi contenute e sia conforme alla programmazione comunale.

Per i diversi ambiti urbani, le tavole del Piano dei Servizi, in scala 1:5.000 e 1:2.000, indicano, con apposito simbolo, la destinazione principale di ogni area, così come di seguito specificato:

I GRUPPO

- Istruzione dell'obbligo (AS), suddivisa in asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie
- Attrezzature di Interesse Comune (AC), suddivise in attrezzature culturali, attrezzature amministrative e attrezzature sanitarie e socio-assistenziali
- Attrezzature Religiose (AR)

II GRUPPO

- Parchi e verde attrezzato (V)
- Zone a verde sportivo (VS)

- Parcheggi pubblici e di uso pubblico (P)

III GRUPPO

- Attrezzature Tecnologiche (AT)
- Attrezzature Cimiteriali (AM).

E' sempre possibile la realizzazione di attrezzature polifunzionali che prevedano la compresenza di più tipologie di attrezzature pubbliche e di uso pubblico, purchè venga assicurata la prevalenza della destinazione principale.

Le destinazioni funzionali individuate nelle tavole di azionamento mediante simbolo letterale non hanno valore prescrittivo.

Le zone individuate come F1 nel Piano dei Servizi (Allegato 2.10 al presente PRG) e nelle schede esemplificative, di cui all'elaborato 2.5 dei documenti che costituiscono il PRG, sono indicative per quanto riguarda la destinazione e dovranno essere dimensionate e definite in modo puntuale nell'ambito della stesura del piano attuativo.

In tutte le destinazioni funzionali è ammissibile la realizzazione di impianti tecnologici a servizio delle destinazioni principali e, nel caso di soluzioni innovative in merito ai risparmi energetici, a servizio della collettività, purchè garantiscano, mediante specifici accorgimenti, la innocuità degli scarichi e dei fumi, il ridotto impatto acustico, ambientale e paesaggistico. Tali impianti non dovranno comunque essere prevalenti rispetto alla destinazione principale dell'area di pertinenza.

E' escluso l'insediamento di tutte le attività insalubri di prima classe di cui al D.M. 05 settembre 1994 e tutte le attività di seconda classe qualora suscettibili di creare problematiche di rilievo fra destinazioni d'uso principali e le singole attività produttive.

Le aree non edificate, nè destinate a parcheggi o viabilità interna, saranno sistemate a verde nei modi e nelle misure previste dalla normativa del PRG e le essenze devono essere scelte principalmente tra quelle proposte nell'elenco di cui all'Allegato 3 - "*Specie arboree prescritte*".

Le aree a standard indicate nella Tavola 24, generano volumetria perequativa solo ed esclusivamente se cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Le zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico si dividono, in relazione alle destinazioni specifiche, nelle seguenti zone:

44.1. Ambiti di riqualificazione urbana e valorizzazione dei servizi pubblici, soggetti a piano attuativo

Il PRG perimetra ambiti di riqualificazione urbana laddove ha riconosciuto aree di impianto storico da riqualificare, luoghi centrali o ambiti esterni delle città in cui sia necessario migliorare la qualità urbana.

Gli obiettivi perseguiti consistono nel riqualificare lo spazio pubblico e migliorare la qualità urbana, favorire l'integrazione delle preesistenze con il tessuto consolidato, migliorare la qualità della vita di parti di città introducendo servizi, attività pubbliche e private, migliorare i collegamenti e le connessioni ciclabili e pedonali fra parti diverse della città e creare parchi urbani di particolare importanza.

Successivamente all'approvazione del PRG l'individuazione di nuovi ambiti, anche su proposte di privati, deve avvenire con deliberazione del Consiglio Comunale.

a) Normativa funzionale:

Destinazioni d'uso principali: servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Destinazioni d'uso compatibili: artigianato di servizio, attività di servizio alle persone, attività commerciali e terziarie, residenza, aree a verde attrezzato, viabilità pedonale, ciclabile e veicolare, parcheggi pubblici e di uso pubblico, residenza per il custode.

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni diverse dalle principali e dalle compatibili.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Gli indici sono definiti nella relativa scheda prescrittiva dei piani attuativi

H = max 12,50 ml o come definita nelle schede prescrittive dei singoli piani attuativi

Rc = max 40%

Superficie drenante minima sistemata a verde, non inferiore al 20% dell'area di pertinenza.

c) Modalità di attuazione:

Gli interventi sono di competenza della Pubblica Amministrazione, di Enti istituzionalmente competenti o di altri soggetti mediante convenzione, e si attuano mediante strumento urbanistico attuativo.

E' consentita l'attuazione per lotti funzionali, purchè previsti nel piano attuativo.

Qualora ritenuto opportuno dall'Amministrazione Comunale, verrà svolta una fase concorsuale preliminare, al fine di raccogliere diversi contributi ed idee progettuali.

Per le aree interessate da servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, che realizzano le destinazioni indicate nel Piano dei servizi, l'attuazione è possibile anche con il coinvolgimento di soggetti privati da definire secondo le indicazioni previste dall'Art. 65 delle presenti norme.

e) Prescrizioni specifiche relative ai piani attuativi:

La Tavola 19 - Azzonamento del territorio comunale (scala 1:5.000) e le Tavole 20 - Azzonamento (scala 1:2.000) identificano le aree da assoggettare a strumento urbanistico attuativo, precisando l'assetto della zona interessata, anche con totale o parziale sostituzione del tessuto urbanistico esistente, ed indicando la localizzazione delle aree a standard. Per ogni singolo piano attuativo valgono le prescrizioni specifiche, che sono maggiormente dettagliate nell'elaborato di progetto 2.5 - Schede relative ai Piani Attuativi.

44.2. Zone per l'istruzione dell'obbligo (AS)

a) Normativa funzionale:

Destinazioni d'uso principali: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport.

Destinazioni d'uso compatibili: locali per spettacolo, centri culturali e ricreativi, centri congressuali, aree a verde attrezzato, impianti e servizi per la pratica di attività sportive, viabilità pedonale, ciclabile e veicolare, parcheggi pubblici e di uso pubblico, residenza per il custode.

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni diverse dalle principali e dalle compatibili.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

Uf = max 2,00 mq /mq

H = max 11,50 ml

Rc = max 40%

Superficie drenante minima sistemata a verde, non inferiore al 20% dell'area di pertinenza.

c) Modalità di attuazione:

Gli interventi sono di competenza della Pubblica Amministrazione, di Enti istituzionalmente competenti o di altri soggetti mediante convenzione, e si attuano per intervento edilizio diretto.

Per le aree su cui, alla data di adozione del presente piano, insistono attrezzature per l'istruzione dell'obbligo, che già realizzano le destinazioni indicate nel Piano dei servizi, è possibile realizzare interventi di ristrutturazione e/o ampliamento dell'esistente pari al 25% della Superficie complessiva dell'area di intervento, da definire mediante convenzionamento, così come previsto dall'Art. 65 delle presenti norme.

44.3. Zone per attrezzature di interesse comune (AC) e religiose (AR)

a) Normativa funzionale:

Destinazioni d'uso principali: servizi quali: centri civici, uffici pubblici, sedi dell'amministrazione locale, sedi di associazioni di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa, organi decentrati dell'amministrazione pubblica, servizi sociali, sanitari, assistenziali, educativi, ricreativi, di gestione pubblica, edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi e assistenziali, nonché le attrezzature complementari quali spazi per attività culturali, ricreative, e sportive.

Destinazioni d'uso compatibili: locali per spettacolo, centri culturali e ricreativi, centri congressuali, aree a verde attrezzato, impianti e servizi per la pratica di attività sportive, attività di ristorazione e servizi, viabilità pedonale, ciclabile e veicolare, parcheggi pubblici e di uso pubblico, residenza per il custode e per il gestore.

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni diverse dalle principali e dalle compatibili.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

$U_f = \max 2,0 \text{ mq} / \text{mq}$.

$H = \max 11,50 \text{ ml}$, eccetto che per particolari esigenze di speciali attrezzature

$R_c = \max 40\%$

Superficie drenante minima sistemata a verde, non inferiore al 20% dell'area di pertinenza.

c) Modalità di attuazione:

Gli interventi sono di competenza della Pubblica Amministrazione, di Enti istituzionalmente competenti o di altri soggetti mediante convenzione, e si attuano per intervento edilizio diretto.

Le aree per le attrezzature religiose (e le relative pertinenze, comprese le aree, gli impianti e i servizi per la pratica di attività sportive) non sono subordinate all'esproprio per pubblica utilità, all'acquisizione e/o all'assoggettamento a servitù di uso pubblico e gli interventi relativi non competono alla Pubblica Amministrazione e neppure sono soggette a convenzione.

Per le aree su cui, alla data di adozione del presente piano, insistono attrezzature religiose, che già realizzano le destinazioni indicate nel Piano dei servizi, è possibile realizzare interventi di ristrutturazione e/o ampliamento dell'esistente pari al 25% della Superficie complessiva dell'area di intervento, da definire mediante convenzionamento, così come previsto dall'Art. 65 delle presenti norme.

44.4. Parchi e verde attrezzato (V)

Sono ammesse le funzioni dedicate alla fruizione del verde, ed è consentita solo la realizzazione di chioschi o di piccoli manufatti connessi all'utilizzazione del verde.

a) Normativa funzionale:

Destinazioni d'uso principali: aree d'uso pubblico sistemate con specie vegetali e adatte per la ricreazione, il gioco, il riposo, il filtraggio dei rumori, la creazione di paesaggi naturali alternativi all'edificato. Comprendono, oltre agli spazi a verde, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco, manufatti di arredo e di servizio.

Destinazioni d'uso compatibili: impianti e servizi per la pratica dello sport, spazi per mostre e spettacoli, piccole attrezzature per il commercio.

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni diverse dalle principali e dalle compatibili.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf = max 0,2 mq / mq.

H = max 5,00 ml

Rc = max 10%.

c) Modalità di attuazione:

Gli interventi sono di competenza della Pubblica Amministrazione, di Enti istituzionalmente competenti o di altri soggetti mediante convenzione, e si attuano per intervento edilizio diretto.

I ricoveri attrezzi, le attrezzature e gli impianti tecnologici dovranno essere realizzati con modalità e materiali costruttivi tali da garantire un inserimento armonico con il contesto.

44.5. Zone a verde sportivo (VS)

a) Normativa funzionale:

Destinazioni d'uso principali: impianti e servizi necessari alla pratica dello sport. Comprendono attrezzature coperte (quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte) e attrezzature all'aperto. Sono inoltre compresi gli spazi di servizio e gli spazi tecnici.

Destinazioni d'uso compatibili: locali per spettacolo, centri culturali e ricreativi, centri congressuali, aree a verde attrezzato, attrezzature amministrative, attività di ristorazione e servizi, viabilità pedonale, ciclabile e veicolare, parcheggi pubblici e di uso pubblico, residenza per il custode e per il gestore.

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni diverse dalle principali e dalle compatibili.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf: per gli impianti coperti Uf = max 0,25 mq/mq

H = max 11,50 ml, eccetto che per particolari esigenze di speciali attrezzature

Rc = max 33%

c) Modalità di attuazione:

Gli interventi sono di competenza della Pubblica Amministrazione, di Enti istituzionalmente competenti o di altri soggetti mediante convenzione, e si attuano per intervento edilizio diretto.

Per le aree su cui, alla data di adozione del presente piano, insistono attrezzature sportive private, che già realizzano le destinazioni indicate nel Piano dei servizi, è possibile realizzare interventi di ristrutturazione e/o ampliamento dell'esistente pari al 25% della Superficie complessiva dell'area di intervento, da definire mediante convenzionamento, così come previsto dall'Art. 65 delle presenti norme.

44.6. Zone per parcheggi pubblici e di uso pubblico (P)

a) Normativa funzionale:

Destinazioni d'uso principali: spazi di sosta e parcheggi realizzati a raso, in sottosuolo, o in elevazione, guardiole per la custodia, servizi igienici pubblici, edicole.

Destinazioni d'uso compatibili: verde di arredo urbano, percorsi pedonali e ciclabili, attrezzature tecnologiche.

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni diverse dalle principali e dalle compatibili.

c) Modalità di attuazione:

Gli interventi sono di competenza dell'Amministrazione Comunale.

Sono consentiti anche interventi da parte di operatori privati in aree di proprietà pubblica, in regime di concessione del diritto di superficie, o del semplice diritto di concessione di costruzione e gestione pluriennale di suolo o di sottosuolo. In tale caso tra l'Amministrazione Comunale e l'operatore privato sarà stipulata una convenzione per l'utilizzazione delle attrezzature.

I parcheggi pubblici realizzati a livello stradale dovranno essere debitamente piantumati e con spazi a verde.

Oltre che in queste zone, gli spazi di sosta e di parcheggi pubblici possono essere ricavati:

a) nelle zone per la viabilità, come previsto dalle presenti norme, anche se non indicati espressamente dagli elaborati di PRG, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;

b) in tutte le zone pubbliche e private, in base ai parametri indicati dalle presenti norme.

In tutti i casi possono essere destinate a parcheggio privato aree anche non immediatamente contigue all'intervento, purché il richiedente ne dimostri la piena disponibilità e siano localizzate nell'ambito del territorio comunale.

44.7. Zone per attrezzature tecnologiche (AT)

Sono destinate agli impianti di produzione, conservazione, distribuzione di energia, agli impianti radiobase per la telefonia mobile, agli impianti di raccolta rifiuti, di disinquinamento e di depurazione, agli impianti tecnici e amministrativi delle reti tecnologiche realizzati e gestiti dall'Amministrazione Comunale e da altri Enti competenti.

Le aree AT non sono conteggiate per il rispetto degli standard urbanistici.

a) Normativa funzionale:

Destinazioni d'uso principali: comprendono gli impianti connessi alla gestione dei servizi tecnologici urbani, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini ed i depositi comunali, le sedi per la protezione civile, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici.

Destinazioni d'uso compatibili: parcheggi, verde di arredo urbano, percorsi ciclabili e pedonali.

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni diverse dalle principali e dalle compatibili.

c) Modalità di attuazione:

Gli interventi sono di competenza della Pubblica Amministrazione, di Enti istituzionalmente competenti o di altri soggetti mediante convenzione, e si attuano per intervento edilizio diretto.

Per gli impianti di tele-radio diffusione e telecomunicazioni si veda l'Art. 25 - comma 2.

44.8. Zone per attrezzature cimiteriali (AM)

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali.

Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di PRG, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

a) Normativa funzionale:

Destinazioni d'uso principali: aree cimiteriali comprendenti le connesse attrezzature religiose, gli spazi tecnici, ed i servizi necessari alla gestione delle attrezzature, e per il pubblico.

Destinazioni d'uso compatibili: limitate superfici commerciali amovibili e ad esclusivo servizio del cimitero, per la vendita di fiori al pubblico, parcheggi, verde di arredo urbano, percorsi ciclabili e pedonali.

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni diverse dalle principali e dalle compatibili.

c) Modalità di attuazione:

Gli interventi relativi a queste zone sono realizzati dall'Amministrazione Comunale.

E' vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione e/o l'ampliamento, ad eccezione di quelle ad esclusivo servizio del cimitero.

ART. 45 - ZONE F2, PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI LIVELLO SOVRACOMUNALE

Il PRG individua le attrezzature di interesse generale pubbliche o private, esistenti o previste con le relative destinazioni secondo le tipologie indicate nei diversi elaborati che costituiscono il Piano dei servizi.

Nelle zone "F" ricadono attrezzature e servizi di interesse generale di cui al comma 5 dell'art. 4 del DM n° 1444/68, nonché degli ambiti destinati alla realizzazione di nuove attrezzature e nuovi servizi di tale livello.

I parcheggi, l'accessibilità stradale ed in generale i servizi a tali insediamenti devono essere dimensionati al fine di garantire il corretto funzionamento e la qualità dei servizi stessi, prestando particolare attenzione alla compatibilità con l'ambiente circostante.

45.1. Istruzione superiore e ricerca (IS)

a) Normativa funzionale:

Destinazioni d'uso principali: scuole di formazione professionale, istruzione superiore e universitaria, attività di laboratorio e di ricerca legati all'attività ed alla pratica sportiva, uffici e servizi connessi all'attività principale.

Destinazioni d'uso compatibili: centro congressuale, aree a verde attrezzato, impianti e servizi per la pratica di attività sportive, viabilità pedonale, ciclabile e veicolare, parcheggi pubblici e di uso pubblico, residenza per il custode e il gestore.

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni diverse dalle principali e dalle compatibili.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

$U_f = \max 0,40 \text{ mq/mq}$

$H = \max 11,50 \text{ ml}$

$R_c = \max 40\%$

Superficie drenante minima sistemata a verde, non inferiore al 40% dell'area di pertinenza.

c) Modalità di attuazione:

Gli interventi sono di competenza della Pubblica Amministrazione, di Enti istituzionalmente competenti o di altri soggetti mediante convenzione, e si attuano per intervento edilizio diretto.

d) Prescrizioni:

Particolare attenzione dovrà essere riservata alla progettazione degli interventi dell'area prevista in via S. Francesco d'Assisi, garantendo una corretta integrazione paesaggistica ed ambientale con le aree confinanti, comprese all'interno del Parco Locale di Interesse Sovracomunale Est delle Cave, mediante l'individuazione di una adeguata fascia a verde sul lato est dell'area di intervento, da realizzarsi secondo le indicazioni di cui al Repertorio B - "Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale", allegato al PTCP della Provincia di Milano.

45.2. Attrezzature tecnologiche (T)

Sono destinate agli impianti tecnologici di livello sovracomunale con i servizi e impiantistica integrativi, realizzati e gestiti dall'Amministrazione Comunale e da altri Enti competenti.

a) Normativa funzionale:

Destinazioni d'uso principali: impianti e strutture connessi alla gestione dei servizi tecnologici di livello sovracomunale, quali serbatoi d'acqua, impianti di depurazione, stazioni di pompaggio, cabine e impianti elettrici, uffici, servizi, locali accessori e spazi tecnici.

Destinazioni d'uso compatibili: parcheggi, verde di arredo urbano, percorsi ciclabili e pedonali.

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni diverse dalle principali e dalle compatibili e non aventi quale scopo principale in potenziamento e l'adeguamento della funzione principale.

c) Modalità di attuazione:

Gli interventi sono di competenza della Pubblica Amministrazione, di Enti istituzionalmente competenti o di altri soggetti mediante convenzione, e si attuano per intervento edilizio diretto.

d) Prescrizioni:

1) Impianto di depurazione consortile.

Nel rispetto delle indicazioni di cui all'Art. 33 delle presenti norme, è prevista la possibilità di attuare interventi di adeguamento sulla linea di trattamento liquami, sulla linea di trattamento fanghi, oltre ad ulteriori migliorie relative ad aspetti non strettamente connessi con le singole fasi di trattamento, ma riconducibili o alla azione combinata del ciclo funzionale oppure a strutture accessorie al processo di depurazione (problema schiume e sabbie, perdita di aria dai canali di servizio alle ossidazioni, rete di distribuzione acqua di servizio, razionalizzazione delle fognature interne, razionalizzazione degli stoccaggi reattivi, razionalizzazione misura delle portate, adeguamento alimentazione elettrica dell'impianto), unitamente alla possibilità di realizzare strutture a servizio dell'attività di depurazione (uffici, spogliatoi, mensa, locali tecnologici e altri spazi). Infine, sono previsti interventi di mitigazione e di riduzione dei livelli di inquinamento dell'aria, in modo particolare per quanto riguarda il fronte ad est confinante con l'edificato esistente di Cascina Occhiate, mediante un insieme articolato di interventi, da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale.

All'interno della fascia di rispetto autostradale potranno essere realizzate opere ed infrastrutture funzionali all'impianto di depurazione, previo assenso dell'ente

gestore della strada e nel rispetto della normativa stabilita dal vigente Codice della Strada e successive modifiche ed integrazioni.

Ai sensi della deliberazione del Comitato dei Ministri per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento del 04/02/1977, attorno all'impianto di depurazione è individuata una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità per una larghezza minima di 100 mt.

2) Centrale elettrica ENEL.

E' prevista la possibilità di effettuare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento tecnologico delle strutture e degli impianti esistenti, oltre alla possibilità di effettuare interventi di mitigazione e riduzione dei livelli di inquinamento attualmente esistente, al fine di migliorare la situazione ambientale nella zona circostante.

45.3. Parchi, verde ambientale e attrezzato (VA)

a) Normativa funzionale:

Destinazioni d'uso principali: parco territoriale, viabilità ciclabile, pedonale e veicolare, attrezzature all'aperto, attrezzature pubbliche o di uso pubblico per il tempo libero e lo sport, attività ricreative e culturali, attività di ristorazione, parcheggi pertinenziali, spazi di servizio e spazi tecnici.

Destinazioni d'uso compatibili: parcheggi pubblici e di uso pubblico, residenza per il personale di custodia, attrezzature necessarie al funzionamento delle attività principali.

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni diverse dalle principali e dalle compatibili.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

$U_f = \max 0,05 \text{ mq/mq}$

$H = \max 6,00 \text{ ml}$, eccetto che per particolari esigenze di speciali attrezzature

$R_c = \max 10\%$

c) Modalità di attuazione:

L'attuazione avviene mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, con relativo convenzionamento per quanto riguarda l'utilizzo delle strutture e degli spazi.

d) Prescrizioni:

E' ammesso il mantenimento e la prosecuzione dell'attività agricola.

45.4. Ambiti per insediamenti territoriali strategici

Le aree agricole collocate a nord di Brugherio, comprese tra viale Lombardia, l'Autostrada A4, il confine comunale, via della Offellera e a sud di Brugherio, comprese tra via Quarto, il confine comunale, via Guzzina-via I° Maggio, sono considerate "Ambiti per insediamenti territoriali strategici" che, per la collocazione ed il livello di accessibilità attuale e futuro, presentano requisiti idonei all'insediamento di funzioni e attività di interesse generale, pubbliche e private, di livello metropolitano, provinciale e regionale, garantendo comunque la prevalenza di spazi liberi e a verde rispetto alle superfici da destinare all'insediamento di funzioni pregiate.

In fase di attuazione l'Amministrazione Comunale potrà valutare la possibilità di procedere ad un'attuazione per autonomi comparti, prima procedendo all'approvazione di uno Studio Preliminare all'attuazione del PRG, come previsto dall'art. 37 delle NTA, esteso all'intero ambito strategico individuato dal PRG. Fino a quel momento, saranno vigenti le norme assegnate dal vigente strumento urbanistico alle suddette aree e potranno essere svolte le attività agricole insediate alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Ai sensi dell'art. 81 delle Norme di Attuazione del PTCP della Provincia di Milano, tali ambiti sono sottoposti a Pianificazione Attuativa di Interesse Sovracomunale.

L'attuazione degli interventi previsti in questo articolo sarà effettuata da soggetti privati, e quindi si tratta di aree non preordinate all'acquisizione pubblica, sulla base di proposte di interventi presentate all'Amministrazione Comunale e in grado, prioritariamente, di soddisfare gli obiettivi e le finalità indicate dal PRG.

ART. 46. - ZONE AP, PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO

Queste zone comprendono i servizi e le attrezzature di proprietà e/o di gestione privata (ricreative, culturali, sociali, assistenziali-sanitarie e sportive), ma di uso e di interesse pubblico, con vincolo non preordinato all'espropriazione.

a) Normativa funzionale:

Destinazioni d'uso principali: attrezzature per spettacolo e cultura, attrezzature d'interesse comune civili e religiose, attrezzature per l'assistenza sociale e sanitaria agli anziani, ai disabili, ecc., attrezzature per la pratica dello sport.

Destinazioni d'uso compatibili: locali di ristoro, attività terziarie e di servizio, esercizi di vicinato come normati dall'art. 66 delle presenti norme e comunque funzionali alle destinazioni d'uso prevalenti, attrezzature amministrative, aree a verde attrezzato, parcheggi, residenza per il custode.

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni diverse dalle principali e dalle compatibili.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf = max 0,50 mq/mq

H = max 16,50 ml

Rc = max 50%.

c) Modalità di attuazione:

Gli interventi sono di competenza degli Enti istituzionalmente competenti, o di altri soggetti mediante convenzione, ed è previsto l'intervento edilizio diretto.

Per le aree su cui, alla data di adozione del presente piano, insistono attrezzature esistenti già utilizzate da Enti e/o privati proprietari coerenti con gli scopi individuati dal Piano dei servizi, realizzano la destinazione di PRG in regime di proprietà.

Per tali aree è possibile realizzare interventi di ristrutturazione e/o ampliamento dell'esistente pari al 20% della Superficie utile lorda, da definire mediante convenzionamento, così come previsto dall'Art. 65 delle presenti norme.

d) Prescrizioni:

Per quanto riguarda la residenza sanitaria assistenziale di via Dante 37, è prevalente la normativa e l'azzoneamento di PRG, rispetto a quanto previsto dal Piano Particolareggiato del Nucleo Antico, ed è assegnata una volumetria in ampliamento di mc. 2.160, da realizzare all'interno dell'area individuata dal PRG. Tale ampliamento sostituisce quanto previsto dal precedente comma c).

ART. 47 - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

Sulle tavole grafiche di PRG sono indicate, con apposito segno, le fasce di rispetto cimiteriali. Tale zona è destinata esclusivamente ad attrezzature, servizi, strutture dedicati all'attività cimiteriale (parcheggi, strade di accesso, percorsi e spazi di sosta, arredo urbano), anche in ampliamento delle strutture esistenti alla data di adozione del presente Piano. Sulla base delle normative vigenti, entro la zona di rispetto cimiteriale indicata sulle tavole di piano,

sono ammessi solo interventi manutentivi sugli immobili esistenti e chioschi per la vendita di fiori e accessori dedicati alle funzioni cimiteriali.

Per le strutture cimiteriali, comprese le relative fasce di rispetto, valgono le indicazioni di cui all' Art. 21 - comma 3, del Decreto Legislativo n° 258/2000 e alla L.R. 18 novembre 2003, n° 22.

Ogni intervento consentito nella fascia di rispetto cimiteriale è regolato dalla normativa vigente, dal Regolamento di Polizia Mortuaria, dal DPR del 10 settembre 1995, n. 285, dalla Legge del 1 agosto 2002, n°166 e dal Regolamento Regionale 09 novembre 2004, n°6.

Per gli edifici e le attività esistenti all'interno della zona di rispetto e non rispondenti alle previsioni di PRG, valgono le indicazioni di cui all'Art. 18 delle presenti norme. Per gli edifici esistenti all'interno della zona di rispetto possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro conservativo di cui all'Art. 14 delle presenti norme.

L'Amministrazione Comunale, con il coinvolgimento della proprietà delle aree e nel rispetto delle normative vigenti, valuterà l'opportunità di predisporre un progetto unitario di riqualificazione e recupero delle aree collocate all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, all'interno del centro urbano.

ART. 48. - AREE PER LA MOBILITA'

48.1. Aree per la viabilità

Queste zone comprendono gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione, allo stazionamento dei veicoli in genere, comprese le aree a verde collocate lungo le strade urbane, e sono riservate a:

- strade di media e grande importanza nazionali e provinciali e di collegamento intercomunale;
- strade urbane principali e per opere atte ad allacciare le zone ai pubblici servizi;
- strade locali;
- strade di accesso alle aree destinate alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente;
- rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

Su queste zone e nelle relative fasce di rispetto, è vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla viabilità e trasporti, mentre è consentita la realizzazione di stazioni di servizio e rifornimento carburanti, nel rispetto della normativa vigente.

La creazione di zone a traffico limitato e/o isole ambientali, come previsto dalla normativa vigente, dovrà garantire la transitabilità ed il passaggio dei mezzi che effettuano servizi di trasporto pubblico.

a) Normativa funzionale:

Destinazioni d'uso previste: sedi viarie destinate alla circolazione dei veicoli pubblici e privati, spazi di sosta, spazi destinati al trasporto pubblico, anche in sede propria. In tali destinazioni si intendono compresi gli spazi a verde e le strutture di arredo urbano.

Marciapiedi, portici, gallerie, piazze, percorsi pedonali e ciclabili in sede propria.

Stazioni di servizio e distributori di carburante, comprensivi di attrezzature per il lavaggio dei veicoli. Parcheggi a raso ed in sottosuolo.

E' prevista la realizzazione di elementi di arredo stradale e urbano, di sistemi di protezione dai rumori e dall'inquinamento derivanti dal traffico motorizzato, di eventuali servizi accessori.

Le strade sono classificate nella tavola "Viabilità" e "Abaco delle sezioni stradali tipo" in base alle caratteristiche funzionali e morfologiche in differenti tipologie: le indicazioni relative alla viabilità carraiata, ciclabile e pedonale contenute nella tavola grafica del PRG hanno un valore di indirizzo e possono essere precisate, integrate e modificate dal Piano Urbano del Traffico, da strumenti urbanistici attuativi o dal progetto esecutivo dell'opera.

Eventuali precisazioni, integrazioni o modificazioni esecutive del tracciato stradale, che siano mantenute all'interno delle previste fasce di rispetto stradale, non costituiscono variante alle disposizioni del presente PRG.

A completamento di ogni intervento sulla rete stradale, sia privato che pubblico, devono essere realizzate tutte le opere necessarie al ripristino ambientale dei luoghi interessati dai lavori.

c) Modalità di attuazione:

In tali zone si applicano le norme generali di seguito specificate:

- 1) indicazione grafica del tracciato delle strade veicolari e pedonali, dei nodi di confluenza di più strade e delle piazze ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione o di modifica dell'opera, fermo restando il valore tassativo delle demolizioni previste e delle sezioni stradali rilevabili graficamente dalle tavole del PRG.
- 2) L'ampiezza minima delle sezioni stradali è per tutte le strade quella risultante dalle tavole grafiche di PRG. Per le strade in progetto si applicano le seguenti dimensioni minime:
 - a) la larghezza minima delle nuove sedi stradali è fissata in mt 10,0, con carreggiata di mt 7,00;
 - b) nel caso di nuova viabilità a fondo cieco all'interno di una zona residenziale, è consentita una larghezza minima di mt 5,00 qualora la strada dia accesso a non più di quattro abitazioni e di mt 7,50 (mt 6,00 carreggiata e mt 1,50 marciapiede), qualora essa dia accesso a più abitazioni;
- 3) Nelle zone in cui il PRG si attua mediante intervento diretto, il progetto degli interventi di urbanizzazione da realizzarsi nelle zone destinate alla viabilità è riservato all'Amministrazione Comunale e l'approvazione del relativo progetto esecutivo è condizione inderogabile per il rilascio di qualsiasi concessione edilizia relativa ai mappali che confinano con dette zone.
Gli interventi, qualora già non compiuti, dovranno essere realizzati a cura e spese dei frontisti nel periodo di validità della concessione, e dovranno comunque essere completati prima dell'ultimazione dei lavori con possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria.
- 4) Nelle zone in cui il PRG si attua mediante piano urbanistico attuativo il piano stesso dovrà essere corredato dal progetto esecutivo dei nuovi tracciati stradali e/o della sistemazione dei tracciati esistenti, e la convenzione dovrà prevedere i tempi ed i modi della loro realizzazione che comunque dovrà precedere o essere contestuale agli interventi edilizi.

- 5) Le zone per la viabilità, incluse le zone di rispetto stradale, non sono computabili ai fini degli standard urbanistici sia del PRG, sia degli strumenti attuativi.
- 6) L'acquisizione delle aree avverrà secondo le normative vigenti.
- 7) La progettazione esecutiva potrà introdurre modifiche non sostanziali al tracciato senza che ciò comporti variante urbanistica.
- 8) Nel caso di interventi prospicienti strade provinciali, non potranno essere realizzati accessi diretti dalle stesse.
- 9) In sede di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, le dimensioni delle rotonde lungo le strade provinciali dovranno rispettare i parametri minimi previsti dalla Provincia di Milano.

48.2. Aree per infrastrutture di trasporto su ferro

Queste zone comprendono le aree destinate alla realizzazione di infrastrutture e impianti per il trasporto pubblico su ferro, e alla direzionalità connessa con il trasporto su ferro, con esclusione degli insediamenti residenziali. In tali aree dovrà essere favorito l'interscambio modale ferro-gomma, attraverso la realizzazione di adeguate aree di fermata e di sosta.

a) Normativa funzionale:

Destinazioni d'uso previste: sedi ferroviarie destinate alla circolazione del sistema di trasporto pubblico su ferro, parcheggi a raso ed in sottosuolo, spazi di sosta, spazi destinati al trasporto pubblico, anche in sede propria. In tali destinazioni si intendono compresi gli spazi a verde e le strutture di arredo urbano.

Stazioni e luoghi di interscambio, marciapiedi, portici, gallerie, piazze, chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale e di servizio.

E' prevista la realizzazione di elementi di arredo urbano, di sistemi di protezione dai rumori e dall'inquinamento derivanti dal movimento dei mezzi di trasporto, tali da garantire le misure stabilite dalla normativa vigente, di eventuali servizi accessori.

c) Modalità di attuazione:

In queste zone ogni intervento è di esclusiva competenza dell'Amministrazione Comunale e di altri Enti competenti e si attua mediante intervento edilizio diretto.

L'acquisizione delle aree avverrà secondo le normative vigenti.

La progettazione esecutiva potrà introdurre modifiche non sostanziali al tracciato senza che ciò comporti variante urbanistica.

48.3. Corridoi, fasce di rispetto e linee di arretramento per infrastrutture della mobilità

Corridoio per le infrastrutture di trasporto su ferro

Il corridoio individuato graficamente negli elaborati di PRG, ha la funzione di indicare il tracciato della linea di metropolitana Cologno Nord-Vimercate come previsto dallo studio di fattibilità, all'interno del territorio di Brugherio, che dovrà essere prevalentemente e preferibilmente interrato.

La scelta definitiva del tracciato consentirà di definire con maggior precisione le forme e le modalità di utilizzo delle aree comprese all'interno del tracciato finale.

Fasce di rispetto stradale e linee di arretramento per infrastrutture di viabilità

Le fasce di rispetto stradale, individuate graficamente negli elaborati di PRG, come definite dagli Artt. 16, 17 e 18 del Decreto legislativo 285/92 e dagli Artt. 26, 27 e 28 del DPR 495/92 e successive modificazioni, hanno sia funzioni di protezione della viabilità esistente e di progetto, sia la funzione di riservare le aree in esse comprese alla realizzazione di nuove strade, di corsie di servizio, di ampliamento delle carreggiate esistenti, di parcheggi pubblici e di percorsi ciclabili e pedonali, di stazioni di servizio e distributori di carburante, comprensivi di attrezzature per il lavaggio dei veicoli. In tali aree, fatto salvo quanto riportato

nelle presenti norme, vige la disciplina dettata dal Nuovo Codice della Strada e dal Regolamento di attuazione dello stesso e delle successive modifiche ed integrazioni.

All'interno delle fasce di rispetto sono possibili solo interventi per la realizzazione di nuove strade e per l'ampliamento di quelle esistenti, per la formazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, nonché per la realizzazione di opere complementari (sovrappassi, sottopassi, manufatti della rete irrigua o di altre reti di servizio, parcheggi). Su tali aree è consentito, fino alla realizzazione delle opere previste, l'uso agricolo colturale, con esclusione delle sole colture arboree. Le aree libere devono essere sistemate a verde, con la possibilità di rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica.

Qualora la linea di arretramento interessi una zona edificabile di PRG, è consentito il calcolo della volumetria o della superficie utile lorda realizzabile a tutta l'area edificabile, con successiva trasposizione della edificabilità sulla superficie contigua avente la stessa destinazione di zona, al di là della linea di arretramento.

Nelle aree di rispetto stradale (fasce di rispetto e linee di arretramento) non sono ammessi interventi edilizi ad esclusione della manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e del restauro e risanamento conservativo. E' comunque consentita l'edificazione di recinzioni, giardini, orti e parcheggi.

48.4. Zone per il verde di mitigazione e ambientazione infrastrutturale

Si tratta di aree, individuate graficamente negli elaborati di PRG, finalizzate all'eliminazione, riduzione o mitigazione degli impatti generati lungo le infrastrutture viabilistiche dal traffico motorizzato.

Gli interventi di mitigazione e di ambientazione comprendono:

- il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo degli interventi di manutenzione;
- la messa a dimora di nuovi filari, utilizzando essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona, con riferimento all'Allegato 3, "*Specie arboree prescritte*". La distanza minima degli alberi e degli arbusti dal confine della strada deve essere garantita, in relazione alla dimensione della specie, rispetto quanto prescritto in materia dalla legislazione vigente;
- la realizzazione di fasce alberate, che dovranno essere impostate con la piantumazione di essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona, con riferimento all'Allegato 3, "*Specie arboree prescritte*". Nelle relative fasce è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti spazi di sosta stradale, che potranno essere attrezzati con arredi per la sosta (panchine e manufatti similari).

Tutte le indicazioni e specificazioni di cui al comma precedente sono di orientamento progettuale e devono essere opportunamente sviluppate nei progetti esecutivi delle opere stradali e relativi ampliamenti. Tutti gli interventi, scelti e articolati secondo i caratteri ambientali e mitigatori, sono da considerarsi parte integrante dell'opera infrastrutturale e l'Amministrazione Comunale può chiederne la realizzazione a cura dei soggetti attuatori, sulla base di un progetto di ambientazione preventivamente concordato.

Le aree disciplinate dal presente articolo sono da acquisire integralmente ai fini della realizzazione dell'infrastruttura, da parte dei soggetti attuatori dell'opera.

CAPO III - ZONE OMOGENEE

ART. 49. - ZONA A – NUCLEI STORICI E DI PARTICOLARE VALORE STORICO-ARCHITETTONICO E AMBIENTALE

Ai sensi dell'Art. 27 della Legge n. 457 del 05 agosto 1978, tutte le zone residenziali dei centri storici, degli edifici e parchi di interesse storico e cascine di impianto storico di Brugherio sono definite zone soggette ad "interventi di recupero" del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Sono fatte salve le indicazioni e le modalità di intervento contenute nel vigente Piano Particolareggiato del Nucleo Antico: scaduto il termine di efficacia del suddetto strumento urbanistico, il rilascio del titolo abilitativi è subordinato al rispetto della norma prevista per la zona A.

All'interno delle zone di ristrutturazione urbanistica individuate dal Piano Particolareggiato del Nucleo Antico è consentito, in sede di elaborazione degli strumenti attuativi, apportare modificazioni planivolumetriche a condizione che queste non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Costituisce parte integrante e di maggior dettaglio e specificazione delle modalità di interventi nelle Zone A, l'Allegato 7 – *"Criteri e modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente classificato in Zona A"*.

Gli obiettivi fondamentali che si intende perseguire sono indirizzati alla conservazione e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e la sua piena utilizzazione per il valore di memoria e di uso che esso rappresenta per assetto urbanistico, ambientale e socio-economico attuale e futuro, nel rispetto delle indicazioni contenute nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (art. 19) e nel PTCP della Provincia di Milano (Parte II - Sistemi territoriali; Titolo I - Sistema paesistico-ambientale e di difesa del suolo).

La zona A è articolata nei seguenti ambiti:

- A1 - centri storici;
- A2 - edifici e parchi di interesse storico;
- A3 - cascine di impianto storico.

La Tavola 28 – individua tutti gli edifici, o parti di edifici, di rilevanza storico-architettonica, nonché le aree e gli elementi di interesse ambientale-paesaggistico.

Le aree perimetrate come "Zona A" sono state individuate sulla base della cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano e costituiscono nuclei di più antica formazione con carattere storico e ambientale. Di pari valore sono le aree pertinenti agli edifici che debbono essere tutelate e salvaguardate, nonché ambiti di interesse storico, architettonico ed ambientale, aree ed edifici non presenti nella prima levatura dell' IGM.

Nelle Zone A e all'esterno delle zone di ristrutturazione urbanistica del Piano Particolareggiato vigente possono essere sottoposte all'Amministrazione Comunale proposte di riclassificazione degli edifici, sulla base di appositi elaborati predisposti dalla proprietà, a firma di un tecnico abilitato comprendenti l'analisi storica e documentale, la documentazione fotografica, il rilievo edilizio e materico, una relazione tecnica-urbanistica che argomenti e motivi adeguatamente la richiesta, ed ogni altro elemento finalizzato a dimostrare e supportare adeguatamente la proposta di nuova classificazione dell'edificio o degli edifici.

L'esame e la valutazione della proposta verrà effettuata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico che, sentita la Commissione Paesaggio e la Commissione Edilizia Comunale, se istituita, oppure sulla base di un'istruttoria di carattere tecnico, stabilirà la nuova classe di appartenenza e le conseguenti modalità di intervento, così come definite nell'Allegato 7 alle presenti norme e nella normativa del Piano Particolareggiato vigente.

Nel caso si accertino errori materiali nella identificazione e classificazione degli edifici esistenti all'interno delle diverse tipologie individuate dall'Allegato 2.12 e dall'Allegato 2.13, sono prevalenti le indicazioni fornite dall'avente titolo all'atto della richiesta del titolo abilitativo, senza alcuna variazione della classificazione dell'edificio e, di conseguenza, delle modalità di intervento prescritte dalle norme relative alle Zone A. Tali indicazioni non potranno in alcun modo modificare la modalità di intervento prescritta dal piano stesso.

Qualora vi siano edifici esistenti non classificati dall'Allegato 2.12 e dall'Allegato 2.13 saranno oggetto di valutazione da parte del Dirigente dell'Ufficio Tecnico che, sentita la Commissione Paesaggio e la Commissione Edilizia Comunale, se istituita, oppure sulla base di un'istruttoria di carattere tecnico, provvederà ad attribuire all'edificio/i la classe di appartenenza e le relative modalità di intervento, così come definite nell'Allegato 7 alle presenti norme.

a) Normativa funzionale:

Destinazioni d'uso principali: residenza, costruzioni accessorie a stretto servizio della residenza.

Destinazioni d'uso compatibili: terziario pubblico e privato come normato dalle prescrizioni di zona; pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, ecc.); esercizi di vicinato come normati dall'Art. 66 e dalle prescrizioni di zona; sedi per attività culturali e di servizio; artigianato di servizio non nocivo e molesto, con esclusione delle lavorazioni insalubri di 1a e 2a classe di cui al DM 5.9.1994 eccettuate le lavorazioni di 2a classe riguardanti attività annesse a negozi di vendita al dettaglio, nonché le attività di deposito che occupino superfici inferiori a mq. 250.

Destinazioni non ammesse: attività industriali ed artigianali; attività di logistica e magazzini; attività di servizio all'automobile (officina di riparazione, elettrauto, gommista, carrozzeria, stazioni di soccorso); grandi e medie strutture di vendita, ad esclusione di quelle esistenti; attività terziario-direzionali; locali da ballo; coltivazione agricola ed allevamenti animali; depositi a cielo aperto; stazioni di servizio e distributori di carburanti; impianti di autolavaggio; attrezzature congressuali e per lo spettacolo; impianti sportivi.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf = non superiore all'esistente

H = non superiore all'esistente

Rc = non superiore all'esistente.

c) Modalità di attuazione:

1. L'intervento edilizio diretto è consentito per gli interventi di adeguamento igienico e tecnologico, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, compreso il frazionamento delle unità immobiliari.
2. L'intervento mediante piano attuativo è consentito per interventi di ristrutturazione urbanistica e qualora si tratti di interventi complessi, siano previsti particolari

obblighi convenzionali (realizzazione di opere all'esterno del perimetro di piano attuativo, cessione di aree e/o strutture, ecc.) e sia prevista la realizzazione di opere pubbliche a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

3. In luogo del piano attuativo è facoltà dell'Amministrazione Comunale e del richiedente, ricorrere al permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici e di disegno urbano complessivo. L'Amministrazione Comunale propone, anche in accordo con i proprietari privati, l'elaborazione di strumenti attuativi riguardanti ambiti e aree di particolare rilevanza storica, architettonica, urbanistica e ambientale.
4. Tutti gli interventi edilizi, qualora si debbano effettuare su immobili soggetti a tutela monumentale o ambientale, ai sensi della normativa vigente, sono subordinati all'acquisizione preventiva del nulla-osta della Sovrintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.
5. Le destinazioni per attività commerciali, terziarie e di artigianato di servizi, calcolate su tutto l'ambito del piano attuativo e del permesso di costruire convenzionato, non possono interessare una superficie inferiore a quella esistente.
6. Qualora il piano attuativo e/o il permesso di costruire convenzionato prevedano il recupero di superficie utile e di volume di parti accessorie o modifiche di destinazione d'uso incidenti sulla quantificazione di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico, la convenzione allegata dovrà prevedere la cessione di aree e la realizzazione delle attrezzature, di cui alle leggi regionali citate in precedenza, nelle quantità indotte dagli incrementi o modificazioni previste, oppure una loro monetizzazione calcolata ai sensi della normativa vigente.
7. I piani attuativi dovranno essere estesi ad aree, interi o parti di isolati, complessi edilizi significativi e, quando riguardino interventi di ristrutturazione edilizia, all'intero organismo edilizio avente caratteristiche di omogeneità architettonica e funzionale. Tali piani dovranno precisare il nuovo assetto planivolumetrico delle zone interessate, anche con totale o parziale sostituzione del tessuto urbanistico esistente.
8. I piani attuativi devono tendere a recuperare nell'ambito interessato la configurazione morfologica complessiva valorizzandone gli elementi costitutivi fondamentali quali il sistema delle cortine edilizie, l'organizzazione per corti, la differenziazione dei corpi di fabbrica, gli elementi di connessione fra spazi pubblici e spazi privati.
9. In ordine alle finalità del precedente comma, è prescritta l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi estranei all'organizzazione spaziale originaria, anche rese legittime da condoni o sanatorie; mentre è ammesso il recupero dei manufatti edilizi esistenti all'interno delle corti, se non considerati superfetazioni e aggiunte.

d) Prescrizioni:

1. Agli effetti degli indici di utilizzazione fondiaria e del rapporto di copertura i volumi esistenti saranno verificati includendo nel computo, con le medesime modalità previste per il calcolo della Su e del volume delle nuove costruzioni anche le parti accessorie (loggiati, porticati, sottotetti, manufatti di servizio) purché identificabili come coerentemente appartenenti all'organismo edilizio esistente, ed escludendo le addizioni precarie, estranee, od incoerenti rispetto all'organismo stesso.
2. Agli effetti dell'altezza massima degli edifici gli interventi, compreso il recupero dei sottotetti a fini abitativi, non potranno superare l'altezza degli edifici esistenti sull'area d'intervento valutata con esclusione di eventuali sopraelevazioni non coerentemente identificabili come appartenenti all'organismo edilizio originario.

Sono consentite limitate variazioni all'altezza massima solo se motivate da esigenze di allineamento dei partiti architettonici e dei fili di gronda nelle edificazioni a cortina.

3. Agli effetti del distacco degli edifici dal confine potranno essere conservati i distacchi esistenti negli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione secondo le sagome ed i profili preesistenti, fatto salvo quanto previsto al precedente punto 2). Negli altri casi dovrà essere rispettato il distacco minimo di ml 5,00.
4. Agli effetti del distacco minimo tra le fronti degli edifici potranno essere conservati i distacchi esistenti (anche se inferiori a ml 10,00) negli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione secondo le sagome ed i profili preesistenti, fatto salvo quanto previsto al precedente punto 2). Negli altri casi dovrà essere rispettato il distacco minimo di ml 10,00.
5. Le attività commerciali devono rispettare quanto disposto dall'Art. 66 delle presenti norme.
6. E' escluso l'insediamento di tutte le attività insalubri di prima classe di cui al D.M. 05 settembre 1994 e tutte le attività di seconda classe qualora suscettibili di creare problematicità di rilievo fra destinazioni d'uso principali e le singole attività produttive.

e) Principali caratteristiche generali degli interventi:

1. L'Art. 14, l'Allegato 1 - *"Definizione degli interventi"* e l'Allegato 7 - *"Criteri e modalità di intervento per le zone A"*, contribuiscono a specificare e dettagliare gli obiettivi, le finalità e le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente.
2. Per gli ambiti compresi all'interno di strumenti urbanistici attuativi vigenti, quali il Piano Particolareggiato del Nucleo Antico (Ambito PP1) e per eventuali altri ambiti interessati da strumento attuativo approvato, fino alla data della loro scadenza o completa attuazione, valgono i contenuti e le indicazioni dei suddetti piani.
3. E' ammesso l'utilizzo abitabile di tutto lo spazio fisico esistente alla data di adozione della variante generale al PRG, quali ad esempio fienili o assimilabili, senza modifiche alla sagoma planivolumetrica esistente e nel rispetto delle norme che regolamentano l'utilizzo degli spazi residenziali.
4. In caso di demolizione e ricostruzione di edifici, è possibile una loro diversa disposizione sul fondo, ma non va in alcun modo superata la quantità volumetrica esistente, ed è necessaria la preventiva presentazione di uno studio planivolumetrico, completo di computi relativi alle aree di pertinenza, ai volumi preesistenti ed a quelli di nuova progettazione, corredato da esauriente documentazione fotografica. Le eventuali maggiorazioni saranno dovute a necessari interventi di adeguamento tecnologico ed igienico-sanitari.
Tali interventi dovranno contemplare il reimpiego degli elementi originali quali portali, contorni, ringhiere, eccetera, giudicati di pregio ambientale anche se non specificatamente indicati negli elaborati di piano e comunque dovranno essere utilizzati i materiali specificati nell'Allegato 7. L'utilizzo dei sottotetti per fini abitativi è consentito con intervento edilizio diretto nei limiti di legge e delle presenti norme, nonché secondo le indicazioni contenute nell'Allegato 7.
5. La realizzazione di box e/o posti auto coperti o all'aperto è ammessa se compatibile con le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei luoghi, a condizione che sia preesistente l'accesso carraio e limitatamente al riutilizzo del piano terra dei rustici e annessi agricoli o di non oltre il 50% delle aree cortilive.

f) Prescrizioni particolari

Gli immobili, gli edifici e le aree della zona A, ad esclusione di quelli inseriti all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato del Nucleo Antico, sono catalogati nelle seguenti classi:

- Classe A – Edifici di valore storico ed architettonico, comprende:
 - Edifici speciali religiosi
 - Palazzi storici e relative pertinenze
 - Cascina S.Ambrogio e chiesetta
 - Cascina Increa
- Classe B - Edifici di valore documentario ed ambientale, comprende:
 - Edifici in linea a cortina ed edifici plurifamiliari a corte
 - Edifici a tipologia mista armonicamente inseriti nelle corti urbane
- Classe C – Edifici di recente costruzione, comprende:
 - Villini mono/plurifamiliari ed edifici pluripiano indifferenti all'impianto storico
 - Edifici pluripiano coerenti con l'impianto storico
 - Edifici a tipologia mista con permanenza della struttura urbana
 - Edifici a tipologia speciale - monofunzionale
- Classe D – Pertinenze
- Classe E – Aree verdi, spazi pubblici e collettivi.

L'individuazione e la classificazione dei singoli elementi è definita nell'Allegato 2.12 – *"Analisi dello stato di fatto e definizione degli interventi negli ambiti di interesse storico-architettonico e paesistico-ambientale"*, nell'Allegato 2.13 – *"Schede di progetto relative alla classificazione degli edifici in Zona A"* e negli elaborati del piano attuativi vigenti.

La progettazione degli interventi dovrà rispettare le prescrizioni dell'Allegato 7 alle presenti norme e delle norme tecniche dei piani attuativi vigenti, dettate per le singole classi di edifici.

Per quanto riguarda la zona di ristrutturazione urbanistica PC4, compresa all'interno del perimetro del decaduto Piano Particolareggiato di Frazione Baraggia ed unica zona non attuata, si confermano le indicazioni formulate dal citato Piano Particolareggiato per quanto riguarda gli interventi ammessi, la volumetria concessa, le destinazioni d'uso, le aree in cessione ovvero in asservimento e le modalità di intervento.

ART. 50. - ZONA B1 - EDIFICATO CONSOLIDATO A MEDIO-BASSA DENSITA' EDILIZIA

Comprende le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate, diverse dalle zone A, appartenenti ad ambiti di urbanizzazione già consolidata, nei quali si ravvisa la presenza di aree libere residue, di organismi edilizi suscettibili di sostituzione e/o di completamento.

Gli interventi debbono tendere alla riqualificazione del tessuto residenziale e della morfologia urbana, alla ricomposizione del disegno urbano sia mediante la nuova edificazione, sia mediante il recupero ed il miglior utilizzo dei fabbricati esistenti.

a) Normativa funzionale:

Destinazioni d'uso principali: residenza; attrezzature per lo spettacolo e la cultura; sedi istituzionali e amministrative; attrezzature ricettive; attrezzature d'interesse comune civili e religiose; attrezzature culturali, sociali, assistenziali; parcheggi a raso, in sottosuolo, ed in elevazione; attrezzature per l'uso delle aree a verde.

Destinazioni d'uso compatibili: esercizi di vicinato e medie strutture di vendita come normate dall'Art. 66 e dalle prescrizioni di zona; pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, ecc.); terziario pubblico e privato, artigianato di servizio come normati dalle prescrizioni di zona.

Destinazioni d'uso non ammesse: attività industriali ed artigianali; attività di logistica e magazzini; grandi strutture di vendita; attività terziario-direzionali; locali da ballo; coltivazione agricola ed allevamenti animali; depositi a cielo aperto; stazioni di servizio e distributori di carburanti; impianti di autolavaggio; attrezzature congressuali e per lo spettacolo; impianti sportivi.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di intervento su lotto già edificato in misura superiore all'indice di zona previsto dal presente PRG: $I_f = I_{fe}$.

Ai lotti ricadenti nella zona viene consentito un incremento volumetrico "una-tantum" pari al 10% della volumetria complessiva esistente, per esigenze e necessità di adeguamento e di ampliamento di edifici mono e bifamiliari dimostrate dai nuclei familiari residenti.

In caso di intervento su lotto libero o non saturo, l'indice di zona previsto dal presente PRG è il seguente:

$I_f = 1,50 \text{ mc} / \text{mq}$;

H = non superiore a 16,50 ml;

$R_c = 1/3$;

$S_o = 60\%$ di S_f . Nel caso in cui siano utilizzati sistemi alternativi, di cui all'art. 24, per una misura massima del 20%, tale percentuale può essere elevata all'80% di S_f ;

$S_p = 40\%$ di S_f ;

$D_c = \text{ml } 0.00$ o metà dell'altezza del nuovo edificio, con un minimo di ml 5.00 (vedi prescrizioni Art. 10);

$D_e = \text{m. } 0.00$ o metà dell'altezza del nuovo edificio con un minimo di ml 10.00 (vedi prescrizioni Art.10);

c) Modalità di attuazione:

Mediante intervento edilizio diretto.

d) Prescrizioni:

1. All'interno delle zone di ristrutturazione urbanistica individuate dal Piano Particolareggiato del Nucleo Antico è consentito, in sede di elaborazione degli strumenti attuativi, apportare modificazioni planivolumetriche a condizione che queste non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
2. E' ammesso l'utilizzo abitabile di tutto lo spazio fisico esistente alla data di adozione della variante generale al PRG, quali ad esempio fienili o assimilabili, senza modifiche della sagoma planivolumetrica esistente, nel rispetto delle norme che regolamentano l'utilizzo degli spazi residenziali.
In caso di intervento di demolizione e ricostruzione, è possibile una diversa distribuzione sul fondo, senza superare la quantità volumetrica esistente, ed è necessaria preventiva presentazione di uno studio planivolumetrico, completo di conteggi relativi alle aree di pertinenza, ai volumi preesistenti ed a quelli di nuova progettazione, corredato da documentazione fotografica.
3. La destinazione d'uso per artigianato di servizio non potrà comprendere le attività di produzione di merci, ma sarà specifica al servizio di persone, famiglie, ed imprese. Comprenderà gli spazi di supporto e di servizio alle attività consentite.
4. Tutte le attività esistenti o da insediare nella zona dovranno essere compatibili con la residenza e, in particolare, dovranno rispettare gli adempimenti in materia di

classificazione acustica previsti dalla normativa vigente. In ogni caso dovrà essere prodotta adeguata documentazione al fine di valutare la compatibilità della nuova attività con quella residenziale, ovvero dimostrare la mancanza di contrasti di carattere igienico, funzionale ed ambientale con la residenza della zona, con particolare riferimento alla presenza di condizioni di congestione del traffico, di compatibilità acustica e di esalazioni che possono risultare nocive e moleste.

5. Gli edifici esistenti destinati ad attività produttive, commerciali, e terziarie diverse da quelle consentite potranno essere assoggettati esclusivamente ad interventi volti a ricondurli alle destinazioni prevalenti ed ammesse, nonché agli interventi documentatamente finalizzati alla eliminazione delle eventuali fonti di inquinamento, di disturbo, e/o di nocività, all'adeguamento tecnologico, funzionale e sanitario degli impianti.

Gli edifici esistenti destinati ad attività produttive, commerciali, e terziarie diverse da quelle consentite non potranno essere ridestinati ad attività non compatibili con le destinazioni di zona.

6. La zona B1 collocata in via S.Maurizio al Lambro è considerata satura, in quanto classificata come Area R4 - Zone residenziali con esclusione di qualsiasi nuova edificazione, con la possibilità di effettuare ampliamenti di edifici esistenti nel limite massimo del 20% del volume esistente, a seguito della realizzazione di opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.
7. Le attività commerciali devono rispettare quanto disposto dall'Art. 66 delle presenti norme.
8. E' escluso l'insediamento di tutte le attività insalubri di prima classe di cui al D.M. 05 settembre 1994 e tutte le attività di seconda classe qualora suscettibili di creare problematiche di rilievo fra destinazioni d'uso principali e le singole attività produttive.

ART. 51. - ZONA B2 - EDIFICATO CONSOLIDATO A MEDIO-ALTA DENSITA' EDILIZIA

Comprende le parti del territorio caratterizzate da edificazione recente, per lo più realizzata in attuazione di piani attuativi che costituisce per quantità volumetrica e distribuzione morfologica, l'assetto edilizio completo e definitivo della corrispondente parte urbana, di fatto definibile come zona saturata.

a) Normativa funzionale:

Destinazioni d'uso principali: residenza; attrezzature per lo spettacolo e la cultura; sedi istituzionali e amministrative; attrezzature ricettive; attrezzature d'interesse comune civili e religiose; attrezzature culturali, sociali, assistenziali; parcheggi a raso, in sottosuolo, ed in elevazione; attrezzature per l'uso delle aree a verde.

Destinazioni d'uso compatibili: esercizi di vicinato e medie strutture di vendita come normate dall'Art. 66 e dalle prescrizioni di zona; pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, ecc.); terziario pubblico e privato, artigianato di servizio come normati dalle prescrizioni di zona.

Destinazioni d'uso non ammesse: attività industriali ed artigianali; attività di logistica e magazzini; grandi strutture di vendita; attività terziario-direzionali; locali da ballo; coltivazione agricola ed allevamenti animali; depositi a cielo aperto; stazioni di servizio e distributori di carburanti; impianti di autolavaggio; attrezzature congressuali e per lo spettacolo; impianti sportivi.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di intervento su lotto non saturo, oppure già edificato in misura superiore all'indice di zona previsto dal presente PRG:

If = 3,00 mc / mq;

H = non superiore a ml 19,50;

Rc = 1/2;

So = 60% di Sf. Nel caso in cui siano utilizzati sistemi alternativi, di cui all'art. 24, per una misura massima del 20%, tale percentuale può essere elevata all'80% di Sf;

Sp = 40% di Sf;

Dc = ml 0.00 o metà dell'altezza del nuovo edificio, con un minimo di ml 5.00 (vedi prescrizioni Art. 10);

De = ml 0.00 o metà dell'altezza del nuovo edificio con un minimo di ml 10.00 (vedi prescrizioni Art.10);

c) Modalità di attuazione:

Mediante intervento edilizio diretto, ed è esclusivamente limitata ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia che riguardino unicamente opere non comportanti aumenti della volumetria esistente, fatti salvi i completamenti edilizi, fino a raggiungere l'indice massimo di zona, e le opere di urbanizzazione previste dai piani attuativi già approvati o adottati dal Consiglio Comunale o convenzionati alla data di adozione del presente PRG.

d) Prescrizioni:

Valgono le prescrizioni di cui all'art. 50.

ART. 52. - ZONA B3 - TRASFORMAZIONE INTEGRATA E RIASSETTO URBANO

Comprende parti del territorio centrale o semicentrale edificato, caratterizzato da una scarsa dotazione di aree a parco o a verde attrezzato di quartiere, in cui si trovano aree di dimensioni piccole e significative, interessate da interventi di trasformazione e riassetto

urbano, nonché di ridefinizione funzionale. Gli interventi previsti sono finalizzati alla riqualificazione e ricucitura del tessuto urbano e al miglioramento delle condizioni ecologico ambientali dell'area urbana centrale e semicentrale, attraverso un disegno urbano che integri aree e destinazioni pubbliche ed aree e destinazioni private.

a) Normativa funzionale:

Destinazioni d'uso principali: residenza; parcheggi a raso ed in sottosuolo, attrezzature per l'uso delle aree a verde.

Destinazioni d'uso compatibili: esercizi di vicinato e medie strutture di vendita come normati dall'Art. 66 e dalle prescrizioni di zona; pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, ecc.); terziario pubblico e privato come normato dalle prescrizioni di zona; artigianato di servizio come normato dalle prescrizioni di zona.

Destinazioni d'uso non ammesse: attività industriali ed artigianali; attività di logistica e magazzini; grandi strutture di vendita; attività terziario-direzionali; locali da ballo; coltivazione agricola ed allevamenti animali; depositi a cielo aperto; stazioni di servizio e distributori di carburanti; impianti di autolavaggio; attrezzature congressuali e per lo spettacolo; impianti sportivi.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Gli indici sono definiti nella relativa scheda prescrittiva dei piani attuativi

H = definita nelle schede prescrittive dei singoli piani attuativi;

Rc = 1/3;

Dc = ml 5,00 o ml 0,00 se convenzionata con il confinante (vedi Art.10);

De = ml 0,00 o minimo di ml 10.00 (vedi Art.10).

c) Modalità di attuazione:

L'attuazione avviene mediante permesso di costruire convenzionato, piano urbanistico attuativo, Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) di iniziativa pubblica e privata.

E' consentita l'attuazione per lotti funzionali, purchè previsti all'interno del piano attuativo.

d) Prescrizioni:

1. Le percentuali di destinazioni d'uso sono definite nelle schede prescrittive relative ai singoli interventi (Elaborato 2.5, allegato al PRG).
2. Nell'ambito della volumetria assegnata ai piani attuativi, dovrà essere realizzata la quota minima di edilizia residenziale convenzionata stabilita dalle singole schede prescrittive (Elaborato 2.5, allegato al PRG), nelle forme e modalità che dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale.
3. La destinazione d'uso per artigianato di servizio non potrà comprendere le attività di produzione di merci, ma sarà specifica al servizio di persone, famiglie, ed imprese. Comprenderà gli spazi di supporto e di servizio alle attività consentite.
4. Tutte le attività esistenti o da insediare nella zona dovranno essere compatibili con la residenza e, in particolare, dovranno rispettare gli adempimenti in materia di classificazione acustica previsti dalla normativa vigente. In ogni caso dovrà essere prodotta adeguata documentazione al fine di valutare la compatibilità della nuova attività con quella residenziale, ovvero dimostrare la mancanza di contrasti di carattere igienico, funzionale ed ambientale con la residenza della zona, con particolare riferimento alla presenza di condizioni di congestione del traffico, di compatibilità acustica e di esalazioni che possono risultare nocive e moleste.
5. Gli edifici esistenti destinati ad attività diverse da quelle consentite potranno essere assoggettati esclusivamente ad interventi volti a ricondurli alle destinazioni prevalenti ed ammesse, nonché agli interventi documentatamente finalizzati alla

eliminazione delle eventuali fonti di inquinamento, di disturbo, e/o di nocività, all'adeguamento tecnologico, igienico-sanitario e funzionale delle strutture ed impianti finalizzati a consentire lo svolgimento dell'attività insediata alla data di adozione della variante generale.

6. Gli edifici esistenti destinati ad attività produttive, commerciali, e terziarie diverse da quelle consentite non potranno essere ridestinati ad attività non compatibili con le destinazioni di zona.
7. Non meno della metà dell'area libera del lotto dovrà essere sistemata a verde, con piante di alto fusto, in ragione di almeno una ogni 50 mq di area a verde. Nel caso in cui le caratteristiche e le dimensioni del lotto non lo consentano, potrà essere presentata una proposta alternativa che sia comunque in grado di garantire la sistemazione a verde di almeno la metà dell'area libera del lotto di intervento.
8. E' escluso l'insediamento di tutte le attività insalubri di prima classe di cui al D.M. 05 settembre 1994 e tutte le attività di seconda classe qualora suscettibili di creare problematicità di rilievo fra destinazioni d'uso principali e le singole attività produttive.

e) Prescrizioni specifiche relative ai piani attuativi:

La Tavola 19 - Azionamento del territorio comunale (scala 1:5.000) e le Tavole 20 - Azionamento (scala 1:2.000) identificano le aree da assoggettare a strumento urbanistico attuativo, precisando l'assetto della zona interessata, anche con totale o parziale sostituzione del tessuto urbanistico esistente, ed indicando la localizzazione delle aree a standard. Per ogni singolo piano attuativo valgono le prescrizioni specifiche, che sono maggiormente dettagliate nell'elaborato di progetto 2.5 - Schede relative ai Piani Attuativi. Per le aree di trasformazione B3. 10 – Ambito San Damiano, area ex-Pirelli e B3.11 – Ambito Bettolino Freddo (Comparto 1) e Ambito ex-Rista (Comparto 2), interessate da interventi assoggettati a Programma Integrato di Intervento, valgono le prescrizioni contenute nelle proposte preliminari approvate dal Consiglio Comunale.

ART. 53. - ZONA C1 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO

Comprende le parti del territorio destinate ad interventi di carattere insediativo di ampliamento del sistema urbano, soggette a piano attuativo, a prevalente destinazione residenziale.

Gli interventi, oltre ad assicurare le aree per lo sviluppo insediativo, nel quadro di un sistema coerente, si propongono di ricomporre la morfologia urbana delle aree di margine, dotare di aree e servizi di interesse pubblico, riequilibrare i caratteri tipologici ed architettonici del sistema urbano e migliorare le condizioni ecologiche ed ambientali di aree urbane semicentrali ed esterne.

a) Normativa funzionale:

Destinazioni d'uso principali: residenza pubblica e privata; attrezzature per lo spettacolo e la cultura; sedi istituzionali e amministrative; attrezzature d'interesse comune civili e religiose; attrezzature culturali, sociali, assistenziali; parcheggi a raso ed in sottosuolo, attrezzature per l'uso delle aree a verde.

Destinazioni d'uso compatibili: esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, come normati dall'Art. 66 delle presenti norme e dalle prescrizioni di zona; terziario pubblico e privato come normato dalle prescrizioni di zona; artigianato di servizio come normato dalle prescrizioni di zona.

Destinazioni d'uso non ammesse: attività industriali ed artigianali; attività di logistica e magazzini; grandi strutture di vendita; attività terziario-direzionali; locali da ballo;

coltivazione agricola ed allevamenti animali; depositi a cielo aperto; stazioni di servizio e impianti di distribuzione carburanti; impianti di autolavaggio; attrezzature congressuali e per lo spettacolo; impianti sportivi.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

It/If = gli indici sono definiti nei piani attuativi in corso di realizzazione, oppure nelle schede prescrittive dei singoli piani attuativi;

H = definita nei piani attuativi in corso di realizzazione, oppure nelle schede prescrittive dei singoli piani attuativi;

Rc = 1/3;

So = 60% di Sf. Nel caso in cui siano utilizzati sistemi alternativi, di cui all'art. 24, per una misura massima del 20%, tale percentuale può essere elevata all'80% di Sf;

Sp = 40% di Sf;

Dc = ml 5,00 o ml 0,00 se convenzionata con il confinante (vedi Art.10);

De = ml 0,00 o minimo di ml 10.00 (vedi Art.10).

c) Modalità di attuazione:

L'attuazione avviene mediante permesso di costruire convenzionato, piano urbanistico attuativo, Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) di iniziativa pubblica e privata.

E' consentita l'attuazione per lotti funzionali, purchè previsti all'interno del piano attuativo.

d) Prescrizioni:

- 1) Nell'ambito della volumetria assegnata ai piani attuativi, dovrà essere realizzata la quota minima di edilizia residenziale convenzionata stabilita dalle singole schede prescrittive (Elaborato 2.5, allegato al PRG), nelle forme e modalità che dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale.
- 2) Le percentuali di destinazioni d'uso sono definite nelle schede urbanistiche relative ai singoli interventi (Elaborato 2.5, allegato al PRG).
- 3) La destinazione d'uso per artigianato di servizio non potrà comprendere le attività di produzione di merci, ma sarà specifica al servizio di persone, famiglie, ed imprese. Comprenderà invece gli spazi di supporto e di servizio alle attività consentite.
- 4) Tutte le attività da insediare nella zona dovranno essere compatibili con la residenza e non dovranno provocare problemi particolari di viabilità e/o di traffico, né risultare moleste o inquinanti.
- 5) Almeno il 60% dell'area libera del lotto dovrà essere sistemata a verde, con piante di alto fusto, in ragione di almeno una ogni 50 mq di area a verde, scelte fra quelle proposte nell'Allegato 3 - "*Specie arboree prescritte*".
- 6) Nei casi in cui il perimetro del piano attuativo sia direttamente a confine con zone pubbliche e di interesse pubblico, aree agricole e aree di salvaguardia ambientale, per gli edifici in progetto dovrà essere rispettata una distanza minima dal confine di mt 5,00.
- 7) E' escluso l'insediamento di tutte le attività insalubri di prima classe di cui al D.M. 05 settembre 1994 e tutte le attività di seconda classe qualora suscettibili di creare problematiche di rilievo fra destinazioni d'uso principali e le singole attività produttive.

e) Prescrizioni specifiche relative ai Piani Attuativi:

La Tavola 19 - Azionamento del territorio comunale (scala 1:5.000) e le Tavole 20 - Azionamento (scala 1:2.000) identificano le aree da assoggettare a strumento urbanistico attuativo, precisando l'assetto della zona interessata, anche con totale o

parziale sostituzione del tessuto urbanistico esistente, ed indicando la localizzazione delle aree a standard.

Per ogni singolo piano attuativo valgono le prescrizioni specifiche, che sono maggiormente dettagliate nell'elaborato di progetto 2.5 - Schede relative ai Piani Attuativi.

ART. 54. - ZONA C2, INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI EDILIZIA ECONOMICO - POPOLARE

Comprende le parti del territorio destinate ad interventi di carattere insediativo di ampliamento del sistema urbano, soggette a piano attuativo, riservati ad interventi, previsti o in corso di realizzazione, di edilizia economico-popolare.

Gli interventi, oltre ad assicurare le aree per lo sviluppo insediativo, nel quadro di un sistema coerente, si propongono di ricomporre la morfologia urbana delle aree di margine, dotare di aree e servizi di interesse pubblico, riequilibrare i caratteri tipologici ed architettonici del sistema urbano e migliorare le condizioni ecologiche ed ambientali di aree urbane semicentrali ed esterne.

a) Normativa funzionale:

Destinazioni d'uso principali: residenza pubblica; parcheggi a raso ed in sottosuolo, attrezzature per l'uso delle aree a verde.

Destinazioni d'uso compatibili: esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, come normati dall'Art. 66 delle presenti norme e dalle prescrizioni di zona; terziario pubblico e privato come normato dalle prescrizioni di zona; artigianato di servizio come normato dalle prescrizioni di zona.

Destinazioni d'uso non ammesse: attività industriali ed artigianali; attività di logistica e magazzini; grandi strutture di vendita; attività terziario-direzionali; locali da ballo; coltivazione agricola ed allevamenti animali; depositi a cielo aperto; stazioni di servizio e impianti di distribuzione carburanti; impianti di autolavaggio; attrezzature congressuali e per lo spettacolo; impianti sportivi.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

I_t/I_f = gli indici sono definiti nei piani attuativi in corso di realizzazione;

H = definita nei piani attuativi in corso di realizzazione;

$R_c = 1/3$;

$S_o = 60\%$ di S_f . Nel caso in cui siano utilizzati sistemi alternativi, di cui all'art. 24, per una misura massima del 20%, tale percentuale può essere elevata all'80% di S_f ;

$S_p = 40\%$ di S_f ;

$D_c = 5,00$ oppure $ml\ 0,00$ se convenzionata con il confinante (vedi Art.10);

$D_e = ml\ 0,00$ o minimo di $ml\ 10,00$ (vedi Art.10).

c) Modalità di attuazione:

L'attuazione avviene mediante piani attuativi e Piano per Edilizia Economica e Popolare ai sensi della l. n. 167/1962.

d) Prescrizioni:

1) Gli edifici dovranno rispettare le caratteristiche previste per l'edilizia economico-popolare dalla legislazione vigente.

2) Tutte le attività da insediare nella zona dovranno essere compatibili con la residenza.

3) E' escluso l'insediamento di tutte le attività insalubri di prima classe di cui al D.M. 05 settembre 1994 e tutte le attività di seconda classe qualora suscettibili di creare

problematicità di rilievo fra destinazioni d'uso principali e le singole attività produttive.

e) Prescrizioni specifiche relative ai Piani Attuativi:

La Tavola 19 - Azzonamento del territorio comunale (scala 1:5.000) e le Tavole 20 - Azzonamento (scala 1:2.000) identificano le aree da assoggettare ad intervento di Edilizia Economico-Popolare. Per i Comparti C2.1 (ex 2BR12), C2.2 (ex 2BR13) e C2.3 (ex 2BR11), attualmente in fase di realizzazione, valgono le previsioni contenute nella Variante in ampliamento del Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare.

ART. 55. - ZONA D1 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI CONSOLIDATI

Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente destinate ad insediamenti produttivi, industriali ed artigianali, nonché ai servizi collegati.

Ogni insediamento di natura industriale deve garantire, mediante specifici impianti tecnologici, la innocuità degli scarichi e dei fumi, secondo le disposizioni ed i parametri prescritti dalle autorità competenti e dalle normative vigenti.

a) Normativa funzionale:

Destinazioni d'uso principali: attività produttive di tipo manifatturiero industriale o artigianale che risultino compatibili con l'ambiente urbano, secondo l'Art. 216 del T.U.LL.SS. e successive integrazioni e modificazioni; depositi di materiali e/o manufatti con o senza vendita degli stessi; attività di trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli; attività artigianali di servizio; attrezzature ed impianti per la gestione dei servizi urbani; parcheggi a raso, in sottosuolo ed in elevazione.

Destinazioni d'uso compatibili: terziario privato e attività commerciali, come normate dalle prescrizioni di zona, attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi per parcheggi, verde ed attrezzature sportive; pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, ecc.), mense ed attrezzature varie; impianti di autolavaggio.

Destinazioni d'uso non ammesse: residenza; attività di logistica e magazzini; attività direzionali-terziarie; esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, come normati dall'Art. 66 delle presenti norme; attività turistico-ricettive; locali da ballo; coltivazione agricola e allevamenti; depositi a cielo aperto; stazioni di servizio e distributori di carburanti; istruzione dell'obbligo; attrezzature civiche e religiose.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf:

- in caso di intervento su lotto già edificato in misura superiore all'indice di zona: $Uf = Ufe$;
- in caso di intervento su lotto libero o non saturo: $Uf = 0,90 \text{ mq/mq}$;

H = 12,00 ml;

Rc:

- in caso di intervento su lotto già edificato in misura superiore all'indice di zona: $Rc = Rce$;
- in caso di intervento su lotto non saturo: $Rc = 66\%$;
- in caso di intervento su lotto libero: $Rc = 60\%$;

Dc = 8,00 oppure ml 0,00 se convenzionata con il confinante (vedi Art.10);

De = ml 0,00 o minimo di ml 10,00 (vedi Art.10).

Per immobili destinati ad attività produttive ed artigianali esistenti alla data di adozione del presente PRG, insediati in lotti volumetricamente saturi, nei quali sia in atto una destinazione d'uso prevalente e ammessa conforme a quella di zona, sono ammessi interventi di ampliamento una-tantum dell'edificio esistente, nei limiti massimi del 10%

della Superficie utile lorda esistente, fatto salvo il rispetto delle singole prescrizioni di zona.

c) Modalità di attuazione:

L'attuazione avviene mediante intervento edilizio diretto.

Nell'ambito di aree industriali dismesse e/o sottoutilizzate, eventuali ipotesi di riutilizzo, attraverso la suddivisione ed il frazionamento degli spazi, dovrà essere presentata una proposta di intervento complessivo, da attuarsi mediante strumento urbanistico attuativo.

d) Prescrizioni:

1. Le superfici con destinazioni d'uso a terziario privato ed attività espositive, devono essere inerenti l'attività dell'azienda produttiva insediata in loco.
2. Sono consentite le attività di commercializzazione dei prodotti e dei servizi inerenti l'attività dell'impresa insediata in loco.
3. La residenza è ammessa solo per abitazione del proprietario e/o del personale di custodia nel limite di mq. 150 di Sul per ogni alloggio e comunque entro un massimo di mc 500 e dovrà prevedere requisiti costruttivi passivi di isolamento acustico, idonei a garantire il rispetto dei limiti prescritti dalla normativa vigente per gli ambienti abitati.
4. E' obbligatoria la piantumazione delle aree scoperte non pavimentate con fasce o filari di alberi di alto fusto nel rapporto 1/50 mq del lotto complessivo, scelte tra quelle proposte nell'Allegato 3 - "*Specie arboree proposte*", in modo particolare lungo le strade ed i confini di proprietà.
5. Per particolari e dimostrate esigenze tecnologiche e per impianti potranno essere concesse edificazioni fino ad altezza massima di ml 15,00. Le richieste d'intervento dovranno essere corredate da una convenzione di garanzia antinquinamento.
6. Per una fascia di mt 100 all'interno delle Zone D1 poste ai confini con aree residenziali, non possono essere insediate attività insalubri di classe 1°, come definito dal D.M. 05/09/1994.

ART. 56. - ZONA D2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI, SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO

Comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi, industriali ed artigianali che consentirà, tra l'altro, di prevedere una rilocalizzazione degli insediamenti produttivi, industriali ed artigianali all'interno dell'ambito edificato, non compatibili con le destinazioni residenziali.

a) Normativa funzionale:

Destinazioni d'uso principali: attività produttive di tipo manifatturiero industriale o artigianale che risultino compatibili con l'ambiente urbano, secondo l'Art. 216 del T.U.LL.SS. e successive integrazioni e modificazioni; depositi di materiali e/o manufatti con o senza vendita degli stessi; attività di trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli; attività di logistica e magazzini, attività artigianali di servizio destinate non alla produzione di merci ma al servizio alle persone; attrezzature ed impianti per la gestione dei servizi urbani; parcheggi a raso, in sottosuolo ed in elevazione.

Destinazioni d'uso compatibili: terziario privato e attività commerciali, come normate dalle prescrizioni di zona, attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, sociali; pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, ecc.), mense ed attrezzature varie; impianti di autolavaggio.

Destinazioni d'uso non ammesse: residenza, attività direzionali-terziarie, esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, come normati dall'Art. 66 delle presenti norme; attività turistico-ricettive; locali da ballo; coltivazione agricola e allevamenti; depositi a cielo aperto; istruzione dell'obbligo; attrezzature civiche e religiose.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf = definita nei piani attuativi in corso di realizzazione, oppure nelle schede prescrittive dei singoli piani attuativi;

H = definita nei piani attuativi in corso di realizzazione, oppure nelle schede prescrittive dei singoli piani attuativi;

Rc = 55%, oppure come definito nelle schede prescrittive dei singoli piani attuativi;

Dc = 8,00 oppure ml 0,00 se convenzionata con il confinante (vedi Art.10);

De = ml 0,00 o minimo di ml 10,00 (vedi Art.10).

E' prevista una quota minima di standard pari al 20% della superficie utile lorda realizzata, di cui almeno il 60% dovrà essere sistemata a parcheggio.

c) Modalità di attuazione:

L'attuazione avviene mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica e privata.

E' consentita l'attuazione per lotti funzionali, purchè previsti nel piano attuativo.

d) Prescrizioni:

1. Nell'ambito della superficie utile lorda assegnata ai piani attuativi, dovrà essere realizzata la quota minima di edilizia convenzionata stabilita dalle singole schede prescrittive (Elaborato 2.5, allegato al PRG), nelle forme e modalità che dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale.
2. Le superfici con destinazioni d'uso a terziario privato ed attività espositiva devono essere inerenti l'attività dell'azienda produttiva insediata in loco.
3. Sono consentite le attività di commercializzazione dei prodotti e dei servizi inerenti l'attività dell'impresa insediata in loco.
4. La residenza è ammessa solo per abitazione del proprietario, del titolare di azienda e/o del personale di custodia purchè contenuta nel limite di mq. 150 di Sul per ogni alloggio e comunque entro un massimo di mc 500 e dovrà prevedere requisiti costruttivi passivi di isolamento acustico, idonei a garantire il rispetto dei limiti prescritti dalla normativa vigente per gli ambienti abitati.
5. L'Amministrazione Comunale non concede l'autorizzazione a lottizzare, né rilascia permesso di costruire ad aziende che rechino e possano recare molestie, disturbo, o danni alle zone residenziali limitrofe, pregiudizio alle zone agricole e/o non garantiscano il rispetto delle norme antinquinamento previste dalle leggi nazionali e regionali, nonché dalle presenti norme.
6. L'operatore deve accompagnare la domanda di permesso di costruire con una relazione tecnica dettagliata sulle lavorazioni e sui relativi scarichi liquidi, gassosi e fonici previsti, oltre che sulla quantità e qualità del traffico merci previsto e sul numero degli addetti. In ogni caso, le richieste d'intervento dovranno essere corredate da una convenzione antinquinamento, con sottoscrizione di polizza fidejussoria a favore dell'Amministrazione Comunale, a garanzia delle clausole previste dalla convenzione, da registrarsi in atti pubblici che preveda modi, forme, tempi e garanzie per adempiere all'obbligo di eliminazione delle fonti esterne di inquinamento liquido, gassoso, fluido, ecc. e per garantire l'innocuità complessiva del processo produttivo, con particolare riguardo all'ambiente di lavoro. Gli scarichi gassosi devono essere depurati alle singole emissioni prima della loro fuoriuscita nell'atmosfera.

7. La modifica, anche parziale, della destinazione d'uso prevista nel permesso di costruire di cui sopra, deve essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale con la medesima procedura prevista al punto precedente.
8. La superficie da riservare ad attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie prescritte dall'Art. 5 del D.M. 02.04.1968, ed in misura non inferiore al 20% della superficie destinata ai nuovi insediamenti industriali, potrà essere reperita anche esternamente all'ambito del piano attuativo per la parte eccedente i minimi previsti dal PRG.
9. E' obbligatoria la piantumazione delle aree scoperte non pavimentate con fasce o filari di alberi di alto fusto nel rapporto 1/50 mq del lotto complessivo, scelte tra quelle proposte nell'Allegato 3 - "*Specie arboree proposte*", in modo particolare lungo le strade e lungo i confini di proprietà.
10. Per particolari e dimostrate esigenze tecnologiche e per impianti potranno essere concesse edificazioni fino ad altezza massima di ml 14,50. Le richieste d'intervento dovranno essere corredate da una convenzione di garanzia antinquinamento.
11. Gli accessi veicolari dovranno essere previsti in modo da agevolare al massimo le manovre degli automezzi pesanti, anche in relazione alla larghezza utile della strada circostante.
12. Per una fascia di mt 100 all'interno delle Zone D2 poste ai confini con aree residenziali, non possono essere insediate attività insalubri di classe 1°, come definito dal D.M. 05/09/1994.

e) Prescrizioni specifiche relative ai piani attuativi:

La Tavola 19 - Azzonamento del territorio comunale (scala 1:5.000) e le Tavole 20 - Azzonamento (scala 1:2.000) identificano le aree da assoggettare a strumento urbanistico attuativo, precisando l'assetto della zona interessata, anche con totale o parziale sostituzione del tessuto urbanistico esistente, ed indicando la localizzazione delle aree a standard. Per ogni singolo piano attuativo valgono le prescrizioni specifiche, che sono maggiormente dettagliate nell'elaborato di progetto 2.5 - Schede relative ai Piani Attuativi. Per il Comparto D2.6 e il Comparto D2.7b (PL Centro Sportivo Bindellera), valgono i contenuti e le indicazioni degli strumenti attuativi approvati.

Per il Comparto D2.7° (PL/PIP Bindellera) valgono i contenuti e le indicazioni della variante parziale al PRG, approvata con delibera di C.C. n°46 del 23 aprile 2003.

ART. 57. – ZONA D3 - INSEDIAMENTI TERZIARIO/DIREZIONALI E COMMERCIALI CONSOLIDATI

Comprende le parti del territorio da edificare destinate ad insediamenti prevalentemente commerciali, terziario-direzionali e ricettivi-alberghieri.

a) Normativa funzionale:

Destinazioni d'uso principali: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita di generi alimentari e non alimentari, centri commerciali come normati dall'Art. 66 delle presenti norme e dalle prescrizioni di zona; attività commerciali all'ingrosso; terziario pubblico e privato; attività artigianali di servizio destinate non alla produzione di merci, ma al servizio alle persone; attrezzature per lo spettacolo e la cultura; esposizioni e show-room; pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, eccetera), attrezzature turistico-ricettive (alberghi, pensioni, locande, residence, eccetera), attrezzature per il verde; parcheggi a raso ed in sottosuolo.

Destinazioni d'uso compatibili: attività produttive strettamente complementari alle attività commerciali come normate dalle prescrizioni di zona; residenza come normata dalle prescrizioni di zona; attrezzature funzionali agli insediamenti direzionali, commerciali e turistico-ricettivi, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

Destinazioni d'uso non ammesse: residenza; attività industriali ed artigianali; attività logistica e magazzini; grandi strutture di vendita; coltivazione agricola e allevamenti; depositi a cielo aperto; stazioni di servizio e distributori di carburanti; impianti di autolavaggio; istruzione dell'obbligo; impianti sportivi.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf:

- in caso di intervento su lotto già edificato in misura superiore all'indice di zona: $Uf = Ufe$;
- in caso di intervento su lotto libero o non saturo: $Uf = 0,80 \text{ mq/mq}$;

H = 18,50 ml;

Rc:

- in caso di intervento su lotto già edificato in misura superiore all'indice di zona: $Rc = Rce$;
- in caso di intervento su lotto libero o non saturo: $Rc = 60\%$;

Dc = 8,00 oppure ml 0,00 se convenzionata con il confinante (vedi Art.10);

De = ml 0,00 o minimo di ml 10,00 (vedi Art.10).

c) Modalità di attuazione:

L'attuazione avviene mediante intervento edilizio diretto.

Nell'ambito di aree dismesse e/o sottoutilizzate, eventuali ipotesi di riutilizzo, attraverso la suddivisione ed il frazionamento degli spazi, dovrà essere presentata una proposta di intervento complessivo, da attuarsi mediante strumento urbanistico attuativo.

d) Prescrizioni:

- 1) Le attività produttive strettamente complementari alle attività commerciali ammesse debbono intendersi limitate ad imballaggi e confezioni finali.
- 2) La residenza è ammessa solo per abitazione del proprietario e/o del personale di custodia purché contenuta nel limite di mq. 150 di Sul per ogni alloggio e comunque entro un massimo di mc 500 e dovrà prevedere requisiti costruttivi passivi di isolamento acustico, idonei a garantire il rispetto dei limiti prescritti dalla normativa vigente per gli ambienti abitati.
- 3) Non è consentita la costruzione di sola residenza in assenza di realizzazione delle destinazioni d'uso prevalenti.
- 4) Non possono essere insediate attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale possano arrecare molestie, disturbo o danni alle zone residenziali limitrofe.
- 5) E' obbligatoria la piantumazione delle aree scoperte non pavimentate con fasce o filari di alberi di alto fusto nel rapporto 1/50 mq del lotto complessivo, scelte tra quelle proposte nell'Allegato 3 - "*Specie arboree proposte*", in modo particolare lungo le strade e lungo i confini di proprietà.
- 6) Su lotti considerati saturi, è data la possibilità di effettuare ampliamenti nel limite massimo del 20% della Superficie Utile Lorda esistente, da individuarsi all'interno della sagoma volumetrica esistente.

ART. 58. – ZONA D4 - TRASFORMAZIONE INTEGRATA, RECUPERO E RIASSETTO URBANO

Comprende parti del territorio caratterizzate dalla necessità di attuare iniziative urbanistiche di trasformazione e riassetto urbano, nonché di ridefinizione funzionale. Gli interventi prevedono la sostituzione totale e/o parziale delle attività esistenti, unitamente al rinnovo ed ampliamento del tessuto esistente e sono finalizzati alla riqualificazione e ricucitura del tessuto urbano in cui vi è una presenza prevalente di funzioni produttive e artigianali, terziarie e direzionali, commerciali e ricettive/alberghiere, al miglioramento delle condizioni ecologico-ambientali, attraverso un disegno urbano che integri aree e destinazioni pubbliche, ed aree e destinazioni private.

a) Normativa funzionale:

Destinazioni d'uso principali: attività produttive di tipo manifatturiero industriale o artigianale che risultino compatibili con l'ambiente urbano, secondo l'Art. 216 del T.U.LL.SS. e successive integrazioni e modificazioni, esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita di generi alimentari e non alimentari, centri commerciali come normati dall'Art. 66 delle presenti norme e dalle prescrizioni di zona; attività commerciali all'ingrosso; terziario pubblico e privato; attività artigianali di servizio destinate non alla produzione di merci, ma al servizio alle persone; attrezzature per lo spettacolo e la cultura; esposizioni e show-room; pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, eccetera), attrezzature turistico-ricettive (alberghi, pensioni, locande, residence, eccetera), attrezzature per il verde; parcheggi a raso ed in sottosuolo.

Destinazioni d'uso compatibili: attività produttive strettamente complementari alle attività commerciali come normate dalle prescrizioni di zona; residenza come normata dalle prescrizioni di zona; attrezzature ed attività funzionali agli insediamenti direzionali, commerciali e turistico-ricettivi, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

Destinazioni d'uso non ammesse: residenza; attività industriali ed artigianali (ad eccezione dei casi specificati all'interno delle schede prescrittive); attività logistica e magazzini; grandi strutture di vendita; coltivazione agricola e allevamenti; depositi a cielo aperto; stazioni di servizio e distributori di carburanti; impianti di autolavaggio; istrusione dell'obbligo.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf = definita nei piani attuativi in corso di realizzazione, oppure nelle schede prescrittive dei singoli piani attuativi;

H = definita nei piani attuativi in corso di realizzazione, oppure nelle schede prescrittive dei singoli piani attuativi;

Rc = 55%;

Dc = 8,00 oppure ml 0,00 se convenzionata con il confinante (vedi Art.10);

De = ml 0,00 o minimo di ml 10,00 (vedi Art.10).

E' prevista una quota minima di standard pari al 100% della superficie utile lorda realizzata, di cui almeno il 50% dovrà essere sistemata a parcheggio, previsto anche interrato.

c) Modalità di attuazione:

L'attuazione avviene mediante piano urbanistico attuativo, Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) di iniziativa pubblica e privata. E' consentita l'attuazione per lotti funzionali, purché previsti all'interno del piano attuativo.

d) Prescrizioni:

1) Le percentuali di destinazioni d'uso sono definite nelle schede prescrittive relative ai singoli interventi (Elaborato 2.5, allegato al PRG).

- 2) Gli edifici esistenti destinati ad attività diverse da quelle consentite potranno essere assoggettati esclusivamente ad interventi volti a ricondurli alle destinazioni prevalenti ed ammesse, nonché agli interventi documentatamente finalizzati alla eliminazione delle eventuali fonti di inquinamento, di disturbo, e/o di nocività, all'adeguamento tecnologico, igienico-sanitario e funzionale delle strutture ed impianti finalizzati a consentire lo svolgimento dell'attività insediata alla data di adozione della variante generale, nella misura massima del 5% della Superficie utile lorda esistente una-tantum.
- 3) Gli edifici esistenti destinati ad attività produttive, commerciali, e terziarie diverse da quelle consentite non potranno essere ridestinati ad attività non compatibili con le destinazioni di zona.
- 4) Le attività produttive strettamente complementari alle attività commerciali ammesse debbono intendersi limitate ad imballaggi e confezioni finali.
- 5) La residenza è ammessa solo per abitazione del proprietario e/o del personale di custodia purché contenuta nel limite di mq. 150 di Sul per ogni alloggio e comunque entro un massimo di mc 500.
- 6) Non è consentita la costruzione di sola residenza in assenza di realizzazione delle destinazioni d'uso prevalenti.
- 7) Non possono essere insediate attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale possano arrecare molestie, disturbo o danni alle zone residenziali limitrofe.
- 8) La superficie da riservare ad attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti di carattere produttivo/artigianale, commerciale e direzionale, turistico/ricettivo, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie prescritte dall'Art. 5 del D.M. 02.04.1968, potrà essere reperita anche esternamente all'ambito dei piani attuativi per la parte eccedente i minimi previsti dal PRG.
- 9) E' obbligatoria la piantumazione delle aree scoperte non pavimentate con fasce o filari di alberi di alto fusto nel rapporto 1/50 mq del lotto complessivo, scelte tra quelle proposte nell'Allegato 3 - "*Specie arboree proposte*", in modo particolare lungo le strade e lungo i confini di proprietà.

e) Prescrizioni specifiche relative ai piani attuativi:

La Tavola 19 - Azionamento del territorio comunale (scala 1:5.000) e le Tavole 20 - Azionamento (scala 1:2.000) identificano le aree da assoggettare a strumento urbanistico attuativo, precisando l'assetto della zona interessata, anche con totale o parziale sostituzione del tessuto urbanistico esistente, ed indicando la localizzazione delle aree a standard.

Per ogni singolo piano attuativo valgono le prescrizioni specifiche, che sono maggiormente dettagliate nell'elaborato di progetto 2.5 - Schede relative ai Piani Attuativi.

ART. 59.- ZONA E - AREE AGRICOLE

Sono zone agricole le parti di territorio riservate all'attività agricola, con funzione produttiva, ma anche di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico ambientale, agli insediamenti e alle attrezzature e impianti relativi alla conduzione agricola e alla conservazione dei prodotti della terra e della zootecnia, qualora questi ultimi non assumano il carattere di impianti industriali veri e propri.

Gli interventi previsti dovranno raggiungere i seguenti obiettivi:

- la qualificazione produttiva del territorio rurale;

- il recupero dei suoi caratteri tradizionali in funzione del ruolo ecologico ed ambientale;
- l'innovazione produttiva e l'individuazione delle compatibilità con usi integrativi del patrimonio ambientale.

Si individuano sul territorio comunale nell'ambito delle zone agricole E le seguenti sottozone:

- zona E1 - Cascine in aree agricole, costituite da edifici al servizio dell'attività agricola;
- zona E2 - Aree di pianura irrigua a vocazione agricola, costituite da aree non edificate interessate dall'attività agricola;

a) Normativa funzionale:

Destinazioni d'uso principali: coltivazione agricola ed allevamenti, residenza connessa con l'agricoltura secondo quanto disposto dalla normativa regionale e dal Regolamento Comunale di Igiene; fabbricati di servizio all'attività agricola; fabbricati e infrastrutture destinati all'allevamento; rimesse.

Destinazioni d'uso compatibili: edifici residenziali esistenti in zona agricola secondo quanto disposto dalla normativa regionale e dal Regolamento Locale di Igiene; attrezzature ed infrastrutture produttive per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli come normate dalle prescrizioni di zona; attività agrituristiche; locali di ristoro; attività artigianali di servizio, con tipologia edilizia omogenea alle attività agricole; attrezzature tecnologiche.

Destinazioni d'uso non ammesse: residenza; attività industriali ed artigianali; attività logistica e magazzini; attività commerciali e terziario/direzionali; attività turistico-ricettive; locali da ballo; depositi a cielo aperto; stazioni di servizio e impianti di distribuzione; istruzione dell'obbligo; attrezzature civiche e religiose; verde sportivo.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Nel rispetto dell'art. 16 delle presenti norme, ed in ottemperanza della normativa regionale:

If per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda:

- 0,06 mc/mq. su terreni a coltura orticola e floricola specializzata;
- 0,01 mc/mq. su terreni a bosco, a pascolo, o a prato permanente
- 0,03 mc/mq. sugli altri terreni agricoli.

Uf: - per le attrezzature ed infrastrutture produttive: 0,1 mq/mq
 - per le serre fisse: 0,4 mq/mq

H = 8,50 ml (vedi prescrizioni successive)

Dc = 10,00 ml (vedi prescrizioni successive)

De = 10,00 ml (vedi prescrizioni successive)

Ds = 20,00 ml (vedi prescrizioni successive)

c) Modalità di attuazione:

L'attuazione avviene mediante intervento edilizio diretto.

L'attività edilizia è attuata secondo i criteri e le modalità previsti dalla normativa regionale vigente.

d) Prescrizioni:

1) In queste zone sono escluse tutte le attività che siano in contrasto con i requisiti igienici necessari per lo svolgimento dell'attività agricola.

Sono inoltre vietate le immissioni delle acque di scarico degli allevamenti nella rete fognaria o nei canali superficiali, se non previa depurazione, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia.

- 2) Le attrezzature ed infrastrutture produttive per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli devono essere limitate ai prodotti dell'azienda insediata in loco.
- 3) Le nuove strutture destinate a qualsiasi tipologia di allevamento dovranno essere dotate di sistemi di raccolta, stoccaggio e maturazione dei reflui; tale disposizione è valida anche per gli interventi di ristrutturazione e/o sostanziale modifica degli insediamenti esistenti.
- 4) Nel caso di realizzazione di nuove aziende agricole e/o complessi agricoli-zootecnici, la costruzione dell'abitazione è contestuale alla realizzazione delle altre attrezzature aziendali previste.
- 5) La richiesta di costruzione di nuovi edifici ed attrezzature o di ampliamento di quelli esistenti dovrà essere corredata dalle documentazioni richieste dalla normativa vigente, ed in modo particolare alla presentazione di uno specifico piano di sviluppo aziendale redatto da un tecnico agrario con il quale si attesti che le opere da realizzare siano esclusivamente in funzione della conduzione del fondo ed alla verifica dei requisiti soggettivi indicati dalla normativa regionale.
 Il Piano di Sviluppo Aziendale è parte integrante di ogni progetto edificatorio e deve consentire la valutazione obiettiva della congruità dell'intervento rispetto al PRG e deve indicare la consistenza occupazionale dell'azienda (occupati a tempo pieno, tempo parziale, nonché occupati già residenti sul fondo, rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda), la distribuzione delle qualità colturali e degli indirizzi produttivi aziendali, la disponibilità di infrastrutture agricole e di abitazioni poste anche in collocazione diversa rispetto a quella su cui si intende intervenire, gli interventi previsti e le previsioni di sviluppo conseguenti alle opere che si intendono realizzare.
- 6) Nella verifica dell'altezza massima non si considerano silos, serbatoi, antenne e simili accessori necessari per gli impianti consentiti.
- 7) La verifica della distanza dai confini non è dovuta per serre, tunnel di copertura delle colture e manufatti analoghi.
- 8) Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiati quelli relativi alle attrezzature ed infrastrutture produttive, che non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre, per le quali tale rapporto non può superare il 40% della superficie aziendale.
- 9) Non è consentita la concentrazione di costruzioni che superino le seguenti quantità:
 - edifici residenziali che, in rapporto alla loro area di pertinenza, superino l'indice di 0,5 mc/mq per i primi 2.000 mq. di terreno, e l'indice di 0,2 mc/mq per l'ulteriore area eccedente tale soglia;
 - attrezzature ed infrastrutture produttive, comprese le serre, che in rapporto all'area di pertinenza delle stesse superino l'indice Rc del 50% per i primi 2.000 mq. di terreno, e l'indice Rc del 25% per l'ulteriore area eccedente tale soglia.
- 10) Le distanze minime dalle strade comunali e consortili dovranno essere di ml 10,00 dal ciglio stradale, nel rispetto delle misure fissate dal DPR n. 495 del 16.11.1992, così come modificato dal DPR n. 147 del 26.04.1993.
- 11) Le recinzioni possono essere realizzate solo con paletti in legno infissi nel terreno senza fondazione, e traverse in legno. Per le aree pertinenziali ad edifici esistenti la recinzione potrà essere con piantane in ferro e rete metallica.

- 12) Le macchie, la fasce alberate ed i filari di alberi esistenti lungo strade, rogge e/o canali dovranno essere conservati e possibilmente integrati con essenze di alto fusto, scelte principalmente tra quelle proposte nell'Allegato 3 - "*Specie arboree prescritte*".
- 13) L'area esterna dovrà essere adeguatamente sistemata, ed a tale scopo è obbligatoria la messa a dimora di fasce o filari di alberi di alto fusto verso le strade e lungo i confini di proprietà. Le essenze dovranno essere scelte tra quelle proposte nell'Allegato 3 - "*Specie arboree prescritte*".
- 14) Non sono consentiti interventi di sostanziale modifica della morfologia del suolo quali sbancamenti, livellamenti, bonifiche indiscriminate e dei tracciati delle reti irrigue.
- 15) Le modalità e le limitazioni sugli edifici esistenti non destinati ad uso agricolo, sono regolate dalla normativa regionale vigente.

ART. 60. - ZONE A VERDE PRIVATO TUTELATO DA INTERESSE AMBIENTALE

Comprende le parti di territorio interessate da un patrimonio arboreo di pregio ambientale, con destinazione non agricola in quanto relazionate ad aree a prevalente destinazione residenziale che, pur rimanendo di proprietà privata, costituiscono un elemento di interesse ambientale da tutelare efficacemente.

a) Normativa funzionale:

La destinazione d'uso degli edifici viene confermata in quella esistente. Le eventuali modifiche delle destinazioni d'uso sono soggette a stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Sono ammessi vani per il ricovero di animali ed attrezzature, serre o depositi inerenti la funzione primaria.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf = Ufe all'atto dell'adozione del PRG;

H = non superiore all'esistente o max 7,50;

Rc=Rce all'atto dell'adozione del PRG.

E' prevista la possibilità di realizzare parcheggi di uso privato, così come previsto dalla Legge n. 122/89, completamente interrati, nel pieno e totale rispetto del verde esistente.

E' prevista la possibilità di realizzare impianti tecnologici e collegamenti sotterranei fino ad un massimo del 10% della Superficie utile lorda.

c) Modalità di attuazione:

Intervento edilizio diretto, con la possibilità di interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti.

Gli interventi edilizi dovranno essere effettuati nel rispetto delle tipologie esistenti e secondo le modalità previste dall'Art. 49 delle N.T.A. riguardante gli interventi nelle aree di impianto storico di Brugherio. I materiali da usarsi, in modo particolare per le facciate, devono rispettare le preesistenze e comunque inserirsi organicamente nel contesto ambientale preesistente.

d) Prescrizioni:

- 1) E' vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto, ed in caso di sradicamento o essiccamento, o di malattia che ne richieda l'abbattimento, ne è imposta la sostituzione con altri di essenza compatibile con il sistema ambientale esistente.
- 2) E' vietata ogni edificazione che comporti l'abbattimento di alberi o la modifica dell'andamento naturale del terreno.

- 3) Ai fini della tutela ambientale le aree scoperte e piantumate devono essere soggette a periodica manutenzione a cura e spese del proprietario. In caso di inadempienza la manutenzione potrà essere effettuata direttamente dall'Amministrazione Comunale, addebitandone gli oneri alla proprietà.

ART. 61. - ZONE DI TUTELA E PREGIO AMBIENTALE

Sono zone destinate in generale alla salvaguardia dell'ambiente naturale e produttivo primario, alla conservazione e alla valorizzazione delle valenze paesistiche, per favorirne un'utilizzazione che non contrasti con i caratteri del territorio, tutelando la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua, della vegetazione e dei tracciati, attivando interventi finalizzati al recupero delle caratteristiche ambientali originarie, nonché attraverso interventi di piantumazione e difesa idrogeologica del suolo.

Tali zone risultano totalmente inedificabili, salvo eventuale trasposizione del volume edificabile su aree agricole limitrofe, mentre l'esercizio di attività agricole è consentito limitatamente alla coltivazione del suolo. Sono vietati inoltre interventi che alterino i caratteri e gli equilibri naturali di suolo, sottosuolo, acqua, flora e fauna, nonché le preesistenze territoriali e storiche.

Per gli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, così come definiti dalle presenti norme, nonché la sostituzione e l'adeguamento tecnologico dei sottoservizi e delle reti infrastrutturali interrato relative ad attività produttive preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G.

Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

Appartengono a questa zona i seguenti ambiti ed elementi:

- zona S1 - zona soggetta a vincolo idrogeologico e di tutela ambientale;
- zona S2 - zona di tutela dei fontanili e dei corsi d'acqua;
- filari d'alberi;
- viabilità storica e agricola di valore storico e paesaggistico;
- alberi di interesse monumentale;
- frange urbane;
- salvaguardia ambientale.

61.1. Zona S1 - Zona soggetta a vincolo idrogeologico e di tutela ambientale

Sono zone che hanno un rilevante interesse per la morfologia del suolo, della vegetazione e delle coltivazioni specializzate, nelle quali sono consentiti esclusivamente gli interventi finalizzati alla loro tutela, sono sottoposte a vincolo di carattere principalmente ambientale e sono riservate all'attività agricola con assoluta prevalenza della funzione di salvaguardia del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico ed ambientale (destinazione d'uso principale).

Esse non sono quindi preordinate all'esproprio per pubblica utilità e l'attuazione delle previsioni di PRG è, in generale, di competenza privata, eventualmente regolata da convenzioni da stipularsi tra i soggetti privati e l'Amministrazione Comunale.

E' vietata ogni nuova edificazione ed ogni manomissione delle caratteristiche ambientali in atto, oltre ad essere vietati i movimenti di terra che alterano lo stato originario dei luoghi.

E' ammessa la realizzazione di recinzioni nelle forme e modalità previste per le zone agricole delle presenti norme (artt. 21 e 59). Nell'ambito dei piani attuativi previsti dal presente PRG, particolare attenzione, rispetto all'inserimento ambientale dei nuovi interventi, dovrà essere riposta alla progettazione delle parti più a diretto contatto con le zone di salvaguardia ambientale e dovrà essere rispettata una distanza minima dai confini di ml 5,00 degli edifici in progetto.

61.2. Zona S2 - Zona di tutela dei fontanili e dei corsi d'acqua

E' prevista la tutela della morfologia dei corsi d'acqua, con la possibilità di interventi in alveo, solo se strettamente necessari alle effettive esigenze di governo dello stesso.

In queste zone è vietata ogni tipo di edificazione a carattere permanente e ogni intervento che comporti modificazioni degli elementi costitutivi il sistema naturalistico, quali l'alveo, le sponde e le fasce, comprensive della vegetazione esistente, del corso d'acqua, come specificato all'Art. 31 delle presenti norme.

Sui terreni prossimi ai corsi d'acqua non è consentito, per una profondità di almeno 10 metri dalla sponda, lo smaltimento mediante fertirrigazione dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici di qualunque tipo.

L'eventuale taglio di alberi comporta comunque l'obbligo, a carico dell'esecutore dell'intervento, della messa a dimora di altrettanti esemplari di essenze scelte con riferimento all'Allegato 3 - "*Specie arboree prescritte*".

Sono consentiti, in proroga alle prescrizioni di cui ai commi precedenti, nei casi specificatamente indicati dall'Amministrazione Comunale o dagli uffici competenti, interventi finalizzati alla regimazione e all'adeguamento degli scarichi di depurazione.

61.3. Filari di alberi

Sono di impianto antropico e caratterizzano il paesaggio agrario, sottolineando le ripartizioni colturali. Sono presenti lungo i fossi e le strade rurali e possono fungere da corridoi ecologici per alcune specie animali.

Le norme di cui a questo articolo, si applicano agli elementi esistenti di fatto, anche se non riportati nella cartografia.

Sono da perseguire interventi finalizzati alla salvaguardia fisica e percettiva di questi sistemi vegetazionali, limitando di conseguenza interventi che possano arrecare danno agli alberi.

Sono vietate inoltre l'introduzione di essenze non autoctone, di cui all'Allegato 3 - "*Specie arboree prescritte*" e l'esecuzione di interventi in profondità sul terreno circostante alla vegetazione esistente entro una fascia di 5,00 mt.

L'Amministrazione Comunale promuove interventi per il potenziamento vegetazionale del territorio da realizzare attraverso la messa a dimora di nuove piante o orientando lo sviluppo della vegetazione arborea esistente, anche sulla base dei criteri progettuali presenti nel Repertorio B - "Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale", allegato al PTCP della Provincia di Milano.

61.4. Viabilità storica e agricola di valore storico e paesistico

Sono classificati come viabilità storica i tracciati stradali attuali che confermano i tracciati presenti nella prima levata IGM 1.25.000 alla data del 1888: la permanenza, la continuità e la

leggibilità del territorio antico, anche in presenza di modifiche e varianti, sono considerati di per sé valori meritevoli di tutela.

Sono classificati come viabilità di valore storico e paesistico, secondo i criteri progettuali previsti dal Repertorio B – *“Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale”*, allegato al PTCP della Provincia di Milano. Sono compresi all'interno di tale categoria anche i principali tracciati stradali poderali e interpoderali, costituenti storicamente elementi di organizzazione e comunicazione interni al territorio agricolo e caratterizzati da visuali paesistiche privilegiate, per profondità e ampiezza, che consentono di cogliere aspetti distintivi del paesaggio agrario. L'interesse paesistico di tali percorsi risiede principalmente nelle particolari relazioni di natura storico-culturale e visiva che instaurano con il contesto territoriale agricolo.

Si prevede la tutela e la conservazione dei tracciati della viabilità storica e degli elementi qualificanti, antropici e ambientali, evitando interventi che materialmente li cancellino e interrompano la continuità dei tracciati, attraverso interventi di manutenzione e recupero dei percorsi e delle alberature, di conservazione e leggibilità, per quanto possibile, dei segni storicamente legati alla loro presenza (quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, opere di presidio e simili), con la possibilità di valorizzare i tracciati stessi attraverso l'impianto di alberature di specie consigliate, di cui all'Allegato 3 - *“Specie arboree prescritte”*.

Non sono ammessi interventi che compromettano la qualità e la fruibilità paesistica dei tracciati, né l'installazione di cartellonistica pubblicitaria. Per i cartelli esistenti alla data di entrata in vigore del PRG non possono essere rinnovate le concessioni in essere.

61.5. Alberi di interesse monumentale

Il PRG individua gli esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare di alto pregio naturalistico, storico, paesaggistico e culturale. Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della conservazione, tutela e valorizzazione.

Per quanto riguarda le indicazioni rispetto alle modalità ed alle forme di intervento si rimanda ai contenuti dell'art. 65 delle Norme di Attuazione del PTCP della Provincia di Milano.

61.6. Frange urbane

Per il territorio di Brugherio, le frange urbane costituiscono unità di paesaggio a sé stanti, le cui caratteristiche dipendono dagli elementi eterogenei che le compongono, dai loro margini e dalla fase evolutiva in cui si trovano (fase di transizione oppure fase consolidata).

Nei casi di interventi che interessano ambiti compresi tra aree libere e aree edificabili, gli obiettivi sono finalizzati alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale, finalizzati ad ottenere una maggiore integrazione paesistico-ambientale degli interventi.

Costituiscono indicazioni progettuali per l'intero territorio comunale e, in modo particolare, nel caso di piani attuativi che interessano ambiti di frangia urbana, quanto contenuto all'art. 42 delle Norme di Attuazione del PTCP della Provincia di Milano e nel capitolo 4.6.2 – *“Il Parco Est delle cave”*, dell'Allegato 2.3 – Relazione di progetto.

61.7. Salvaguardia ambientale

Qualora lotti a destinazione residenziale siano localizzati in prossimità di insediamenti o aree a destinazione produttiva dovranno essere realizzate idonee zone di salvaguardia

ambientale. Tali zone identificano fasce di protezione degli insediamenti residenziali da prevedere in fase di progettazione e da realizzare, se possibile, su entrambi i lotti contigui. La fascia dovrà comprendere una zona piantumata costituita da una quinta alberata e arbustiva a foglia persistente.

Nel caso in cui entrambe le destinazioni, residenziale e produttiva, siano previsioni confermate dalla presente variante generale, la larghezza della fascia, di norma non inferiore a 10 mt per lotto, sarà definita in sede di approvazione del progetto edilizio e di eventuali piani attuativi.

Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e di ampliamento, ove presenti impedimenti tecnici, potranno essere ammesse anche larghezze minori purchè siano proposte e realizzate soluzioni progettuali comportanti una riduzione dell'impatto ambientale esistente. Qualora per la particolare conformazione del lotto, la realizzazione della suddetta zona di larghezza minima non consenta la saturazione degli indici urbanistici, potrà essere ammessa una larghezza inferiore a condizione che siano adottate soluzioni progettuali e di gestione dell'attività lavorativa, comportanti una riduzione dell'impatto ambientale, in modo da sopperire alla norma derogata.

Nel caso in cui la contiguità tra lotti a destinazione residenziale e aree destinate a insediamenti produttivi sia introdotta dalla presente variante, la larghezza della zona filtro dovrà essere definita in sede di approvazione del piano attuativo e del progetto edilizio e dovrà comprendere una zona piantumata costituita da una quinta alberata e arbustiva a foglia persistente. Nel caso di insediamenti produttivi già edificati, le zone non edificate e non occupate da impianti e attrezzature afferenti all'attività produttiva, poste a confine con le aree destinate alla residenza, possono contribuire alla funzione di fascia filtro, purchè tali caratteristiche non siano oggetto di trasformazione nel tempo e ciò sia formalmente definito con un'impegnativa unilaterale da parte della proprietà interessata.

ART. 62. - PARCHI LOCALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Sono individuati, con apposita perimetrazione, ambiti a destinazione agricola che presentano caratteristiche morfologiche e paesaggistiche di rilevante interesse ambientale, finalizzati alla creazione di Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS), ai sensi della Legge Regionale n°86/83 e della Legge Regionale n°41/85, che si propongono di conservare, salvaguardare, recuperare e valorizzare gli elementi peculiari del paesaggio e dell'ambiente.

Sono individuati dal presente PRG, i seguenti parchi locali di interesse sovracomunale:

- Parco Locale di Interesse Sovracomunale Media Valle del Lambro;
- Parco Locale di Interesse Sovracomunale Est delle Cave.

Nell'ambito delle aree ricadenti all'interno del perimetro dei PLIS, ai fini di una salvaguardia degli ecosistemi esistenti, e fino all'adozione di Programmi Pluriennali di Interventi, si applicano le seguenti norme transitorie:

- sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti;
- sono vietate le nuove edificazioni, ad eccezione delle seguenti:
 - edificazioni previste dalla normativa nelle aree destinate all'agricoltura;
 - edificazioni o ampliamenti in ambito di insediamenti rurali, qualora previsti dal PRG vigente, nel rispetto della morfologia degli insediamenti stessi;

- sono consentite le edificazioni connesse alla realizzazione di attrezzature ed impianti ad uso e/o interesse pubblico operate dai Comuni o con questi convenzionate, purchè comprendano adeguate misure di mitigazione e compatibilità paesistico-ambientale;
- all'interno del perimetro dei Parchi possono essere individuate aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale, anche comprese in piani attuativi o recanti diritti edificatori, purchè le aree di concentrazione volumetrica siano poste all'esterno del perimetro dei Parchi;
- in presenza di piani attuativi situati a margine del perimetro sarà garantito il collegamento delle aree a standard previste nei piani medesimi con il territorio dei Parchi;
- è vietata l'introduzione volontaria di specie animali estranee agli ecosistemi esistenti, fatta salva l'attività di allevamento;
- è vietata l'introduzione volontaria di specie vegetali non appartenenti alla flora spontanea tipica dei luoghi, fatta salva la possibilità di introdurre specie diverse per la coltivazione specializzata;
- sono ammesse le recinzioni con siepi esclusivamente per le aree di pertinenza delle abitazioni e delle strutture aziendali, nonché per attività di allevamento e per la salvaguardia provvisoria di vivai, di colture pregiate o di particolare valore, nei quali casi sono da eliminarsi una volta cessato l'utilizzo. Non possono comunque essere realizzate recinzioni cieche o in elementi prefabbricati in calcestruzzo e simili, anche ad elementi discontinui, fatta salva la realizzazione di muretti a secco;
- è vietato il taglio delle alberature di alto fusto, salvo nei casi e con le modalità contenute nelle disposizioni della legislazione nazionale e regionale e nei regolamenti comunali;
- è vietata l'attivazione di discariche di qualunque tipo, la realizzazione di impianti di ammasso e trattamento di carcasse di veicoli e rottami di qualsiasi genere, ad esclusione di quelli connessi all'attività agricola o costituenti impianti di interesse pubblico;
- è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti ad uso pubblicitario;
- sono fatte salve le norme più restrittive contenute nel PRG vigente.

All'interno dei PLIS è ammessa l'esecuzione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di interventi di carattere didattico-ricreativo connesse alla fruizione del parco.

L'Amministrazione Comunale di Brugherio, in collaborazione con le Amministrazioni Comunali coinvolte e l'Amministrazione Provinciale di Milano, procederà alla definizione e caratterizzazione dei diversi "territori" che compongono i parchi, nonché all'individuazione dei programmi di intervento finalizzati al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- salvaguardia e valorizzazione dell'attività produttiva a prevalente carattere agricolo;
- miglioramento del rapporto tra sistema urbano e campagna;
- definizione di forme e modalità di fruizione dell'ambiente e del paesaggio, mediante l'individuazione di diversi ambiti per accogliere, in diversa misura, progetti e programmi di fruizione culturale, ricreativa, sociale e sportiva, per il tempo libero e l'attività agrituristica;
- salvaguardia e recupero ambientale e paesaggistico delle presenze naturali (rogge, fontanili e canali);
- creazione di un sistema di percorsi ciclabili e pedonali per rendere raggiungibili e percorribili i territori interessati dal parco.

Tali obiettivi potranno essere raggiunti con la predisposizione di Programmi Pluriennali degli Interventi, come previsto dalla D.G.R. 21 maggio 1999, n°6/43150, nel rispetto dei seguenti contenuti:

- il rilievo delle emergenze geologiche (geomorfologiche, idrologiche, litologiche, ecc.), biologiche (zoologiche, floristiche, vegetazionali, ecc.), paesaggistiche, storiche;

- il rilievo della rete idrica naturale e artificiale, con particolare riferimento alle sorgenti;
- l'analisi della viabilità a servizio della fruizione del parco;
- le modalità per la conservazione e/o il recupero degli ambienti naturali e seminaturali esistenti;
- la salvaguardia degli ambiti e del paesaggio agricolo esistenti;
- l'utilizzo di specie vegetali autoctone con preferenza per i genotipi locali;
- le azioni per il recupero, la conservazione e la valorizzazione del patrimonio rurale, storico e architettonico, comprensivo delle aree di pertinenza;
- il recupero dal punto di vista ambientale, idrogeologico ed eventualmente ricreativo delle aree degradate o soggette a escavazione, tramite interventi di rinaturazione;
- la fruizione ricreativa, didattica e culturale;
- la definizione di alcune aree per la sperimentazione funzionale dell'insegnamento scolastico;
- il raccordo con le aree protette limitrofe attraverso la creazione e/o il mantenimento di corridoi ecologici e di percorsi di fruizione;
- la riqualificazione e la riorganizzazione delle attrezzature sovracomunali esistenti con gli spazi verdi.

Il Programma Pluriennale degli Interventi dovrà essere conforme agli strumenti urbanistici dei comuni interessati, contenere l'indicazione di massima delle fonti di finanziamento e sarà attuabile mediante:

- progetti esecutivi
- piani attuativi e/o piani di fruizione convenzionati.

Gli strumenti attuativi sono redatti considerando le necessità di tutela degli orizzonti spaziali e paesaggistici del Parco, definendo i contenuti specifici degli interventi e nel rispetto della predominanza e continuità delle aree verdi, a bosco o a prato. In particolare:

- stabiliscono le tipologie e la collocazione delle attrezzature e delle attività da insediare nel rispetto degli indici di utilizzazione e dei limiti di superficie e di altezza;
- definiscono gli accessi, la percorribilità ed i parcheggi;
- descrivono la distribuzione del verde, mirando alla conservazione ed alla ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente (climax), attraverso la diffusione e l'impianto delle specie tipiche locali.

Andranno inoltre promosse forme di collaborazione con:

- gli agricoltori per mantenere o reintrodurre le colture tradizionali e/o biologiche, fornendo un adeguato supporto tecnico ed economico;
- gli enti e i privati, anche tramite convenzioni, per favorire la fruizione pubblica delle aree attrezzate all'interno del parco, valutando la priorità degli interventi e le relative previsioni di spesa.

L'approvazione, da parte dell'ente gestore e in accordo con le altre amministrazioni eventualmente interessate, di uno o più regolamenti del parco per:

- disciplinare i criteri e le modalità degli interventi di conservazione e ricostituzione della vegetazione (non solo forestale) in equilibrio con l'ambiente, favorendo la diffusione delle specie autoctone e dei genotipi locali e, ove possibile, la conversione di cedui semplici e composti in boschi di alto fusto;
- definire gli appropriati strumenti di tutela delle emergenze naturalistiche, geologiche e biologiche;

- disciplinare il transito dei mezzi motorizzati, prestando particolare attenzione a mezzi di servizio e a quelli agricoli e forestali.

La Tavola 23.1 - Sistema paesistico-ambientale. Indicazioni progettuali Parco Media Valle del Lambro e a Tavola 23.2 - Sistema paesistico-ambientale. Indicazioni progettuali Parco Est delle Cave, costituiscono parte integrante del presente PRG e prime indicazioni progettuali per la redazione del futuro Programma Pluriennale degli Interventi.

Il territorio dei Parchi è suddiviso nelle seguenti zone:

- Ambito agricolo produttivo. Sono aree destinate alla continuazione dell'attività agricola in funzione di salvaguardia territoriale e ambientale.

L'attività agricola deve essere esercitata in modo da non comportare alterazioni all'ambiente agrario. Sono ammessi interventi diretti al mantenimento, alla valorizzazione degli elementi del paesaggio agricolo tradizionale (rete infrastrutturale agricola, viabilità e sistema di irrigazione, alberature, siepi arboree ed arbustive, fasce boscate), garantendo la continuità e l'efficienza della rete idrica, conservandone i caratteri di naturalità, utilizzando tecniche dell'ingegneria naturalistica e ricorrendo ad opere idrauliche artificiali, ove sia imposto da dimostrate esigenze di carattere tecnico.

Negli edifici di servizio all'agricoltura, ivi comprese le residenze annesse, è consentito ogni intervento migliorativo e di adeguamento tecnologico, ivi compresi interventi di ristrutturazione e ricostruzione.

Con regolamento d'uso sono stabilite le norme per la tutela del verde, la disposizione a tutela dell'ambiente del parco per l'esercizio delle attività agricole, le norme di comportamento da parte del pubblico.

- Ambito agricolo naturale/protettivo. Le aree comprese in questa zona sono prevalentemente destinate al recupero naturalistico ambientale, attraverso il potenziamento delle macchie esistenti, i nuovi rimboschimenti, la salvaguardia e la nuova costituzione di prati e di radure calpestabili, nonché alla fruizione da parte del pubblico per il tempo libero e la ricreazione. Vi sono comprese anche aree degradate, con presenza di attività non compatibili, per le quali sono necessari e urgenti, cospicui interventi di riqualificazione, con la conseguente ricollocazione di queste attività.

Sono consentite:

- le opere di conservazione del suolo, ripristino e miglioramento delle canalizzazioni superficiali di drenaggio, la formazione di sentieri ciclopedonali;
- la realizzazione di attrezzature minime di supporto per il gioco e la vita all'aria aperta, purchè non comportino manufatti edilizi, salvo che per servizi igienici.

Con regolamento d'uso sono stabilite le norme per la tutela del verde, per l'utilizzazione e la gestione delle attrezzature e dei servizi, le norme di comportamento da parte del pubblico nella fruizione delle aree comprese nell'ambito.

- Ambito agricolo residuale/connettivo. Queste aree si caratterizzano perché di piccole dimensioni, frammentate, talvolta racchiuse fra lotti edificati, per la presenza di attività estranee all'agricoltura, per la ridotta presenza di cascine attive e per l'interesse minimo nei confronti dell'agricoltura produttiva.

Il ruolo degli ambiti connettivi è generalmente di tipo spiccatamente plurifunzionale e deriva direttamente dalle tipologie degli ambiti che mette in connessione, pertanto anche le caratteristiche potenziali dovranno essere coerenti con quelle di questi ambiti.

Con regolamento d'uso sono stabilite le norme per la tutela del verde, per l'utilizzazione e la gestione delle attrezzature e dei servizi, le norme di comportamento da parte del pubblico nella fruizione delle aree comprese nell'ambito.

- Ambito a Parco Attrezzato. Le aree comprese in questa zona sono destinate ad attrezzature per il verde, l'esercizio delle attività ricreative, culturali e sportive, nonché ai parcheggi e alle attrezzature di supporto e collaterali.
Sono conservate le attrezzature cimiteriali in atto, limitatamente alla estensione individuata dallo strumento urbanistico comunale, nonché le attività pertinenti alla loro funzionalità: parcheggi, aree per fioristi e marmisti. Sono confermate nei limiti della estensione esistente le aree occupate da impianti tecnologici pubblici, nonché le attrezzature comunali.
Per tutte queste attrezzature sono ammessi gli interventi edilizi, anche in ampliamento all'esistente, necessari al pubblico interesse. I relativi progetti saranno sottoposti a preventivo parere della Commissione Edilizia competente, integrata da esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, con questi pareri potranno essere dettate specifiche prescrizioni in ordine alla sistemazione delle aree esterne, alle recinzioni e agli eventuali collegamenti con il Parco.
Sono ammesse attrezzature private di interesse collettivo, nei settori del tempo libero, dello sport, dello spettacolo, della cultura, della ricerca ambientale e della ristorazione. Le attrezzature per la ristorazione sono concesse a condizione che siano complementari ad altre attività insediate. Le esistenti attrezzature private di interesse collettivo sono confermate.
Gli interventi sono effettuati mediante Piani attuativi o progetti esecutivi convenzionati, nell'osservanza dei seguenti indici, calcolati sull'area oggetto di intervento:
 - superficie a verde permeabile = minimo 50%
 - superficie boscata = minimo 20%
 - superficie per attrezzature, edifici o impianti coperti in forma permanente = massimo 15%.
 Le recinzioni sono parte integrante dei progetti di intervento, sono sottoposte alla stessa procedura attuativa, e devono garantire la continuità dei percorsi interni al Parco, nonché l'inserimento estetico ed ambientale.
- Percorsi ciclopedonali e di servizio. Per la fruibilità dei parchi sono previste reti di percorsi pedonali e ciclabili. La rappresentazione planimetrica indica la maglia dei percorsi ciclopedonali. Alcuni tratti, specie quelli lungo l'alzaia, sono utilizzabili come percorsi di servizio. I progetti di intervento approfondiranno i tracciati e le connessioni indicate nelle tavole di PRG, valutando le corrette modalità di inserimento paesaggistico ed ambientale dei percorsi.

CAPO IV - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 63. - COLLABORAZIONE DEI CITTADINI - OBIETTIVI DA PERSEGUIRE

Nell'attuazione del piano ogni cittadino deve attenersi ai suoi contenuti. Qualora un cittadino può farsi parte attiva nell'attivazione degli obiettivi del piano, per ogni area normativa può avanzare proposte che meglio si adattino alle proprie esigenze e consentano un apprezzabile beneficio per la città.

Le singole proposte possono discostarsi dalle previsioni del piano entro i limiti fissati nei paragrafi successivi. I benefici consistono in:

- realizzabilità delle opere pubbliche e dei servizi di uso pubblico
- miglioramento dello spazio pubblico
- estensione ed integrazione delle aree per servizi
- miglioramento della ricettività

- realizzazione di parcheggi di uso pubblico
- miglioramento della qualità degli spazi privati non edificati
- recupero o valorizzazione di edifici di valore storico e storico-ambientale
- miglioramento della mobilità ciclabile e pedonale e del sistema di trasporto pubblico
- recupero della qualità ambientale
- agevolazione delle procedure di realizzazione del piano.

I benefici specifici da raggiungere nelle diverse aree normative possono essere ulteriormente definiti con successive deliberazioni di Consiglio Comunale.

63.1. Aree di impianto storico

Le condizioni specifiche di accettabilità delle proposte dei cittadini per la zona A - Nuclei storici e di particolare valore storico-architettonico ed ambientale, sono definite di seguito.

a) Modificazioni degli edifici esistenti:

L'Amministrazione incentiva, con sgravi economici relativi a tassazioni di competenza comunale (decisi con separati provvedimenti), coloro che segnalano durante l'esecuzione dei lavori, qualità degli edifici precedentemente non rilevate, che concorrono a una migliore conoscenza dei valori storico-architettonici della città e/o ne garantiscono la fruizione pubblica, secondo modalità e tempi concordati con l'Amministrazione Comunale.

Per gli edifici posti lungo le cortine edilizie è consentito aumentare lo spessore del corpo di fabbrica ai fini del miglioramento delle condizioni abitative, fino ad un massimo complessivo di mt 12. Tale ampliamento può essere effettuato solo verso spazio privato ferme restando le prescrizioni relative alle restanti parti dell'edificio. Tali ampliamenti non possono eccedere il 20% della Superficie utile lorda dell'edificio e non possono superare 40 mq di Superficie utile lorda.

E' consentito il rialzamento, con un massimo di mt. 0,80, dell'ultimo piano degli edifici per l'utilizzo del piano sottotetto a condizione che:

- non si costituiscano nuove unità immobiliari;
- sia dimostrato il miglioramento statico;
- siano conservate la qualità architettonica e l'immagine complessiva dell'edificio.

b) Modificazioni delle aree:

I cittadini possono proporre piani di recupero estesi a porzioni di area, con studio esteso all'intorno (per evidenziare legami con le parti adiacenti), senza modificare l'impianto di antica formazione.

La capacità insediativa della proposta deve tener conto della Superficie utile lorda esistente e degli incrementi consentiti singolarmente sui singoli edifici.

Nelle aree interne agli isolati, se liberate dai bassi fabbricati e fabbriche, possono essere realizzati parcheggi a raso e in sottosuolo, giardini e passaggi necessari alla creazione di nuovi percorsi pedonali.

c) Modificazioni alle destinazioni d'uso:

Sono accettabili modificazioni d'uso quando vengono proposte utilizzazioni di servizio sia di tipo pubblico che privato, concorrenti a valorizzare la qualità storica e la riqualificazione delle funzioni residenziali.

d) Modalità attuative:

E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o atto d'obbligo unilaterale, nel caso di interventi su singoli edifici, Piano di recupero per interventi di modificazione e riqualificazione delle aree.

63.2. Aree consolidate

Le condizioni specifiche di accettabilità delle proposte dei cittadini per le aree classificate come zona B1 - Edificato consolidato a medio-bassa densità, zona B2 - Edificato consolidato a medio-alta densità edilizia, zona D1 - Insediamenti produttivi e artigianali consolidati e zona D3 - Insediamenti terziario/direzionali, commerciali consolidati, sono definite di seguito.

a) Modificazioni degli edifici esistenti:

Per gli edifici posti lungo le cortine edilizie è consentito aumentare lo spessore del corpo di fabbrica ai fini del miglioramento delle condizioni abitative, fino ad un massimo complessivo di mt 12. Tale ampliamento può essere effettuato solo verso spazio privato ferme restando le prescrizioni relative alle restanti parti dell'edificio. Tali ampliamenti non possono eccedere il 20% della Superficie utile lorda dell'edificio e non possono superare 40 mq di Superficie utile lorda.

E' consentito il rialzamento, con un massimo di mt. 1,00, dell'ultimo piano degli edifici per l'utilizzo del piano sottotetto a condizione che:

- non si costituiscano nuove unità immobiliari;
- sia dimostrato il miglioramento statico;
- siano conservate la qualità architettonica e l'immagine complessiva dell'edificio.

Nelle aree consolidate a ville e case isolate al fine di riqualificare l'immagine verso lo spazio pubblico e/o ricucire le cortine edilizie esistenti, sono consentiti, per gli edifici uni e bifamiliari a un piano fuori terra alla data di adozione del presente PRG, interventi di soprizzo (Art.14 e Allegato 1 - comma 2.1), con il mantenimento delle distanze da confine e tra fabbricati preesistenti, anche se inferiori a quelle dell'area normativa di appartenenza.

b) Modificazioni delle aree:

I cittadini possono proporre piani di recupero estesi a porzioni di area, con studio esteso all'intorno, anche modificando l'assetto urbano e con indicazione dei legami con le parti adiacenti.

La capacità insediativa della proposta deve tener conto della Superficie utile lorda esistente e degli incrementi consentiti singolarmente sui singoli edifici. In presenza di altezze esistenti superiori a 2 piani fuori terra, possono essere avanzate proposte fino ad un massimo di 3 piani fuori terra relative a parti dell'edificato in progetto, valutato in relazione al contesto in cui si inserisce l'intervento.

c) Modificazioni alle destinazioni d'uso:

Sono accettabili modificazioni d'uso quando vengono proposte utilizzazioni di servizio sia di tipo pubblico che privato, concorrenti a valorizzare la qualità storica e la riqualificazione delle funzioni residenziali.

d) Modalità attuative:

E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o atto d'obbligo unilaterale, nel caso di interventi su singoli edifici, Piano di recupero per interventi di modificazione e riqualificazione delle aree.

63.3. Aree di trasformazione, recupero e riassetto urbano

Nelle aree di trasformazione, recupero e riassetto urbano, zona B3 - Trasformazione integrata e riassetto urbano e zona D4 - Trasformazione integrata, recupero e riassetto

urbano e di trasformazione esterna, zona C1 - Insediamenti residenziali soggetti a piano attuativo, i privati possono avanzare proposte di modificazione ai parametri non prescrittivi contenuti nelle schede allegate al Piano, come specificato all'art. 38 delle presenti norme.

La capacità insediativa prevista dal Piano per ciascun ambito di intervento deve essere obbligatoriamente incrementata:

- per le aree di trasformazione, recupero e riassetto urbano, da un minimo del 3% ad un massimo del 10% della volumetria assegnata, per la realizzazione delle utilizzazioni edificatorie derivanti dalle "Aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico", così come esplicitate al comma 4 del presente articolo;
- per le aree di trasformazione esterna, da un minimo del 5% ad un massimo del 15% della volumetria assegnata, per la realizzazione delle utilizzazioni edificatorie derivanti dalle "Aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico", così come esplicitata al comma 4 del presente articolo.

Gli interventi sono attuati con strumento urbanistico attuativo e la convenzione deve garantire la contestuale realizzazione delle utilizzazioni edificatorie e la cessione delle aree a servizi.

Nel caso in cui all'interno delle aree di trasformazione, siano individuati tratti di viabilità principale, è facoltà dell'Amministrazione procedere alla realizzazione della stessa, anche prima dell'approvazione delle trasformazioni, attraverso le modalità di esproprio.

In alternativa all'esproprio i proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità e ai servizi, possono rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie, da utilizzare in sede di trasformazione degli ambiti e per un periodo non superiore a 5 anni dalla data di cessione delle aree.

63.4. Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

Nelle aree di proprietà privata, là dove previsto dal Piano, destinate a verde e a servizi così come classificate secondo il DM 2 aprile 1968, n° 1 444, i privati o gli Enti istituzionalmente competenti possono avanzare proposte di cessione gratuita dell'area all'Amministrazione Comunale utilizzando edificabilità di perequazione pari ad un indice di 0,1 mq/mq, come definito dalla Tavola 24 del presente PRG.

Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, zona F1 e Zona F2, non comprese all'interno di ambiti soggetti a piano attuativo, non acquisite alla disponibilità pubblica alla data di adozione del presente PRG e neppure individuate tra quelle da acquisire mediante trattativa con i privati proprietari, costituiscono aree di origine dell'edificabilità di perequazione, come definite dall' Art. 8.12 delle presenti norme.

L'edificazione può essere realizzata su altra area, ambito perequativo come definito dall' Art. 8.11 delle presenti norme, a ciò predisposto dal PRG conformemente alle indicazioni contenute nella Tavola 24 e nelle schede allegate.

L'utilizzo dell'edificabilità di perequazione assegnata dal PRG alle aree di origine, comporta la cessione gratuita ed immediata all'Amministrazione Comunale.

Le utilizzazioni edificatorie possono essere ubicate nelle aree di trasformazione purchè non si incrementi la capacità edificatoria in misura superiore a quanto stabilito dal comma precedente del presente articolo.

Nel caso di attuazione delle previsioni di PRG relative alla viabilità di livello locale, ed ai percorsi ciclabili e pedonali, a seguito della predisposizione del progetto da parte dell'Amministrazione Comunale, oppure su iniziativa diretta dei proprietari delle aree, è prevista la possibilità di cessione gratuita delle aree di interesse pubblico, riconoscendo all'area interessata una volumetria con indice pari a 0,25 mq/mq, da realizzarsi mediante permesso di costruire convenzionato.

Il permesso di costruire convenzionato garantirà la contestuale cessione gratuita delle aree di interesse pubblico e l'eventuale realizzazione delle opere a scomputo oneri di urbanizzazione, unitamente alla realizzazione della capacità edificatoria generata. Tale volumetria potrà essere realizzata direttamente sull'area di proprietà, su altre aree edificabili oppure ceduta all'Amministrazione Comunale. Se diverso da quello di origine, l'ambito di destinazione della volumetria generata potrà incrementare la capacità edificatoria nella misura massima del 15% rispetto a quella assegnata dal PRG.

Sono esclusi i casi in cui è esistente, alla data di adozione della variante generale, un'impegnativa unilaterale e/o atto d'obbligo per la cessione delle aree di pubblico interesse.

ART. 64. - STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO CARBURANTI

Comprende le attrezzature ed impianti per la distribuzione di carburanti e relativi depositi, pensiline e piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori di autoveicoli e per il ristoro degli utenti, per il lavaggio e/o la riparazione degli autoveicoli, compresi gli impianti ad uso privato.

a) Normativa funzionale:

Tali attrezzature sono consentite nelle aree per la viabilità e relative fasce di rispetto, nel rispetto delle indicazioni di cui al Regolamento Regionale n°2 del 13 maggio 2002, *"Attuazione del programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti (Delibera C.R. 29 settembre 1999, n°6/1 309)"*.

Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del presente, al fine di adeguare le attrezzature al servizio degli autoveicoli, compresi gli adeguamenti delle strutture alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche, possono essere realizzati interventi migliorativi e di ammodernamento nei limiti stabiliti dal Regolamento Regionale n°2 del 13 maggio 2002.

Ad esclusione di quelli già esistenti alla data di adozione della presente variante, non è ammessa l'installazione di impianti di autolavaggio, se non all'interno di stazioni di servizio e di rifornimento, come regolamentate dal presente articolo, oppure all'interno delle Zone D1 e D2, nelle forme e nelle modalità stabilite dal presente articolo.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Superficie minima dell'area = mq 800 all'interno del centro abitato, come previsto dall'art. 5 - comma 1, lettera b) del Regolamento Regionale n°2 del 13 maggio 2002;

Rc = 20% della superficie dell'area di intervento, escluse le pensiline;

Distanza dal ciglio stradale o dal limite esterno del marciapiede = non inferiore a 5,5 mt;

Almeno 20 mq, ogni 100 mq di superficie dell'area di intervento, dovrà essere sistemata a verde.

Gli impianti per il lavaggio degli autoveicoli sono esclusi dalla verifica del rapporto di copertura e devono rispettare le distanze dai confini non inferiore a mt. 5,00.

c) Modalità di attuazione:

Permesso a titolo precario, secondo quanto previsto nelle aree per la viabilità e relative fasce di rispetto.

ART. 65 - NORME E CRITERI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi, che costituisce parte integrante del vigente PRG, individua le aree e le attrezzature finalizzate a garantire, in termini quantitativi e qualitativi, la necessaria dotazione di spazi per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Gli elaborati di cui al comma 2.10 dell'Art. 2 delle presenti norme, costituiscono parte integrante e di maggior dettaglio dei contenuti del presente articolo.

Per esse troveranno applicazione le disposizioni delle presenti norme che, alle condizioni nelle stesse indicate, consentono, la realizzazione di attrezzature di uso ed interesse generale da parte dell'Amministrazione Comunale, degli enti istituzionalmente competenti e dei soggetti privati o pubblici diversi dell'Amministrazione Comunale. E' sempre possibile l'attuazione delle previsioni da parte dell'Amministrazione Comunale se facenti parte di programmi di opere pubbliche approvati e in caso di inerzia dei soggetti di cui sopra. In tale caso, previa deliberazione comunale dell'organo competente, le aree già direttamente all'uopo individuate dal presente piano dovranno considerarsi soggette a vincolo ablativo.

E' ammesso l'intervento da parte di privati, su area di proprietà pubblica, per la realizzazione di servizi pubblici sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con specifico atto le modalità per la realizzazione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste, così come regolato dal presente articolo.

E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico su area di proprietà privata, solo previa stipula di specifico atto regolante le modalità e le forme di utilizzazione del servizio, così come previsto dal presente articolo.

Concorrono alla suddetta necessaria dotazione di spazi per attrezzature pubbliche e private di uso ed interesse pubblico o di interesse generale, oltre alle attrezzature per servizi pubblici realizzate dal Comune e da altri Enti pubblici, gli spazi che verranno reperiti o vincolati a tale scopo realizzati da privati.

La possibilità di conteggiare all'indicato fine i suddetti servizi e le suddette attrezzature private di uso pubblico o di interesse generale viene considerata sussistente solo in presenza di adeguate garanzie relative:

- alla effettiva utilizzazione dei complessi realizzati o realizzandi per l'insediamento, anche parziale, delle attrezzature o servizi di uso ed interesse pubblico o di interesse generale;
- alla effettiva fruibilità dei servizi e delle attrezzature (sia pur alle condizioni eventualmente onerose previste dalle convenzioni di cui oltre) da parte di tutta la collettività interessata.

Sulle aree individuate dal presente piano ai fini della realizzazione di servizi e attrezzature di uso pubblico o di interesse generale possono intervenire i soggetti privati aventi titolo, previa costituzione di diritto di superficie o di proprietà o di servitù di uso pubblico.

Al fine di realizzare i servizi e le attrezzature private suddette e di garantire le condizioni di cui al precedente comma dovranno essere stipulate apposite convenzioni, atti d'obbligo, o atti di costituzione di servitù di uso pubblico e, unitamente ai primi, regolamenti d'uso; tali documenti, i cui tipi possono essere proposti dalla Giunta Comunale, devono contenere:

1. la destinazione attribuita al complesso, con specifica indicazione del servizio pubblico o ad uso pubblico che dovrà interessare la totalità o parte della destinazione principale, in termini di superfici o di altri parametri di volta in volta individuati (orari di utilizzazione delle attrezzature a tariffe ridotte, tariffe speciali per i residenti e i lavoratori sul territorio comunale, utilizzo per corsi comunali, ecc.);
2. nell'ipotesi che in futuro risulti dimostrata l'impossibilità di mantenere ferma la destinazione suddetta, dovranno essere assunti impegni per il mantenimento di funzioni comunque di uso ed interesse pubblico o di interesse generale;
3. le sanzioni a carico degli interessati per l'inosservanza degli obblighi assunti,
4. l'esecuzione a cura e spese del privato delle opere di urbanizzazione primaria e di parcheggi pubblici a servizio della struttura;
5. l'esecuzione a cura e spese del concessionario delle opere di riqualificazione ambientale riguardanti in particolare la tutela e il recupero di fontanili e corsi d'acqua, la sistemazione a verde delle aree scoperte, la salvaguardia e valorizzazione paesistica, la realizzazione di piste ciclabili e, complessivamente, la valorizzazione dello spazio pubblico;
6. i termini di inizio e di ultimazione dei lavori e le successive fasi di avvio del servizio di interesse pubblico;
7. idonee garanzie del corretto adempimento degli obblighi e degli impegni;
8. un programma finanziario che specifichi i compiti, le responsabilità e l'assunzione dei relativi costi dei vari soggetti coinvolti;
9. un programma completo di gestione del servizio e di manutenzione delle strutture e l'assunzione dei relativi costi dei vari soggetti coinvolti,
10. nei regolamenti d'uso delle attrezzature dovranno essere disciplinati l'accesso del pubblico e le norme di comportamento da osservarsi nella tutela del bene e dell'ambiente; nel caso di attrezzature ricadenti nei territori del Parco Agricolo Sud Milano i regolamenti sono approvati anche dal Consiglio provinciale.

Nel caso di diritto di superficie dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree da utilizzare per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature dovrà essere costituito il diritto di superficie per un periodo di sessant'anni eventualmente rinnovabili.

Viene escluso che i costi di realizzazione dei servizi e delle attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale, conteggiabili in sede di verifica del rispetto degli standard prescritti, possano essere oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti per i titoli abilitativi necessari per la realizzazione degli interventi aventi ad oggetto la realizzazione degli ordinari insediamenti privati previsti dal presente piano.

ART. 66. – NORME E CRITERI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

La Legge Regionale 23 luglio 1999, n° 14, il *"Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2003-2005 e indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale di cui all'art.3 della legge regionale 23 luglio 1999, n°14"*, la deliberazione di Giunta Regionale del 18 dicembre 2003, n° 7/15701, *"Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2003-2005 in materia di*

grandi strutture di vendita" e la deliberazione di Giunta Regionale del 18 dicembre 2003, n° 7/15716, *"Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2003-2005: modalità applicative e criteri urbanistici per l'attività di pianificazione di gestione degli enti locali in materia commerciale"* e le indicazioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano, costituiscono riferimento normativo in merito alla materia del commercio ed agli elementi di programmazione commerciale e di urbanistica commerciale di competenza delle Amministrazioni Comunali.

Gli elaborati di cui al comma 2.9 dell'Art. 2 delle presenti norme, costituiscono parte integrante e di maggior dettaglio dei contenuti del presente articolo.

66.1. Definizioni e disciplina delle destinazioni d'uso e modalità di intervento

Le tipologie di esercizi commerciali sono suddivise nelle seguenti classi dimensionali:

- a) esercizi di vicinato: sono gli esercizi aventi superficie di vendita fino a 250 mq;
- b) medie-piccole strutture di vendita: sono gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti di cui alla lettera a), fino a 800 mq;
- c) medie-grandi strutture di vendita: sono gli esercizi ed i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti di cui alla lettera b), fino a 2.500 mq;
- d) grandi strutture di vendita: sono gli esercizi ed i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie-grandi strutture di vendita;
- e) centri commerciali: una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica ed 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.

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende la superficie dello spazio destinato alla vendita, compreso quello occupato da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce spazio destinato alla vendita quello destinato a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi che concorrono comunque a determinare la superficie lorda di pavimento dell'edificio a destinazione commerciale.

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti ed a consegna differita (mobilifici, concessionari di autoveicoli, legnami, materiali edili, ecc.), è computata nella misura di 1/10 della superficie lorda di pavimento se questa è inferiore ai 2.500 mq, o, se superiore, nella misura di 1/4 della superficie lorda di pavimento.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate.

In caso di cessazione dell'attività di vendita di materiali ingombranti ed a consegna differita, sono ammesse nei medesimi locali di vendita nuove strutture di vendita, nel rispetto dei limiti di superficie stabiliti per le singole zone omogenee e nel rispetto dei criteri comunali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4, comma 4), lettera a) della L.R. n° 14/99.

Negli esercizi di vicinato sono sempre ammessi entrambi i settori merceologici, salvo più dettagliate previsioni in zone specifiche.

L'ampliamento sino al 20% della superficie di vendita degli esercizi commerciali esistenti non è subordinato a permesso di costruire convenzionato, salvo comunque la dimostrazione di

essere in possesso degli spazi a parcheggio necessari per la nuova superficie di vendita, come definiti nei commi successivi, nel rispetto delle indicazioni della normativa vigente.

L'ampliamento oltre il 20% della superficie di vendita di una media struttura e l'insediamento di nuovi esercizi commerciali con superficie superiore a 500 mq, se non ricompreso all'interno di ambiti soggetti a pianificazione attuativa, è subordinato a permesso di costruire convenzionato, nonché alla dimostrazione del possesso della dotazione di spazi pubblici necessari per la nuova superficie di vendita, nel rispetto delle indicazioni della normativa vigente.

Ad esclusione di quella esistente, non è ammesso sul territorio comunale l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita, in conformità alle indicazioni della normativa vigente.

Tutti gli interventi edilizi per la realizzazione o l'adeguamento di strutture di vendita esistenti dovranno rispettare le prescrizioni esecutive contenute nella normativa vigente

66.2. Localizzazione delle strutture commerciali sul territorio comunale

Con riferimento a quanto previsto nei precedenti articoli del Titolo I, che disciplinano le destinazioni d'uso ammissibili, nelle diverse zone omogenee di cui al successivo Titolo III, sono consentite le tipologie distributive di seguito descritte.

La Tavola B4, l'Allegato B5 e il quadro sinottico contenuto all'interno, costituiscono riferimento per la classificazione delle attività commerciali esistenti e previste sul territorio di Brugherio, per l'individuazione delle tipologie distributive in relazione alle strutture di vendita nelle diverse aree normative.

La loro ammissibilità è determinata esclusivamente dalle condizioni esplicitate nelle norme delle singole aree normative.

Nelle diverse aree normative, laddove è compatibile una nuova attività commerciale di dimensione superiore in mq di superficie di vendita, sono comunque ammesse le categorie dimensionali di ordine inferiore in mq di superficie di vendita, facendo riferimento allo stesso settore merceologico.

Lo stesso quadro sinottico individua, per le diverse tipologie commerciali, lo standard a parcheggio che obbligatoriamente deve essere a tale uso destinato in caso di attivazione delle diverse tipologie di vendita.

Centro storico

Nelle zone "A" sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato per la vendita di generi alimentari e non alimentari, limitatamente ai piani terra dei fabbricati.

Considerato l'impianto urbanistico delle aree edificate, particolarmente quelle di antica formazione, detta limitazione è estesa anche agli ambiti eventualmente interessati da strumenti urbanistici attuativi.

E' consentito, se già insediate alla data di adozione del nuovo PRG, il permanere di medie strutture di vendita per generi alimentari e non alimentari, con possibilità di ampliamento fino ad una superficie di vendita massima di 500 mq.

Non è consentito l'insediamento di nuove medie strutture di vendita.

Aree urbane consolidate

Nelle zone "B1" e "B2" sono ammessi esercizi di vicinato per la vendita di generi alimentari e non alimentari, medie strutture per la vendita di generi alimentari e non alimentari fino ad una superficie di vendita massima di 500 mq, preferibilmente previsti in nuclei aggregati e limitatamente ai piani terra dei fabbricati.

E' consentito, se già insediate alla data di adozione del nuovo PRG, il permanere di medie strutture di vendita per generi alimentari e non alimentari, con possibilità di ampliamento fino ad un limite massimo del 20% della superficie di vendita esistente.

Nella zona "D1" non sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di generi alimentari e non alimentari, se non inerenti all'attività insediata in loco, come specificato dall' Art. 55 delle presenti norme.

E' consentito, se già insediate alla data di adozione del PRG, il permanere di esercizi di vicinato, medie strutture di vendita per generi alimentari e non alimentari, con l'obiettivo di una ricollocazione delle strutture in ambiti urbanistici più adeguati.

Nella zona "D3" sono ammessi esercizi di vicinato per la vendita di generi alimentari e non alimentari, medie strutture per la vendita di generi alimentari e non, centri commerciali con grandi e medie strutture, negozi di vicinato, nei limiti stabiliti dall'Art. 57 delle presenti norme. La zona potrà ospitare il trasferimento e/o la ricollocazione delle strutture di medie dimensioni già insediate sul territorio comunale alla data di adozione del PRG.

Nel caso del centro commerciale di via Kennedy, all'elaborazione di uno studio urbanistico preliminare, da concordare con l'Amministrazione Comunale, vi è la possibilità di ampliare la superficie di vendita esistente, fino ad un massimo del 15% della superficie di vendita esistente, secondo le indicazioni contenute nel presente PRG.

Aree urbane di sviluppo

Nelle zone "C1" e "C2" sono ammessi esercizi di vicinato per la vendita di generi alimentari e non alimentari, medie strutture per la vendita di generi alimentari con superficie di vendita massima di 800 mq. Per entrambe le tipologie ammesse è preferibile la collocazione in nuclei aggregati in grado di costituire punto di riferimento.

Nella zona ad ovest di viale Lombardia è previsto un centro commerciale con una superficie di vendita massima di 2.000 mq, composto da esercizi di vicinato ed una media struttura per la vendita di generi alimentari, con una superficie di vendita massima di 800 mq.

Nella zona "D2" non sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di generi alimentari e non alimentari, se non inerenti all'attività insediata in loco, come specificato dall' Art. 56 delle presenti norme.

E' consentita, all'interno del piano attuativo in località Dorderio, unicamente il commercio di prodotti per l'edilizia e affini, per una superficie di vendita massima di 500 mq, senza alcuna possibilità di sostituzione e di subentro in caso di cessazione dell'attività. Tale vincolo andrà riportato all'interno della convenzione urbanistica da stipulare con l'Amministrazione Comunale.

Ambiti di trasformazione urbana

Nella zona "B3" sono ammessi esercizi di vicinato per la vendita di generi alimentari e non alimentari, medie strutture per la vendita di generi alimentari e non alimentari con superficie di vendita massima di 500 mq. Per entrambe le tipologie ammesse è preferibile la collocazione in nuclei aggregati in grado di costituire punto di riferimento.

Nella zona "D4" sono ammessi esercizi di vicinato per la vendita di generi alimentari e non alimentari, medie strutture per la vendita di generi non alimentari, fino ad una superficie di vendita massima di 1.500 mq.

Nel caso del centro commerciale di viale Lombardia, all'elaborazione di uno studio urbanistico preliminare, da concordare con l'Amministrazione Comunale, vi è la possibilità di ampliare la superficie di vendita esistente, realizzando una superficie di vendita massima fino a 2.500 mq, per la vendita di generi non alimentari, secondo le indicazioni contenute nel presente PRG.

Zone agricole

Nelle zone "E" non sono ammesse strutture commerciali, con esclusione della vendita di prodotti agricoli, alle condizioni stabilite dalla specifica normativa vigente in materia.

Zone per servizi ed attrezzature di livello comunale e sovracomunale

Nelle zone "F" non sono ammesse strutture commerciali.

Zone per servizi ed attrezzature private di uso pubblico

Nelle zone "AP" non sono ammesse strutture commerciali, se non inerenti all'attività principale insediata in loco, come specificato dall'Art. 46 delle presenti norme e fino ad un limite massimo di 250 mq di superficie di vendita.

66.3. Attuazione degli interventi

Al fine di unificare le procedure abilitative urbanistico-edilizie con quelle commerciali e fino a predisposizione di un apposito e più specifico articolato riguardante le procedure di urbanistica commerciale, si forniscono le seguenti indicazioni. Tali indicazioni hanno valore qualora non diversamente disposto dalla disciplina regionale in materia.

Esercizi di vicinato: comunicazione ex Art. 7 D.Lgs. n° 114/98

Qualora l'apertura di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, comporti la realizzazione di opere soggette a Dichiarazione di Inizio Attività, alla comunicazione di cui all'Art. 7 del D.Lgs. n° 114/98, andrà allegata la relazione tecnica asseverata.

Medie strutture di vendita: autorizzazione ex Art. 8 D.Lgs. n° 114/98

Nei casi in cui l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, comporti la realizzazione di opere soggette a Dichiarazione di Inizio Attività, alla comunicazione di cui all'Art. 7 del D.Lgs. n° 114/98, andrà allegata la relazione tecnica asseverata.

Qualora invece sia necessaria la realizzazione di opere edilizie soggette al rilascio di permesso di costruire, contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex Art. 8 del D.Lgs. n° 114/98, andrà presentata istanza di permesso di costruire, a tal fine allegando il progetto e l'ulteriore necessaria documentazione. In tal caso:

- il rilascio del permesso di costruire dovrà avvenire nei termini previsti per l'emanazione dell'autorizzazione commerciale, ma non potranno essere previste forme di silenzio assenso per gli aspetti connessi al permesso di costruire, bensì scatteranno i termini previsti dalla normativa vigente;
- l'autorizzazione commerciale e il permesso di costruire potranno essere contenuti in un unico atto, ma in tal caso il provvedimento conterrà l'indicazione degli oneri concessori

da corrispondere all'Amministrazione Comunale e andrà assoggettato alle medesime misure previste per il permesso di costruire;

- l'autorizzazione commerciale, nel caso produca effetti anche di permesso di costruire, andrà sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire, a seguito di conferenza di servizi interna all'ente, ossia tra le competenti strutture comunali.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'Art. 151 del D.Lgs. n° 490/99, di competenza comunale, viene richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, rispettando comunque, le specifiche di cui ai criteri regionali contenuti nella D.G.R.L. n° 6/30194 del 25 luglio 1997, in BURL del 17 ottobre 1997, III Su.O. al n° 42.

In particolare il parere ambientale, distinto da quello urbanistico, è espresso dalla Commissione Edilizia integrata, secondo le particolari modalità previste dalla normativa vigente; l'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica viene, poi, inviato, unitamente al parere della Commissione edilizia e alla relazione degli esperti ambientali, alla competente Sovrintendenza ai fini dell'esercizio dell'eventuale potere di annullamento di cui all'Art. 151, comma 4, del D.Lgs. n° 490/99.

Nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di preventivo piano attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'Art. 8 del D.Lgs. n° 144/98.

66.4. Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

L'insediamento di nuovi esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e centro commerciale di medie dimensioni o l'ampliamento di strutture già esistenti, è subordinato alla verifica della dotazione di aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed all'eventuale loro adeguamento, così come richiesto dalla normativa vigente in materia.

Per il calcolo della dotazione di aree pubbliche e di uso pubblico di competenza di ciascun intervento, si utilizza come superficie di riferimento la superficie utile lorda di pavimento in progetto (Sul, come definita dalle presenti norme).

La dotazione di aree pubbliche e di uso pubblico è così prevista per le diverse tipologie commerciali:

Esercizi di vicinato. Per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti oltre il 20% della superficie di vendita esistente, la dotazione di standard viene determinata nel 150% della superficie utile lorda di pavimento, di cui almeno il 100% destinata a parcheggio.

Medie strutture di vendita. Sono previste le seguenti tipologie:

- per i nuovi insediamenti commerciali aventi superficie da 251 mq fino a 800 mq e per gli ampliamenti oltre il 20% della superficie di vendita esistente, la dotazione minima di standard è pari al 150% della superficie utile lorda di pavimento, di cui almeno il 100% destinata a parcheggio;
- per le nuove strutture aventi superficie superiore a 800 mq e fino a 2.500 mq, la dotazione minima di standard è determinata nel 175% della superficie utile lorda di pavimento, di cui almeno il 125% destinata a parcheggio. Per questa tipologia è fatto

obbligo di ricavare spazi a parcheggio interrato sotto la struttura di vendita anche con sistemi multipiano.

Grandi strutture di vendita. La dotazione minima di standard viene determinata nel 200% della superficie utile lorda di pavimento, di cui almeno il 150% destinata a parcheggi di uso pubblico, con obbligo della loro costruzione in interrato anche con sistemi multipiano.

Centri commerciali. Sono previste le seguenti tipologie:

- "centro commerciale naturale" all'interno della zona A, la dotazione minima di standard viene determinata nel 150% della superficie utile lorda di pavimento, di cui almeno il 100% destinata a parcheggio;
- centro commerciale composto da negozi di vicinato e media struttura alimentare, la dotazione minima di standard è determinata nel 175% della superficie utile lorda di pavimento, di cui almeno il 125% destinata a parcheggio. Per questa tipologia è fatto obbligo di ricavare spazi a parcheggio interrato sotto la struttura di vendita anche con sistemi multipiano;
- centro commerciale composto da negozi di vicinato, medie e grandi strutture la dotazione minima di standard viene determinata nel 200% della superficie utile lorda di pavimento, di cui almeno il 150% destinata a parcheggi di uso pubblico, con obbligo della loro costruzione in interrato anche con sistemi multipiano.

Le nuove strutture con superficie di vendita superiore a 250 mq, da insediare su lotti liberi, devono essere subordinate ad apposite convenzioni o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento degli standard previsti.

Ai sensi dei precedenti comma, la monetizzazione delle aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute all'Amministrazione Comunale da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo e secondo quanto previsto dalla normativa vigente, è ammessa nelle seguenti misure massime:

Esercizi di vicinato. In relazione alle caratteristiche del tessuto urbano, nella zona A e nelle zone B1 e B2, è prevista la possibilità di monetizzazione delle aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico nella misura massima del 50% della superficie utile lorda di pavimento in progetto, unitamente alla possibilità di reperire spazi a parcheggio al servizio della struttura anche nelle vicinanze a non oltre 300 metri dall'insediamento commerciale.

Medie strutture di vendita. Sono previste due tipologie:

- con superficie di vendita inferiore o uguale a 800 mq, è prevista la possibilità di monetizzazione delle aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico nella misura massima del 50% della superficie utile lorda di pavimento in progetto;
- con superficie di vendita superiore a 800 mq, non è prevista la possibilità di monetizzazione delle aree a standard che, di conseguenza, devono essere reperite nell'area di intervento.

Grandi strutture di vendita. Non è prevista la possibilità di monetizzazione delle aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Centri commerciali. Solamente nel caso del "centro commerciale naturale" è prevista la possibilità di monetizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico nella misura massima del 50% della superficie utile lorda di pavimento, unitamente alla possibilità di reperire spazi

a parcheggio al servizio della struttura anche nelle vicinanze a non oltre 300 metri dall'insediamento commerciale.

Negli altri casi non è prevista la possibilità di monetizzazione delle aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico dovrà essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale di intervento.

Il soggetto proponente con adeguati elaborati grafici dovrà evidenziare tutti gli aspetti e le connessioni con il sistema della viabilità e dei parcheggi, nonché evidenziare le proposte progettuali finalizzate alla soluzione dei relativi problemi, così come specificato al comma successivo.

66.5. Qualità edilizia

Le indicazioni che seguono hanno valore qualora non diversamente disposto dalla disciplina regionale in materia.

Centro storico

Gli interventi non devono alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevoli di conservazione. Il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti deve essere coerente con gli elementi tipo-morfologici e strutturali dell'organismo edilizio esistente.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da non alterare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale (insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto, ecc.).

Gli esercizi commerciali devono contribuire alla valorizzazione dei percorsi storici e i luoghi a ciò tradizionalmente vocati con particolare attenzione alla sistemazione dei percorsi e dell'accessibilità.

Aree urbane consolidate e di sviluppo - Ambiti di trasformazione urbana

Per gli insediamenti commerciali destinati alla media distribuzione e ai centri commerciali si deve prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento. A tal fine, occorre che il progetto sia qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di correlazione con l'intorno con specifico riferimento ai seguenti parametri:

- altezza degli edifici
- materiali costruttivi
- sistemazione delle aree scoperte
- viabilità interna ed esterna
- accessibilità in generale e, in particolare, il livello di accessibilità garantito dal servizio di trasporto pubblico
- segnaletica
- mitigazione ambientale
- apporto alla riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione
- disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale.

In particolare deve essere sempre predisposto lo studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico-scarico delle merci. I parcheggi a raso, dotati di opportune alberature devono comunque essere localizzati e disegnati in modo da evitare la configurazione di edifici isolati in un grande parcheggio.

66.6. Norme finali

Per quanto non specificato dal presente articolo, si rimanda ai contenuti della Legge Regionale 23 luglio 1999, n° 14, il *"Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2003-2005 e indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale di cui all'art.3 della legge regionale 23 luglio 1999, n°14"*, la deliberazione di Giunta Regionale del 18 dicembre 2003, n° 7/15701 , *"Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2003-2005 in materia di grandi strutture di vendita"* e la deliberazione di Giunta Regionale del 18 dicembre 2003, n° 7/15716 , *"Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2003-2005: modalità applicative e criteri urbanistici per l'attività di pianificazione di gestione degli enti locali in materia commerciale"* .

ART. 67 - LA VALORIZZAZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO

L'Amministrazione Comunale promuove progetti per la valorizzazione degli spazi pubblici e di uso pubblico su tutto il territorio comunale anche su proposte di privati.

Gli obiettivi da perseguire consistono in:

- migliorare la qualità dello spazio pubblico o di uso pubblico attraverso il coordinamento degli interventi pubblici e privati;
- integrare gli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione diretta o interessata da trasformazioni anche private;
- incentivare la riqualificazione del tessuto edilizio esistente e migliorare la qualità degli ambienti storici o dei luoghi ad elevata valenza ambientale.

L'Amministrazione Comunale, i privati o entrambi congiuntamente, redigono progetti su aree pubbliche o private, situate anche in diverse zone omogenee, individuando ambiti per la valorizzazione dello spazio pubblico, anche estesi ad aree a servizi o aree di trasformazione per servizi contigue o prossime, secondo gli indirizzi seguenti:

- 1) riqualificare spazi pubblici: strade, piazze, marciapiedi, piste ciclabili e pedonali, spazi pubblici e servizi;
- 2) organizzare e valorizzare il verde e gli spazi non costruiti;
- 3) localizzare eventuali parcheggi pubblici o pertinenziali con l'indicazione delle rampe di accesso e di uscita su suolo pubblico e la definizione delle opere di arredo e verde necessarie per migliorare l'inserimento nell'ambiente;
- 4) rispetto e valorizzazione delle visuali prospettiche dell'edificato e salvaguardia di vedute su bellezze panoramiche o tipici ambienti caratterizzanti il tessuto storico e ambientale;
- 5) scelta dei materiali di impiego nella riqualificazione degli spazi liberi pubblici e privati, nelle costruzioni, dei colori delle facciate, delle coperture, delle insegne, anche attraverso regolamenti di via o di ambiti urbanistici.

Gli interventi previsti sono approvati con delibera comunale, realizzati direttamente dall'Amministrazione Comunale ovvero da privati o con altre procedure stabilite dall'Amministrazione Comunale nella delibera di approvazione del progetto.

ALLEGATO 1 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1.1. Manutenzione ordinaria

Gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare e 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. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli edifici e non comprendono modificazioni al numero ed all'estensione dei vani, agli accessi ai bagni ed antibagni, alle opere di parziale modifica delle aperture verso l'esterno.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad atto preliminare di assenso od a Denuncia di Inizio Attività; per gli interventi relativi a immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, valgono le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n°490.

L'esecuzione delle opere avviene sotto la responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune e dei diritti dei terzi.

A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato

1) Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esterne. Gli interventi relativi a tali elementi non sono compresi tra gli interventi di manutenzione ordinaria.

2) Finiture esterne, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse: riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, e precisamente: pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere, ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

B. Elementi strutturali

1) Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

Opere ammesse: riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

C. Interno dei corpi di fabbrica

1) Tramezzi e aperture interne. Gli interventi relativi a tali elementi non sono compresi tra gli interventi di manutenzione ordinaria.

2) Finiture interne, tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Opere ammesse: riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.

3) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

D. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

Opere ammesse: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici esterni.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, sempre che non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

E. Aree di pertinenza

Opere ammesse:

- Sostituzione delle porzioni deteriorate di elementi di arredo del giardino
- Sostituzione delle parti deteriorate di pavimentazione
- Manutenzione di percorsi privati con il mantenimento dei materiali esistenti

1.2. Manutenzione straordinaria

Sono opere 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.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono assoggettati a Denuncia di inizio di attività, o ad asseverazione qualora l'intervento riguardi esclusivamente opere interne; per gli interventi relativi a immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, valgono le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n° 490.

A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato

1) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

Opere ammesse: rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

2) Finiture esterne, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse: rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

B. Elementi strutturali

Fondazioni, strutture portanti orizzontali e verticali, scale e rampe, tetto.

Opere ammesse: consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

C. Interno dei corpi di fabbrica

1) Tramezzi e aperture interne

Opere ammesse: realizzazione o eliminazione aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni

distributive purch  strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonch  dei relativi disimpegni.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al successivo punto D. e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonch  sulla igienicit  e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

2) Finiture interne, tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Opere ammesse: riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

3) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

D. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

Opere ammesse: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale,   ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonch  la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicit  e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purch  non comportino aumento delle superfici di calpestio, n  mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purch  non configurino incremento della superficie utile destinata all'attivit  produttiva e commerciale.

E. Aree di pertinenza

Opere ammesse: costruzione di scannafossi a protezione delle tubature, costruzione di nuovi marciapiedi, nuove pavimentazioni di piazzali e loro sistemazione, sistemazione di aiuole e muretti di contenimento, recinzioni, muri perimetrali, sistemi di illuminazione, manutenzione di viabilit  esistente che ne preveda il rifacimento totale con modifiche delle pendenze, dei sottofondi e del manto.

1.3. Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio in tutti i suoi componenti e ad assicurarne la funzionalit  mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ad essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il rinnovo ed il ripristino 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.

Gli interventi sono quindi indirizzati:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualit , del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, cos  da recuperare l'uso anche con eventuale mutata destinazione d'uso, purch  non alterino la forma e la distribuzione interna;
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti;

- alla conservazione o ripristino degli spazi liberi e di pertinenza;
- alla conservazione, al recupero ed alla ricomposizione di reperti e di spazi significativi, ivi compresi quelli di origine industriale;
- alla valorizzazione delle architetture tramite il ripristino dei valori originari mediante il restauro e il ripristino delle facciate (sono consentite parziali modifiche, purchè non venga alterata l'unitarietà e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico), il restauro ed il ripristino degli ambienti interni, nel caso vi siano elementi di documentata importanza;
- all'eliminazione delle superfetazioni come parti non omogenee all'impianto originario;
- al ripristino tipologico di unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui sia possibile recuperare adeguata documentazione relativa all'organizzazione originaria;
- alla demolizione ed esecuzione di opere esterne atte a valorizzare l'organizzazione morfologica e distributiva originaria, nonché a potenziare il verde pubblico e/o privato.

Ogni intervento dovrà essere preventivamente studiato e motivato attraverso ricerche ed analisi storiche compiute nella fase preliminare e del suo corso, inoltre dovrà essere tenuto un giornale, al quale farà seguito una relazione finale, con la documentazione fotografica di prima, durante e dopo l'intervento.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono assoggettati a Denuncia di inizio di attività, o ad asseverazione qualora l'intervento riguardi esclusivamente opere interne. Per gli interventi relativi a immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, valgono le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n° 490.

Gli interventi debbono mantenere inalterate le tipologie e gli elementi architettonici originari costituenti l'organismo edilizio, quali le murature d'ambito e di spina o comunque portanti, i solai e le volte, la sagoma delle coperture, il manto di copertura e gli sporti di gronda, la forma e la dimensione delle aperture esterne e i sistemi di oscuramento, gli spazi intercorrenti tra parti piene di murature e serramenti in genere, le finiture di facciata, le zoccolature, le modanature, i contorni di aperture, sporti, balconi, inferriate e ringhiere, elementi decorativi in genere.

A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato

1) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

Opere ammesse: restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari nella loro unitarietà. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte, nonché la rimozione di elementi non originari ed incongrui.

2) Finiture esterne, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse: restauro, sostituzione, integrazione e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie e ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

B. Elementi strutturali

Fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto.

Opere ammesse: ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto D. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio.

C. Interno dei corpi di fabbrica

1) Tramezzi e aperture interne

Opere ammesse: restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi, stucchi. Tuttavia per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

2) Finiture interne, tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Opere ammesse: restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

3) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse: realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui al punto precedente B. e al successivo punto D.

D. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

È ammessa la installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio o nel sottosuolo delle aree pertinentziali, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle Sul. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della Sul destinata all'attività produttiva o commerciale.

1.4. 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, la 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 preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Questi interventi si applicano agli edifici che presentano caratteristiche storico-ambientali, o che sono funzionali all'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico e dei quali, conseguentemente, si prevede il mantenimento in essere pur con possibilità di adeguamento alle necessità d'uso attuali.

Tali interventi comprendono la modifica delle destinazioni d'uso, la trasformazione dei caratteri distributivi ed architettonici dell'edificio (recupero ex-fienili o assimilabili), con possibilità di modifica delle strutture, il ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, la modifica, anche parziale delle facciate, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva, degli organismi edilizi originari.

E' ammesso l'aumento di superficie utile a condizione che sia conservato il volume esistente, così come definito all'Art. 9 delle presenti norme. E' inoltre ammessa la ristrutturazione interna per il miglior uso secondo le indicazioni di piano ai fini del risanamento igienico e distributivo, anche con sostituzioni e/o lievi spostamenti dei solai intermedi.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a denuncia di inizio attività e permesso di costruire.

Qualora l'intervento comporta la realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dall'esistente, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A che comportino mutamento delle destinazioni d'uso, è assoggettato a permesso di costruire.

A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato

1) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni

Opere ammesse: conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

2) Finiture esterne, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

B. Elementi strutturali.

Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, rampe e tetto.

Opere ammesse: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della Sul, la modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la

realizzazione di sopralchi di limitate dimensioni. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

C. Interno dei corpi di fabbrica

1) Tramezzi e aperture interne

Opere ammesse: sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

2) Finiture interne, tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Opere ammesse: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

3) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

D. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

Opere ammesse: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della Sul.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle Sul. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

E. Aree di pertinenza

Opere ammesse:

- costruzione di parcheggi pertinenziali (L.122/1989);
- costruzione di piscine pertinenziali.

2. INTERVENTI MODIFICATIVI ED INTEGRATIVI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

2.1. Sopralzi

Si intendono sopralzi gli interventi rivolti alla realizzazione di Sul o superficie accessoria aggiuntiva in innalzamento di un edificio esistente senza aumento della superficie coperta. E' ammessa la modificazione della quota di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali.

A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato

1) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

Opere ammesse:

valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

2) Finiture esterne, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

B. Elementi strutturali, fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

Opere ammesse: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti della quota di imposta dei tetti. Sono ammesse altresì modificazioni al posizionamento e alla pendenza delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali all'esterno dei fabbricati.

C. Interno dei corpi di fabbrica

1) Tramezzi e aperture interne

Opere ammesse: sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

2) Finiture interne, tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Opere ammesse: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

3) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

D. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

Opere ammesse: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie lorda di pavimento.

E. Aree di pertinenza

Opere ammesse:

- costruzione di parcheggi pertinenziali (L.122/89);
- costruzione di piscine pertinenziali;
- demolizione di volumi pertinenziali (garage, depositi) e la loro ricostruzione in diversa collocazione sull'area di pertinenza.

2.2. Ampliamento

Si intende per ampliamento:

- interventi rivolti alla realizzazione di nuova superficie aggiuntiva in ampliamento di edificio esistente o con aumento di superficie coperta;
- interventi rivolti al riutilizzo ad altri usi di fabbricati rurali non più utilizzati a tali fini.

Per la definizione dei tipi di intervento, riferita alle diverse parti dell'edificio, si fa riferimento al precedente punto 2.1.

2.3. Demolizione e ricostruzione

Si intende per demolizione l'intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato.

Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

Gli interventi di demolizione possono essere preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, in tal caso si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; possono altresì essere interventi di sola demolizione avente carattere autonomo.

Le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria (demolizione di tramezzi interni), di restauro e risanamento conservativo (es.: eliminazione di superfetazioni) o di ristrutturazione (es.: traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità e alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte. Detti interventi sono soggetti a Denuncia di inizio attività.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. E' da intendersi intervento di demolizione e successiva ricostruzione anche la ricostruzione di edificio a seguito di crollo accidentale a condizione che quest'ultimo sia avvenuto nel corso dei lavori di esecuzione dell'intervento sull'esistente il cui progetto sia stato regolarmente approvato dal Comune. In tal caso il titolare della denuncia di inizio dell'attività o del permesso di costruire deve munirsi, a demolizione avvenuta e prima della prosecuzione dei lavori, di un nuovo titolo che lo abiliti, previo eventuale conguaglio del contributo concessorio, ad eseguire le opere di ristrutturazione mediante demolizione.

Affinchè si configuri un intervento di ristrutturazione come demolizione e successiva ricostruzione, è necessario che l'edificio preesistente sia provvisto di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura.

L'intervento di demolizione e successiva ricostruzione può avvenire con l'utilizzazione di materiali costruttivi diversi da quelli utilizzati in precedenza, fatte salve le prescrizioni del piano regolatore e del regolamento edilizio vigente, di carattere estetico-architettonico, (per esempio, l'uso di alcuni materiali, le indicazioni sul colore per le superfici esterne ecc.) al fine di un armonico inserimento della nuova costruzione nell'ambiente urbano circostante.

Sono consentite in sede di ricostruzione modifiche di collocazione rispetto alla precedente area di sedime, nell'ambito del medesimo lotto, sempreché non rientrino nelle variazioni essenziali. In ogni caso, resta sempre possibile, nel diverso posizionamento dell'edificio, adeguarsi alle disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente per quanto attiene allineamenti, distanze e distacchi.

E' possibile, inoltre, aumentare la superficie utile con il conseguente incremento del carico urbanistico, modificare le quote di imposta dei solai, nonché derogare agli indici di edificabilità e ad ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo (altezze, distanze, distacchi, inclinate ecc.) riferibile alle nuove costruzioni, a condizione che vengano rispettate la sagoma e la volumetria preesistenti.

Per quanto concerne lo standard relativo al dimensionamento di posti auto pertinenziali, l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione che determini aumenti di superfici utili comporta l'obbligo di adeguamento al rapporto minimo stabilito all'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di opere eseguite in parziale difformità, per le quali, non potendo procedere alla demolizione per il pregiudizio alla parte eseguita in conformità, è stata applicata una sanzione pari al doppio del costo di produzione, partecipa alla volumetria e sagoma preesistenti, in fase di ricostruzione, anche la parte oggetto di applicazione della sanzione.

In presenza di abusi non sanati consistenti in aumenti volumetrici, in caso di sussistenza dei presupposti per una sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, è necessario conseguire prima il rilascio del permesso in sanatoria ai sensi della richiamata norma, per poter poi procedere alla demolizione e ricostruzione anche dei precisati aumenti. In difetto la demolizione e ricostruzione dovranno essere limitate alla sola parte legittima.

2.4. Interventi di recupero dei sottotetti

Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente, nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Il recupero volumetrico può essere consentito solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie.

Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.

Non è recuperabile volumetricamente lo spazio interno del sottotetto che sporge al di fuori della sagoma dell'edificio interessato.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito, previo permesso di costruire o denuncia di inizio di attività, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dal regolamento d'igiene vigente.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m 1,50 per la superficie relativa.

Sono assentibili gli interventi di abbassamento del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, purché sia garantito, per quest'ultimo, il rispetto dell'altezza minima prevista dalle disposizioni vigenti.

Non è permesso il recupero per fini abitativi dei volumi delimitati da strutture provvisorie realizzati sulle coperture piane degli edifici.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione, nonché, modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, purché nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico ed unicamente al fine di assicurare i parametri di cui sopra.

Gli interventi di cui alla presente legge sono classificati come ristrutturazioni ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. d) della legge 5 agosto 1978, n. 457 «Norme per l'edilizia residenziale».

Le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di cui all'art. 14 della L.R. 20 febbraio 1989, n. 6 si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.

Il progetto di recupero ai fini abitativi deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Le opere devono essere conformi alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi degli artt. 5 e 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 «Norme in materia di edificabilità dei suoli», calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione.

3. INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

3.1. Nuova edificazione

Si intende per nuova edificazione l'insieme degli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nella categorie definite in precedenza, disciplinati con appositi indici, parametri e prescrizioni tipologiche.

Sono da considerarsi tali:

- 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 successivo punto 6;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittitori e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e gli involucri di qualsiasi genere, roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano dirette a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 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.

Per nuove costruzioni si intendono le opere edilizie volte a realizzare nuovi manufatti e nuovi edifici, sia fuori che entro terra, subordinati a rilascio di permesso di costruire o a piano esecutivo, quando prescritto, con conseguente realizzazione mediante Denuncia di inizio attività, nelle modalità indicate dall'Art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, oppure successivo rilascio di permesso di costruire.

Gli interventi così definiti avvengono nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di cui ai Capi II e III del Titolo III delle presenti norme, secondo quanto previsto dal Regolamento Comunale di Igiene.

Per ogni zona vengono fissati la superficie ammessa e le destinazioni principali, compatibili e non ammesse.

4. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

4.1. Ristrutturazione urbanistica

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

Si considerano di ristrutturazione urbanistica:

- 1) gli interventi che comportano modificazione dei lotti e degli isolati e/o della rete stradale;
- 2) gli interventi che comportino la riorganizzazione planivolumetrica di un insieme di lotti già edificati o di isolati per i quali sia prevista la realizzazione di costruzioni diverse per superficie, sagoma, altezza e posizione rispetto alle preesistenze.

Tali aree comprendono edifici da realizzarsi con riferimento alle sagome planivolumetriche indicate nelle tavole e da considerarsi come limite di inviluppo di massima.

E' ammesso l'aumento di superficie utile, a condizione che sia rispettato l'indice di zona assegnato dal PRG, o conservato il volume esistente, se maggiore di quello consentito.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati a piano esecutivo, con conseguente realizzazione mediante Denuncia di inizio attività, nelle modalità indicate dall'Art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, oppure successivo rilascio del permesso di costruire.

ALLEGATO 2 – CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI DI BIO-EDILIZIA ED UTILIZZO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Per rientrare nella definizione di bio-edilizia dovranno essere garantite almeno tre delle seguenti caratteristiche (di cui una obbligatoriamente tra i punti 1, 2, 4 e 5):

1. edifici caratterizzati da riscaldamento solare passivo (sistemi diretti e indiretti) in grado di fornire almeno il 50% del fabbisogno termico su base annuale della struttura;
2. edifici caratterizzati da raffreddamento passivo (protezione dall'irraggiamento solare, inerzia termica, adozione di sistemi naturali di raffreddamento per ventilazione, irraggiamento notturno ed evaporazione) in grado di fornire almeno il 50% del fabbisogno termico su base annuale della struttura;
3. edifici caratterizzati da elevati indici di illuminazione naturale (in funzione dell'utilizzo delle stanze dovranno essere preferite ampie vetrate verso sud-est e ovest, favorendo la fruizione dell'illuminazione naturale evitando la costruzione di locali ciechi, anche se di servizio), e che favoriscano i processi di ventilazione naturale per un adeguato ricambio di aria nei locali;
4. edifici caratterizzati dall'uso di moduli fotovoltaici, integrati nell'involucro esterno dell'edificio, in grado di coprire almeno il 30% del fabbisogno elettrico su base annua della struttura;
5. edifici caratterizzati dall'uso di moduli solari termici, integrati nell'involucro esterno dell'edificio, in grado di coprire almeno il 50% del fabbisogno termico su base annua della struttura;
6. edifici caratterizzati dall'uso di materiali da costruzione a basso impatto ambientale: intonaci, tinte e vernici a base di calci, olii, cere e resine naturali altamente traspiranti, materiali di coibentazione naturali e privi di trattamenti sintetici, strutture di copertura in legno, ecc.;
7. edifici provvisti di sistema di recupero delle acque meteoriche per utilizzo irriguo e altri usi ove non necessiti acqua potabile;
8. edifici provvisti di impianti di fitodepurazione.

Per rientrare nella definizione di risparmio energetico dovranno essere garantite almeno due delle seguenti caratteristiche:

1. coibentazione in edifici nuovi che consenta un risparmio di energia non inferiore al 20% rispetto al fabbisogno energetico calcolato secondo la normativa vigente, e rispetto allo stato di fatto in edifici già realizzati, nel rispetto della Legge n° 10/91;
2. installazione di generatori di calore a condensazione con un rendimento utile non inferiore ai limiti di cui all'allegato 6 del DPR n° 660/96;
3. installazione di moduli solari termici in grado di coprire almeno il 30% del fabbisogno termico su base annuale della struttura;
4. installazione di pompe di calore per riscaldamento di ambienti ed acqua sanitaria (ove presente) o di impianti per l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (definite dall'art. 1 della legge 10/1991) che consentano la copertura di almeno il 30% del fabbisogno termico su base annuale dell'impianto;
5. installazione di apparecchiature per la produzione combinata di energia elettrica e calore a condizione che il fattore di utilizzo globale sia inferiore al 70%;
6. installazione di impianti di illuminazione che consentano di ridurre almeno del 50% il fabbisogno energetico su base annuale dell'edificio.

ALLEGATO 3 – SPECIE ARBOREE PRESCRITTE

Ai fini della ricostituzione paesaggistica e ambientale, la scelta delle specie arboree ed arbustive da impiegarsi per interventi sul territorio del Comune dovrà ricadere tra quelle di seguito elencate.

Si prescrive l'utilizzo delle specie autoctone in ambiti extraurbani, mentre l'utilizzo di quelle alloctone dovrà essere limitato a casi particolari (ad esempio completamento di cortine esistenti in contesti urbanizzati, elementi di arredo urbano, giardini storici, ecc.). Per un approfondimento ulteriore si rimanda al Repertorio B - "*Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale*", allegato al PTCP della Provincia di Milano.

ALBERI AUTOCTONI

Alberi a foglia persistente

| | |
|-------------------------|----------------|
| <i>Pinus sylvestris</i> | Pino silvestre |
| <i>Taxus baccata</i> | Tasso |

Alberi a foglia caduca

| | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Acer campestre |
| <i>Acer platanoides</i> | Acer riccio |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Acer montano |
| <i>Alnus cordata</i> | Ontano napoletano |
| <i>Alnus glutinosa</i> | Ontano nero |
| <i>Betula verrucosa</i> | Betulla |
| <i>Castanea sativa</i> | Castano |
| <i>Carpinus betulus</i> | Carpino bianco |
| <i>Carpinus betulus "pyramidalis"</i> | Carpino bianco piramidale |
| <i>Celtis australis</i> | Bagolaro |
| <i>Cercis siliquastrum</i> | Albero di Giuda |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Faggio |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Frassino |
| <i>Fraxinus ornus</i> | Orniello |
| <i>Juglans regia</i> | Noce (Asia Minore) |
| <i>Morus alba</i> | Gelso (Cina) |
| <i>Morus nigra</i> | Gelso (Cina) |
| <i>Ostrya carpinifolia</i> | Carpino nero |
| <i>Populus alba</i> | Pioppo bianco |
| <i>Populus nigra</i> | Pioppo nero |
| <i>Prunus avium</i> | Ciliegio |
| <i>Prunus padus</i> | Ciliegio a grappoli |
| <i>Prunus pissardi "nigra"</i> | Ciliegio-susino |
| <i>Punica granatum</i> | Melograno |
| <i>Quercus petraes</i> | Rovere |
| <i>Quercus robur</i> | Farnia |
| <i>Sorbus aria</i> | Sorbo montano |
| <i>Tilia cordata</i> | Tiglio selvatico |
| <i>Tilia phalatyphyllos</i> | Tilio nostrale |

ALBERI ALLOCTONI

Alberi a foglia persistente

| Specie | Provenienza |
|------------------------------|--------------|
| <i>Abies nordmanniana</i> | Caucaso |
| <i>Magnolia grandiflora</i> | Nord America |
| <i>Pseudotsuga douglasii</i> | Nord America |
| <i>Tsuga canadensis</i> | Nord America |

Alberi a foglia caduca

| Specie | Provenienza |
|--------------------------------------|---------------------|
| <i>Aesculus hippocastanum</i> | Asia Minore |
| <i>Aesculus pavia</i> | Nord America |
| <i>Albizzia julibrissin</i> | Asia |
| <i>Cercidiphyllum japonicum</i> | Cina-Giappone |
| <i>Corylus colurna</i> | Nocciolo di Turchia |
| <i>Davidia involucrata</i> | Cina |
| <i>Ginkgo biloba</i> | Cina |
| <i>Gleditschia triacanthos</i> | Nord America |
| <i>Hibiscus syriacus</i> | Asia Occidentale |
| <i>Juglans nigra</i> | Nord America |
| <i>Koelreuteria paniculata</i> | Cina |
| <i>Lagerstroemia indica</i> | Asia Orientale |
| <i>Liquidambar styraciflua</i> | Nord America |
| <i>Liriodendron tulipifera</i> | Nord America |
| <i>Malus floribunda</i> | Giappone |
| <i>Metasequoia glyptostroboides</i> | Cina |
| <i>Parrotia persica</i> | Asia Occidentale |
| <i>Pyrus calleryana</i> | Giappone |
| <i>Prunus serrulata (in varietà)</i> | Cina-Giappone |
| <i>Pterocarya fraxinifolia</i> | Asia Occidentale |
| <i>Quercus palustris</i> | Nord America |
| <i>Quercus rubra</i> | Nord America |
| <i>Sophora japonica</i> | Giappone |

ARBUSTI

Arbusti autoctoni

| | |
|----------------------------------|--------------------------|
| <i>Buxus sempervirens</i> | Bosso |
| <i>Cornus mas</i> | Corniolo |
| <i>Corylus avellana</i> | Nocciolo |
| <i>Corylus avellana purpurea</i> | Nocciolo rosso |
| <i>Cotinus coggygria</i> | Albero della nebbia |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Biancospino |
| <i>Cytisus scoparius</i> | Ginestra dei carbonai |
| <i>Hippopae rhamnoides</i> | Olivello spinoso |
| <i>Ilex aquifolium</i> | Agrifoglio |
| <i>Laburnum anagyroides</i> | Maggiociondolo |
| <i>Lonicera caprifolium</i> | Caprifoglio (rampicante) |

| | |
|--------------------------------|------------------|
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Ligustro |
| <i>Mespilus germania</i> | Nespolo |
| <i>Philadelphus coronarius</i> | Fiori d'angelo |
| <i>Viburnum opulus</i> | Pallon di maggio |
| <i>Viburnum tinus</i> | Lentaggine |

Arbusti alloctoni

| | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Specie | Provenienza |
| <i>Acer palmatum</i> | Cina-Giappone |
| <i>Berberis thunbergii</i> | Asia Minore |
| <i>Amelanchier canadensis</i> | Nord America |
| <i>Amorpha fruticosa</i> | Nord America |
| <i>Callicarpa bodinieri</i> | Asia Orientale |
| <i>Camellia japonica</i> | Giappone |
| <i>Caryopteris canadensis</i> | Cina |
| <i>Cornus brachipoda</i> | Giappone |
| <i>Cornus florida</i> | Nord America |
| <i>Cornus nuttallii</i> | Nord America |
| <i>Cydonia japonica</i> | Asia Minore |
| <i>Deutzia gracilis</i> | Asia Orientale |
| <i>Evonimus japonica</i> | Giappone |
| <i>Forsythia intermedia</i> | Cina-Giappone |
| <i>Hamamelis mollis</i> | Asia |
| <i>Hibiscus syriacus</i> | Asia Occidentale |
| <i>Ilex pernyi</i> | Cina |
| <i>Kolwitzia amabilis</i> | Cina |
| <i>Ligustrum lucidum</i> | Cina |
| <i>Magnolia soulangeana</i> | Cina |
| <i>Magnolia stellata</i> | Cina |
| <i>Mahonia aquifolium</i> | Nord America |
| <i>Nandina domestica</i> | Cina-Giappone |
| <i>Olea fragrans</i> | Cina-Giappone |
| <i>Pittosporum tobira</i> | Cina-Giappone |
| <i>Rhododendron japonicum</i> | Cina-Giappone |
| <i>Rhus typhina</i> | Nord America |
| <i>Rosa rugosa</i> | Asia Orientale |
| <i>Skimmia japonica</i> | Giappone |
| <i>Spiraea</i> | Giappone |
| <i>Stewartia pseudocamellia</i> | Giappone |
| <i>Viburnum rhytidophyllum</i> | Cina |
| <i>Viburnum tomentosum</i> | Asia |
| <i>Weigela japonica</i> | Giappone |
| <i>Wisteria sinensis</i> | Asia Orientale (rampicante) |

ALLEGATO 4 – NORME DI UTILIZZO DEL SUOLO

Obbligo della relazione geotecnica e della relazione geologica

La relazione geotecnica, redatta ai sensi del D.M. 11/03/88, deve essere prodotta come parte integrante del progetto in sede di presentazione delle pratiche edilizie relative agli interventi specificati nella *Tabella 1*.

Per gli interventi di nuova realizzazione, l'idoneità delle soluzioni progettuali deve essere dimostrata mediante calcoli geotecnici e valutazioni degli spostamenti e dei cedimenti, e la caratterizzazione del sottosuolo deve essere ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove.

Per gli interventi di minor impatto geologico, l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate può essere motivata omettendo i calcoli geotecnici e la valutazione degli spostamenti, mentre la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo può essere ottenuta, senza effettuare indagini, per mezzo della sola raccolta di notizie e dati relativi a zone già note sui quali possa responsabilmente essere basata la progettazione (*relazione geotecnica semplificata*).

Tabella 1: prescrizioni della relazione geotecnica in funzione del tipo di intervento edilizio (i limiti indicati si riferiscono ad ogni fabbricato identificabile come complesso omogeneo)

| TIPO DI INTERVENTO EDILIZIO | | | | OBBLIGO DI RELAZIONE GEOTECNICA | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------|--------------|
| | | | | | Semplificata |
| Manutenzione ordinaria e straordinaria (*) | | | | No | |
| restauro e risanamento conservativo (*) | senza interventi di consolidamento di strutture di fondazione e di sostegno esistenti | | | No | |
| | Con interventi di consolidamento di strutture di fondazione e di sostegno esistenti | | | Si | |
| Ristrutturazione edilizia (*) | Senza incremento di superficie lorda di pavimento ovvero con incrementi fino al 25% della superficie lorda di pavimento esistente | | | No | |
| | Con incrementi di superficie lorda di pavimento superiori al 25% di quella esistente | | | | Si |
| Ampliamenti o nuove costruzioni | residenziale | numero massimo di piani fuori terra abitabili anche solo di parte dell'intervento | fino a 2 piani | | Si |
| | | | oltre 2 piani | Si | |
| | non residenziale | numero massimo di piani fuori terra agibili anche solo di parte dell'intervento | fino a 2 piani | | Si |
| | | | oltre 2 piani | Si | |
| interventi residenziali e non residenziali subordinati a preventiva pianificazione attuativa | | | Si | | |

(*) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ex art. 31 L.457/78

La relazione geologica e geotecnica deve essere comunque prodotta in sede di presentazione degli elaborati progettuali, per interventi che comprendano le opere elencate in Tabella 2 (ai sensi del D.M. 11/03/88).

Tabella 2: prescrizioni della relazione geotecnica e della relazione geologica in funzione del tipo di opera (ai sensi del D.M. 11/03/88)

| Tipo di opera | Obbligo di relazione geotecnica | Obbligo di relazione geologica |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| – opere di fondazione (escluse quelle relative alla costruzione di recinzioni ordinarie e di fabbricati accessori aventi fino a 60 mq di superficie coperta) | si | no |
| – opere di sostegno; | si | no |
| – manufatti di materiali sciolti; | si | si |
| – gallerie e manufatti sotterranei; | si | si |
| – verifica di stabilità di pendii naturali, stabilizzazione di pendii e frane e realizzazione di scavi non armati che per ampiezza, profondità e caratteristiche meccaniche dei terreni rappresentano pericolo per la sicurezza; | si | si |
| – nuovi insediamenti urbani o civili o industriali | si | si |
| – ristrutturazione di insediamenti già esistenti, compresi quelli da consolidare e trasferire ai sensi della L. 9/7/80 n.445 e succ. modifiche ed integrazioni; | si | si |
| – studio di fattibilità geotecnica di opere su aree, con superficie territoriale > 100.000 m ² ossia: | si | si |
| – reti idriche e fognarie urbane e reti di sottoservizi di qualsiasi tipo; | si | si |
| – strade, ferrovie ed idrovie; | si | si |
| – bacini idrici artificiali e sistemi di derivazione da corsi d'acqua; | si | si |
| – sistemi di impianti per l'estrazione di liquidi o di gas dal sottosuolo; | si | si |
| – bonifiche e sistemazioni del territorio; | si | si |
| – attività estrattive di materiali da costruzione | si | si |
| – discariche e colmate; | si | si |
| – emungimenti da falde idriche; | si | si |
| – consolidamento dei terreni; | si | si |
| – drenaggi e filtri; | si | no |
| – ancoraggi. | si | si |

ALLEGATO 5 – STRALCIO DELLE NORME FASCE FLUVIALI – FASCE PAI

Nelle fasce PAI “A” e “B” sono cogenti le N.d.A. del PAI – L. 18 maggio 1989, n. 183 art. 17 comma 6 ter adottato Del. Comitato istituzionale n. 18 del 26.04.2001 in particolare gli artt. 28, 29, 30, 31, 32, 38, 38bis, 38ter e 39, di seguito riportate in stralcio.

Art. 28. Classificazione delle Fasce Fluviali

1. Apposito segno grafico, nelle tavole di cui all'art. 26, individua le fasce fluviali classificate come segue.

- Fascia di deflusso della piena (**Fascia A**), costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, come definita nell'Allegato 3 "Metodo di delimitazione delle fasce fluviali" al Titolo II delle presenti Norme, ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena.

- Fascia di esondazione (**Fascia B**), esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata a inondazione al verificarsi della piena di riferimento come definita nell'Allegato 3 al Titolo II sopra richiamato. Il limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento, ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento). Il Piano indica con apposito segno grafico, denominato "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C", le opere idrauliche programmate per la difesa del territorio. Allorché dette opere saranno realizzate, i confini della Fascia B si intenderanno definiti in conformità al tracciato dell'opera idraulica eseguita e la delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino di presa d'atto del collaudo dell'opera varrà come variante automatica del presente Piano per il tracciato di cui si tratta.

- Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C), costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento, come definita nell'Allegato 3 al Titolo II sopra richiamato.

Art. 29. Fascia di deflusso della piena (Fascia A)

1. Nella Fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

2. **Nella Fascia A sono vietate:**

a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;

b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);

c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);

- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

3. Sono per contro consentiti:

- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
- l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità valicato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
- m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

4. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.

5. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Art. 30. Fascia di esondazione (Fascia B)

1. Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

2. Nella Fascia B sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

3. **Sono per contro consentiti**, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:

- a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;
- c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
- e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.

4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Art. 31. Area di inondazione per piena catastofica (Fascia C)

1. Nella **Fascia C** il Piano persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi

della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del presente Piano.

2. I Programmi di previsione e prevenzione e i Piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e del loro territorio, investono anche i territori individuati come Fascia A e Fascia B.

3. In relazione all'art. 13 della L. 24 febbraio 1992, n. 225, è affidato alle Province, sulla base delle competenze ad esse attribuite dagli artt. 14 e 15 della L. 8 giugno 1990, n. 142, di assicurare lo svolgimento dei compiti relativi alla rilevazione, alla raccolta e alla elaborazione dei dati interessanti la protezione civile, nonché alla realizzazione dei Programmi di previsione e prevenzione sopra menzionati.

Gli organi tecnici dell'Autorità di bacino e delle Regioni si pongono come struttura di servizio nell'ambito delle proprie competenze, a favore delle Province interessate per le finalità ora menzionate. Le Regioni e le Province, nell'ambito delle rispettive competenze, curano ogni opportuno raccordo con i Comuni interessati per territorio per la stesura dei piani comunali di protezione civile, con riferimento all'art. 15 della L. 24 febbraio 1992, n. 225.

4. Compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C.

5. Nei **territori della Fascia C**, delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C" nelle tavole grafiche, per i quali non siano in vigore misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 17, comma 6, della L. 183/1989, i Comuni competenti, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, entro il termine fissato dal suddetto art. 17, comma 6, ed anche sulla base degli indirizzi emanati dalle Regioni ai sensi del medesimo art. 17, comma 6, sono tenuti a valutare le condizioni di rischio e, al fine di minimizzare le stesse ad applicare anche parzialmente, fino alla avvenuta realizzazione delle opere, gli articoli delle presenti Norme relative alla Fascia B, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1, comma 1, let. b), del D.L. n. 279/2000 convertito, con modificazioni, in L. 365/2000.

Art. 32. Demanio fluviale e pertinenze idrauliche e demaniali

1. Il Piano assume l'obiettivo di assicurare la migliore gestione del demanio fluviale. A questi fini le Regioni trasmettono all'Autorità di bacino i documenti di ricognizione anche catastale del demanio dei corsi d'acqua interessati dalle prescrizioni delle presenti Norme, nonché le concessioni in atto relative a detti territori, con le date di rispettiva scadenza. Le Regioni provvederanno altresì a trasmettere le risultanze di dette attività agli enti territorialmente interessati per favorire la formulazione di programmi e progetti.

2. Fatto salvo quanto previsto dalla L. 5 gennaio 1994, n. 37, per i territori demaniali, i soggetti di cui all'art. 8 della citata legge, formulano progetti di utilizzo con finalità di recupero ambientale e tutela del territorio in base ai quali esercitare il diritto di prelazione previsto dal medesimo art. 8, per gli scopi perseguiti dal presente Piano. Per le finalità di cui al presente comma, l'Autorità di bacino, nei limiti delle sue competenze, si pone come struttura di servizio.

3. Le aree del demanio fluviale di nuova formazione, ai sensi della L. 5 gennaio 1994, n. 37, a partire dalla data di approvazione del presente Piano, sono destinate esclusivamente al miglioramento della componente naturale della regione fluviale e non possono essere oggetto di sdemanializzazione.

4. Nei terreni demaniali ricadenti all'interno delle fasce A e B, fermo restando quanto previsto dall'art. 8 della L. 5 gennaio 1994, n. 37, il rinnovo ed il rilascio di nuove concessioni sono subordinati alla presentazione di progetti di gestione, d'iniziativa pubblica e/o privata, volti

alla ricostituzione di un ambiente fluviale diversificato e alla promozione dell'interconnessione ecologica di aree naturali, nel contesto di un processo di progressivo recupero della complessità e della biodiversità della regione fluviale.

I predetti progetti di gestione, riferiti a porzioni significative e unitarie del demanio fluviale, devono essere strumentali al raggiungimento degli obiettivi del Piano, di cui all'art. 1, comma 3 e all'art. 15, comma 1, delle presenti norme, comunque congruenti alle finalità istitutive e degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti e devono contenere:

- l'individuazione delle emergenze naturali dell'area e delle azioni necessarie alla loro conservazione, valorizzazione e manutenzione;
- l'individuazione delle aree in cui l'impianto di specie arboree e/o arbustive, nel rispetto della compatibilità col territorio e con le condizioni di rischio alluvionale, sia utile al raggiungimento dei predetti obiettivi;
- l'individuazione della rete dei percorsi d'accesso al corso d'acqua e di fruibilità delle aree e delle sponde.

Le aree individuate dai progetti così definiti costituiscono ambiti prioritari ai fini della programmazione dell'applicazione dei regolamenti comunitari vigenti.

L'organo istruttore trasmette i predetti progetti all'Autorità di bacino che, entro tre mesi, esprime un parere vincolante di compatibilità con le finalità del presente Piano, tenuto conto degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti.

In applicazione dell'art. 6, comma 3, della L. 5 gennaio 1994, n. 37, le Commissioni provinciali per l'incremento delle coltivazioni arboree sulle pertinenze demaniali dei corsi d'acqua costituite ai sensi del R.D.L. 18 giugno 1936, n. 1338, convertito, con modificazioni, dalla L. 14 gennaio 1937, n. 402, e successive modificazioni, devono uniformarsi, per determinare le modalità d'uso e le forme di destinazione delle pertinenze idrauliche demaniali dei corsi d'acqua, ai contenuti dei progetti di gestione approvati dall'Autorità di bacino.

Nel caso in cui il progetto, sulla base del quale è assentita la concessione, per il compimento dei programmi di gestione indicati nel progetto stesso, richieda un periodo superiore a quello assegnato per la durata dell'atto concessorio, in sede di richiesta di rinnovo l'organo competente terrà conto dell'esigenza connessa alla tipicità del programma di gestione in corso.

In ogni caso è vietato il nuovo impianto di coltivazioni senza titolo legittimo di concessione.

Art. 38. Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico

1. Fatto salvo quanto previsto agli artt. 29 e 30, all'interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come individuata dalla direttiva di cui la comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.

2. L'Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità e alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini d'impatto sull'assetto della rete

idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.

3. Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.

Art. 38bis. Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile

1. L'Autorità di bacino definisce, con apposite direttive, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico a cui sono soggetti gli impianti di trattamento delle acque reflue, le operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti e gli impianti di approvvigionamento idropotabile ubicati nelle fasce fluviali A e B.

2. I proprietari e i soggetti gestori di impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, di potenzialità superiore a 2000 abitanti equivalenti, nonché di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti e di impianti di approvvigionamento idropotabile, ubicati nelle fasce fluviali A e B predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico Autorità di bacino del fiume Po approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti i suddetti impianti ed operazioni, sulla base delle direttive di cui al comma 1.

Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base delle richiamate direttive.

3. L'Autorità di bacino, anche su proposta dei suddetti proprietari e soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma.

Nell'ambito di tali programmi l'Autorità di bacino incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli impianti di cui ai commi precedenti al di fuori delle fasce fluviali A e B.

Art. 38ter. Impianti a rischio di incidenti rilevanti e impianti con materiali radioattivi

1. L'Autorità di bacino definisce, con apposita direttiva, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico e idrogeologico a cui sono soggetti gli stabilimenti, gli impianti e i depositi sottoposti alle disposizioni del D.Lgs. 17 marzo 1995 n. 230, così come modificato ed integrato dal D. Lgs. 26 maggio 2000 n. 241, e del D. Lgs. 17 agosto 1999 n. 334, qualora ubicati nelle fasce fluviali di cui al presente Titolo.

2. I proprietari e i soggetti gestori degli stabilimenti, degli impianti e dei depositi di cui al comma precedente, predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico e idrogeologico a cui sono soggetti i suddetti stabilimenti, impianti e depositi, sulla base della direttiva di cui al comma 1. La verifica viene inviata al Ministero dell'Ambiente, al Ministero dell'Industria, al Dipartimento della Protezione Civile, all'Autorità di bacino, alle Regioni, alle Province, alle Prefetture e ai Comuni. Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base della richiamata direttiva.

3. L'Autorità di bacino, anche su proposta dei suddetti proprietari e soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi

triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma. Nell'ambito di tali programmi l'Autorità di bacino incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli stabilimenti, impianti e depositi al di fuori delle fasce fluviali di cui al presente Titolo.

Art. 39. Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica

1. I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:

a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;

b) alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;

c) per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.

2. All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

3. Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

4. Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;

d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art. 20.

5. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente art. 38.

6. Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:

a) evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;

b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;

c) favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.

7. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del presente Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

8. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 9 luglio 1908, n. 445 e 2 febbraio 1974, n. 64, nonché quelli di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modifiche e integrazioni.

9. Per le aree inserite all'interno dei territori protetti nazionali o regionali, definiti ai sensi della L. 6 dicembre 1991, n. 394 e successive modifiche e integrazioni e/o da specifiche leggi regionali in materia, gli Enti di gestione, in sede di formazione e adozione di strumenti di pianificazione d'area e territoriale o di loro varianti di adeguamento, sono tenuti, nell'ambito di un'intesa con l'Autorità di bacino, a conformare le loro previsioni alle delimitazioni e alle relative prescrizioni del presente Piano, specificatamente finalizzate alla messa in sicurezza dei territori.

ALLEGATO 6 – PRESCRIZIONI E MODALITA' DI INTERVENTO DA ATTUARSI SULL'AREA BONIFICATA DI VIA ARISTOTELE 2

**Attestazione del completamento degli interventi di bonifica nell'area ex C.P.I.
Chromium Plating Italiana S.p.a., via Aristotele n. 2
Provincia di Milano - Disposizione dirigenziale n. 39/2003 del 14 marzo 2003**

L'intervento di bonifica viene ritenuto concluso " ai sensi dell'art. 8 del D.M. 471/99, segnalando che, essendo le concentrazioni residue espresse in sostanza secca sul terreno superiori ai limiti di cui la tab. 1 colonna b per il parametro Cromo VI, la bonifica realizzata si configura ai sensi del D.M. succitato come bonifica con misure di sicurezza" (Allegato 6 – Verbale Conferenza dei Servizi del 03/12/02).

La Conferenza dei Servizi del 03/12/02 ha stabilito che dovrà essere mantenuto attivo il monitoraggio della zona ex C.P.I. e di una zona territorialmente più ampia, interessata da problematiche connesse alla presenza di cromo nei pozzi di captazione idropotabile e che pertanto si è deciso di impostare un nucleo di lavoro, costituito dai Comuni di Cernusco, Carugate e Pioltello, da ARPA Milano 2 e ARPA Milano 3, Provincia di Milano, ASL 2 di Milano e CAP e che tale gruppo dovrà impostare e definire un programma di monitoraggio a lungo termine.

Qualora intervenisse un mutamento della destinazione urbanistica dell'area e l'uso del sito richiedesse l'adozione di limiti di accettabilità della contaminazione più restrittivi ai sensi della normativa vigente, l'interessato dovrà procedere ai sensi di quanto previsto dall'art. 17 del D.Lgs. 22/97 (comma 13).

PRESCRIZIONI

Monitoraggio delle acque sotterranee

Per un periodo di 5 (cinque) anni dal 2003 al 2007 – Esecuzione di campagne di prelievi ed analisi semestrali (marzo e settembre) a decorrere dal marzo 2003, con determinazione delle concentrazioni in Cromo esavalente e a cura dei proprietari delle aree e tramite ARPA di competenza.

Piezometri oggetto di monitoraggio:

PR1 (cod. prov.le 0150340109)

PR2 (cod. prov.le 0150340110)

C1 (cod. prov.le 0150340111)

C4 (cod. prov.le 0150340114)

C6 (cod. prov.le 0150340116)

Il Comune di Brugherio si propone di effettuare negli stessi periodi, tramite l'ARPA competente, le stesse campagne di prelievo ed analisi sui piezometri in area esterna:

P2 (cod. prov.le 0150340125)

P8 (cod. prov.le 0150340126)

Accessibilità presidi

Dovranno inoltre essere garantiti a cura dei proprietari e utilizzatori delle aree l'accesso, la monitorabilità e la rappresentatività di tutti i presidi (pozzi e piezometri) attualmente presenti sulle aree, come indicati nell'elaborato cartografico "Piezometria 15/04/02" del report finale del giugno 2002 (Allegato 7 – Ubicazione presidi di monitoraggio).

A tal fine in caso di attività o opera che comportassero il deterioramento o l'inefficienza dei presidi presenti, il proprietario dell'area dovrà prevedere azioni di ripristino e/o sostituzione dei presidi danneggiati, garantendo le medesime o superiori condizioni di attendibilità e significatività.

Impermeabilizzazione soletta

All'interno degli edifici produttivi (mappale 41, foglio 10 del Comune di Brugherio) dovranno essere garantite nel tempo condizioni di impermeabilizzazione della soletta, al fine di impedire infiltrazioni di fluidi nel terreno e al fine di impedire il contatto diretto con la porzione di soletta e di terreno con contaminazione residue di Cromo VI.

A tal fine dovranno essere condotti controlli periodici dell'integrità dell'impermeabilizzazione della soletta, mediante verifiche del suo stato di conservazione e sugli esiti di tali controlli dovranno essere redatte con periodicità annuale relazioni asseverate da professionisti.

Nel caso venissero evidenziate alterazioni e danneggiamenti dell'impermeabilizzazione della soletta e impegno delle proprietà adottare sollecitamente interventi che ripristinino le condizioni di tenuta.

All'interno degli edifici produttivi (mappale 41, foglio 10 del Comune di Brugherio) non potranno essere realizzati interventi che alterino o interrompano l'impermeabilizzazione della soletta, pregiudicandone l'integrità e le condizioni di tenuta; ogni eventuale attività in tal senso dovrà preventivamente essere comunicata e essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale, che si riserverà in tal senso di individuare eventuali prescrizioni in merito.

Sistemazione vasca e canaletta

Dovrà essere eseguito un intervento di riempimento e di impermeabilizzazione, secondo le specifiche tecniche adottate nei capannoni, della vasca esterna situata in proprietà Ecomet e della canaletta di collegamento della vasca al capannone.

ALLEGATO 7 – CRITERI E MODALITA' DI INTERVENTO PER LE ZONE A

La classificazione del tessuto edilizio storico, come riportata analiticamente nell'Allegato 2.12 – Analisi dello stato di fatto e definizione degli interventi negli ambiti di interesse storico-architettonico e paesistico-ambientale, nell'Allegato 2.13 – Schede di progetto relative alla classificazione degli edifici in Zona A, nella Tavola 28 – Emergenze di carattere storico-architettonico e paesistico-ambientale e nella Tavola 29 – Vincoli storico-architettonici e paesistico-ambientali, che costituiscono parte integrante del presente allegato, ha consentito di:

- definire obiettivi e finalità degli interventi sul patrimonio esistente;
- classificare i singoli edifici, individuando forme e modalità di intervento sugli stessi;
- fornire indicazioni in merito all'uso dei materiali, individuando criteri generali e criteri specifici.

7.1. Obiettivi e finalità

L'attuazione degli interventi previsti dal nuovo PRG sul patrimonio edilizio esistente, si propone di raggiungere i seguenti obiettivi:

- elementi storico-architettonici, centri storici e nuclei di antica formazione:
 - o ricostituzione e mantenimento del paesaggio urbano storico e all'identificazione degli originari caratteri dei centri in relazione con il loro contesto;
 - o tutela conservativa dei singoli beni, volta al mantenimento e al ripristino della loro originaria struttura e consistenza, dell'integrità e della significatività;
 - o promozione di riutilizzi e recuperi, indirizzati anche alla conservazione dei significati degli organismi, dei luoghi e dei contesti che li hanno prodotti originariamente;
 - o valorizzazione di siti e luoghi che rappresentano un valore diffuso e capillare sul territorio, in grado di attribuire identità storica e culturale ai luoghi;
 - o tutela dell'integrità del reticolo viario e dell'impianto urbano e al mantenimento delle tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio (materiali, componenti edilizie, colori, ecc.);
- insediamenti rurali di interesse storico:
 - o valorizzazione e recupero del paesaggio agrario storico nelle sue strutture insediative e produttive e nei rapporti con il contesto (l'unità aziendale, la rete irrigua, le alberature, le strade agrarie, ecc.);
 - o recupero del paesaggio storico, dell'impianto e del tessuto edificato, attraverso interventi edilizi (organizzazione dei nuovi volumi, forme, materiali, ecc.) che permettano lo sviluppo dell'attività agricola, nel rispetto dei fondamentali caratteri storici e ambientali dell'insediamento e del paesaggio circostante.

Agli effetti della conservazione dei caratteri espressivi dell'architettura, dei partiti architettonici dei fronti, della forma e dimensione delle aperture, della forma e dimensione degli elementi accessori, dei materiali e delle lavorazioni adottate per tutti gli elementi edilizi esterni, dei colori di finitura impiegati, dei materiali impiegati negli spazi scoperti, gli interventi dovranno curare il massimo rispetto filologico delle caratteristiche identificabili come peculiari dell'organismo edilizio esistente e dell'ambito edilizio interessato.

In ogni caso, per qualsiasi intervento, è richiesta una attenta salvaguardia dell'ambiente urbano nelle sue caratteristiche modulari (altezze, frequenze di aperture, elementi ornamentali, rapporti tra pieni e vuoti nelle pareti, tinteggiature, aggetti di gronda, visibilità dei giardini, ecc.), nonché una responsabile salvaguardia dell'esistente tessuto sociale costituito da uno stretto rapporto tra residenza ed attività artigianali e commerciali.

Ogni intervento ammesso deve avere come finalità la conservazione dei valori ambientali, edilizi ed architettonici dell'insieme storico, con miglioramento del livello organizzativo e funzionale. Obiettivi di ogni trasformazione consentita dovranno essere:

- un dignitoso ridisegno urbano
- la pulizia da volumi impropri
- il recupero igienico-edilizio ed ambientale degli spazi interni
- la salvaguardia o ricostruzione della struttura e conformazione della corte lombarda con particolare cura per l'allineamento verso strada dei fabbricati ed il rispetto dei tracciati stradali esistenti
- garantire, laddove possibile, che l'altezza e la profondità dei corpi di fabbrica siano tali da mantenere la continuità dei fili di gronda, la pendenza e l'andamento delle falde in armonia con gli edifici confinanti o vicini
- assicurare l'unitarietà dei cortili e la sua massima fruibilità pedonale con esclusione comunque di recinzioni
- riproporre i principali caratteri morfologici e tipologici degli edifici preesistenti, in armonia con l'architettura del centro storico.

7.2. Classificazione degli edifici e modalità di intervento

Per le diverse classi di edifici e per ogni singolo edificio, così come classificati durante la fase di rilievo e secondo quanto indicato nelle schede analitiche di cui all'Allegato 2.12 – *“Analisi dello stato di fatto e definizione degli interventi negli ambiti di interesse storico-architettonico e paesistico-ambientale”* e all'Allegato 2.13 – *“Schede di progetto relative alla classificazione degli edifici in Zona A”* vengono fornite le seguenti indicazioni:

- definizione
- modalità di intervento
- prescrizioni particolari,

da leggere unitamente ai contenuti dell'art. 49 delle NTA.

Gli interventi devono essere eseguiti allegando ad ogni progetto di intervento il rilievo grafico e fotografico degli edifici esistenti che dimostri la consistenza ed i caratteri tipologici, costruttivi e d'uso.

Sono esclusi dalle indicazioni di cui al paragrafo successivo, gli edifici compresi all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato del Nucleo Antico e della Zona PC4 all'interno della Frazione di Baraggia.

Classe A - Edifici di valore storico ed architettonico

Definizione

Sono edifici di valore architettonico e stilistico, coerenti con l'impianto dei centri storici. Il fronte principale di questi edifici, che generalmente prospetta su spazi pubblici, si distingue per uso di materiali e decorazioni.

Comprende gli edifici classificati durante la fase di rilievo come:

- Edifici speciali religiosi
- Palazzi storici e relative pertinenze
- Cascina S.Ambrogio e chiesetta
- Cascina Increa.

Si precisa che l'intero complesso edilizio di cascina S.Ambrogio e cascina Increa sono compresi all'interno della classe A, che è prevalente rispetto alla tipologia edilizia dei singoli edifici che compongono l'organismo edilizio. Pertanto gli interventi sui suddetti edifici dovranno rispettare le indicazioni per gli edifici in Classe A.

Modalità di intervento

Per i fabbricati così classificati sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all'Allegato 1 delle NTA.

Gli interventi sopra previsti devono essere effettuati senza alcuna modifica del perimetro, delle altezze e dei profili e ciò computato senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico ed ambientale, che devono essere demolite, conservando e ripristinando le costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio (collegamenti verticali e orizzontali quali androni, scale, porticati e loggiati; muri portanti interni ed esterni, volte, solai, coperture e spazi scoperti come cortili e giardini).

Considerata la natura di tali edifici, gli interventi devono conservarne attentamente la tipologia di impianto, anche strutturale e comprese le quote d'imposta dei solai e del tetto, la composizione delle facciate, le tecniche costruttive ed i materiali di finitura, gli apparati decorativi, sia interni che esterni.

Oltre alle prescrizioni generali di cui all'allegato 1, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

- la demolizione di intonaci è ammessa quando la loro condizione lo richieda e sempre che non siano affrescati o graffiti;
- l'impianto compositivo della facciata può essere oggetto di modeste modifiche, senza tuttavia alterazioni degli allineamenti e dei rapporti vuoto-pieno, salvaguardando e riportando alla luce gli elementi di particolare valore;
- per i fabbricati che hanno subito alterazioni deve essere perseguita la ricomposizione, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale;
- i serramenti esterni e interni possono essere ricostruiti sempre che non costituiscano un elemento caratterizzante dell'edificio; in ogni caso devono conservarsi integri o caratteri architettonici ed ambientali della parte;
- per i vani a piano terra non è consentita l'apertura di nuove luci verso strada;
- la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, muri, esedre, lapidi, scenari, edicole, ecc.), la conservazione e il ripristino parziale degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative (volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi e pavimenti);
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- il restauro e/o risanamento conservativo devono essere estesi a tutta l'area di pertinenza dell'edificio con un progetto unitario, indipendentemente dalla presenza di

più proprietari, con particolare attenzione alle pavimentazioni di portici, se esistenti, cortili, accessi, ecc. e alle eventuali sistemazioni a verde.

In mancanza di documentazione originale le pavimentazioni devono essere eseguite di preferenza in pietra non levigata o in cotto pressato a mano e le sistemazioni a verde con specie vegetali utilizzate tradizionalmente nel contesto ambientale, da scegliere tra quelle riportate nell'Allegato 3 - *Specie arboree prescritte*.

Prescrizioni particolari

Nel caso di edifici speciali religiosi, fra le modalità d'intervento sono ammessi il restauro ed il risanamento conservativo, anche quando il manufatto da conservare sia solo una parte superstite dell'edificio originario, esso può comprendere la ricostruzione di alcune limitate parti mancanti con le modalità del restauro e del ripristino filologico.

Nel caso di palazzi storici e relative pertinenze, per i corpi di fabbrica accessori (stalle, rimesse, depositi, ecc) è ammessa una ristrutturazione parziale meno dipendente dalle configurazioni antiche, senza aumentare i volumi e le superfici utili lorde, ma permettendone il recupero all'uso.

Sulle facciate prospettanti gli spazi pubblici gli inerenti dovranno tendere alla sostituzione degli elementi e dei materiali ammalorati, senza modifiche sostanziali, e nel rispetto degli elementi architettonici qualificanti quali androni, portali, grigliati in mattoni, cornici e decorazioni.

La destinazione d'uso può essere quella originaria, di abitazione familiare di grandi dimensioni; quella di residenza suddivisa in vari alloggi, che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo antico. In particolare attività diversa da quella residenziale è ammessa al piano terra e al piano nobile. Al piano terra sono ammesse attività artigianali di servizio e commerciali compatibili con l'impianto tipologico nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme relativamente alle funzioni insediabili, mentre al piano nobile sono ammesse attività di rappresentanza adeguate alla conformazione e alla struttura storica dell'edificio.

Classe B - Edifici di valore documentario ed ambientale

Definizione

Sono edifici interessanti sia singolarmente, sia per il rapporto che instaurano con l'ambiente e con il tessuto urbano storico.

I fabbricati ivi classificati sono qualificati di interesse storico ed ambientale, ma sono stati sottoposti, in misura totale, oppure in parti, a successivi interventi che ne hanno modificato e/o alterato parzialmente le caratteristiche originarie, pur conservandone l'impianto tradizionale ed i valori paesaggistici.

Comprende gli edifici classificati durante la fase di rilievo come:

- Edifici in linea a cortina ed edifici plurifamiliari a corte
- Edifici a tipologia mista armonicamente inseriti nelle corti urbane.

Modalità di intervento

Per i fabbricati così classificati sono ammessi i seguenti interventi edilizi, così come specificati all'Allegato 1 delle NTA:

- interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, ad esclusione della demolizione integrale;
- interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente: sopralzi, ampliamento, interventi di recupero dei sottotetti.

Il criterio di intervento è quello del recupero volumetrico e funzionale.

Gli elementi strutturali interni, verticali ed orizzontali, possono essere rinnovati o sostituiti, senza sostanziali alterazioni di quote o modifiche dell'impianto tipologico.

L'impianto compositivo della facciata può essere oggetto di modifiche senza tuttavia alterazioni degli allineamenti e dei rapporti vuoto-pieno. Gli interventi che eventualmente possono essere autorizzati sulla facciata devono perseguire il ripristino degli elementi stilistici e costruttivi che la caratterizzano.

Tutti gli interventi devono essere attuati senza alcuna modifica del perimetro e dei profili e devono perseguire la ricomposizione dei caratteri stilistici dei fabbricati ed il loro migliore inserimento nel contesto dei nuclei di interesse storico, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, oltre alle prescrizioni generali di cui all'Allegato 1 delle NTA, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- demolizioni parziali, anche esterne, sono ammesse ove richieste per ragioni statiche e/o igieniche, purchè la ricostruzione rispetti totalmente i caratteri originari dell'edificio e si adegui alle caratteristiche ambientali dell'intorno ovvero ripristini gli elementi e le relazioni volumetriche preesistenti;
- modeste trasformazioni, anche esterne, conseguenti a mutamenti di destinazioni d'uso o ad adeguamenti igienico-sanitari sono ammesse, anche se prospicienti spazi pubblici, nel rispetto complessivo delle caratteristiche ambientali dell'intorno. Nel caso siano previste demolizioni parziali e ricostruzioni non è consentito modificare la posizione degli androni di accesso.

Prescrizioni particolari

Sulle facciate prospettanti gli spazi pubblici gli interventi dovranno tendere alla sostituzione degli elementi e dei materiali ammalorati, senza modifiche sostanziali, e nel rispetto degli elementi architettonici qualificanti quali androni, portali, grigliati in mattoni, cornici e decorazioni.

Nel caso di elementi estranei utilizzati nel corso di precedenti interventi sulle facciate, l'intervento di ristrutturazione dovrà eliminarli sostituendoli con elementi consoni all'edificio.

L'utilizzo dei sottotetti per fini abitativi è consentito con intervento edilizio diretto nei limiti di legge e delle presenti norme, nel rispetto degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico ed ambientale.

Ove non diversamente realizzabile l'intervento, ed al solo scopo del raggiungimento dell'altezza media ponderale interna, è consentito il sopralzo del tetto fino al raggiungimento dell'allineamento con gli edifici confinanti, di norma fino ad un massimo di mt 1,00, conservando la conformazione e la pendenza originaria della copertura, salvo prescrizioni particolari per la conservazione delle cortine edilizie.

In caso di progetto di recupero abitativo del sottotetto, sono preferibili finestrate verticali in copertura non sporgenti esternamente oltre la linea di pendenza della falda, nel caso si volessero invece realizzare finestrate verticali sporgenti oltre il filo di pendenza della falda, quali abbaini e/o cappuccine, si specifica che le stesse dovranno essere allineate alle finestre sottostanti, così come delle stesse dovranno avere pari dimensione in larghezza e dimensione in altezza minima, per garantire le prescrizioni del R.L.I.

In tutti i casi nei quali non sia prevista la permanenza di persone nel sottotetto, sono vietate finestrate verticali in copertura sporgenti esternamente oltre la linea di pendenza della falda.

E' comunque sempre ammessa la realizzazione di lucernari apribili, se realizzati lungo la linea di pendenza della falda.

Per la realizzazione di progetti di recupero abitabile dei sottotetti esistenti che prevedono il sopralzo del tetto, è prevista la presentazione di un progetto preliminare, che verrà sottoposto all'esame della Commissione Paesistica, ai fini della definizione di un parere preventivo in merito alla proposta formulata.

Per quanto riguarda i complessi di cascina Pareana e cascina Bosco Modesta, fino all'adozione del Programma Pluriennale di Intervento del PLIS Est delle Cave, sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Classe C - Edifici di recente costruzione

Definizione

Sono edifici costruiti o profondamente trasformati in epoca recente, sostituendo a volte il tessuto originario, che si presentano per caratteristiche costruttive, materiali, ed in alcuni casi anche per le altezze, disomogenei rispetto al carattere tipologico dominante del vecchio nucleo.

Comprende gli edifici classificati durante la fase di rilievo come:

- Villini mono/plurifamiliari ed edifici pluripiano indifferenti all'impianto storico
- Edifici pluripiano coerenti con l'impianto storico
- Edifici a tipologia mista con permanenza della struttura urbana
- Edifici a tipologia speciale - monofunzionale.

Modalità di intervento

Per i fabbricati così classificati sono ammessi i seguenti interventi edilizi, così come specificati all'Allegato 1 delle NTA:

- interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia;
- interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente: sopralzi, ampliamento, demolizione e ricostruzione, interventi di recupero dei sottotetti.

Sono altresì assentibili, mediante il ricorso preventivo a piano attuativo e/o permesso di costruire convenzionato, interventi di demolizione, totale o ricostruzione, anche con modifica planivolumetrica e della superficie coperta (aumento o diminuzione), ancorchè l'accorpamento dei volumi esistenti nel rispetto degli allineamenti prospettanti gli spazi pubblici, salvo specifica richiesta avanzata dall'Amministrazione Comunale finalizzata al reperimento di standard urbanistico.

Tutti gli interventi devono perseguire il migliore inserimento dei fabbricati nel contesto dei nuclei storici, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale, nonché dove possibile riportare l'impianto dell'organismo edilizio, l'architettura e i materiali di finitura degli edifici esistenti, quanto più simili all'aspetto originario.

Prescrizioni particolari

Fatte salve particolari prescrizioni, le opere possono perciò essere finalizzate:

- al ripristino dei caratteri originari (eliminazione delle superfetazioni)
- a limitati incrementi volumetrici
- a mutamenti dell'assetto distributivo planoaltimetrico
- a mutamenti nel taglio degli alloggi
- a mutamenti di destinazioni d'uso: qualora il mutamento d'uso comporti un aumento del fabbisogno di standard, la quota parte delle aree dovute per urbanizzazione secondaria, dovrà essere monetizzata sulla differenza fra le destinazioni d'uso in dismissione e quelle in divenire.

L'utilizzo dei sottotetti per fini abitativi è consentito con intervento edilizio diretto nei limiti di legge e delle presenti norme.

Ove non diversamente realizzabile l'intervento, ed al solo scopo del raggiungimento dell'altezza media ponderale interna, è consentito il sopralzo del tetto fino al raggiungimento dell'allineamento con gli edifici confinanti, in ogni caso fino ad un massimo di mt 1,00, conservando la conformazione e la pendenza originaria della copertura, salvo prescrizioni particolari per la conservazione delle cortine edilizie.

In caso di progetto di recupero abitativo del sottotetto, sono preferibili finestrate verticali in copertura non sporgenti esternamente oltre la linea di pendenza della falda, nel caso si volessero invece realizzare finestrate verticali sporgenti oltre il filo di pendenza della falda, quali abbaini e/o cappuccine, si specifica che le stesse dovranno essere allineate alle finestre sottostanti, così come delle stesse dovranno avere pari dimensione in larghezza e dimensione in altezza minima, per garantire le prescrizioni del R.L.I.

In tutti i casi nei quali non sia prevista la permanenza di persone nel sottotetto, sono vietate finestrate verticali in copertura sporgenti esternamente oltre la linea di pendenza della falda.

E' comunque sempre ammessa la realizzazione di lucernari apribili, se realizzati lungo la linea di pendenza della falda.

Per la realizzazione di progetti di recupero abitabile dei sottotetti esistenti che prevedono il sopralzo del tetto, è prevista la presentazione di un progetto preliminare, che verrà sottoposto all'esame della Commissione Paesistica, ai fini della definizione di un parere preventivo in merito alla proposta formulata.

Classe D - Pertinenze

Definizione

Sono compresi elementi edilizi costituiti da parti o porzioni di edifici di minimo valore storico ed architettonico, aggiunti nel corso del tempo all'organismo principale e localizzati anche nelle aree di pertinenza degli edifici.

Modalità di intervento

Per le pertinenze coerenti con l'impianto generale del tessuto storico è data la possibilità di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, così come specificato nell'Allegato 1 delle NTA.

Per tutte le altre pertinenze, considerate come superfetazioni, baracche e tettoie, non coerenti con l'impianto generale del tessuto storico, è obbligatoria la demolizione. Nel caso di demolizione e ricostruzione all'interno del medesimo impianto edilizio, viene data la possibilità di un aumento della superficie coperta esistente pari al 10%, purché l'intervento sia coerente e compatibile con l'impianto esistente e sia finalizzato alla ricomposizione delle preesistenze. Al riguardo dovrà essere presentato un progetto preliminare che verrà sottoposto all'esame della Commissione Paesaggio, ai fini della definizione di un parere preventivo in merito alla proposta formulata.

Classe E - Aree verdi, spazi pubblici e collettivi

Definizione

Costituiscono elementi fondamentali ed integranti dell'ambiente urbano.

Si tratta di:

- parchi e giardini di interesse storico
- aree verdi
- spazi di rilievo di uso pubblico.

Modalità di intervento

Gli interventi nei parchi e giardini di interesse storico e nelle aree verdi devono mirare alla conservazione delle caratteristiche paesistiche e in particolare delle essenze arboree presenti.

Gli interventi nei parchi e giardini di interesse storico e nelle aree verdi devono rispettare, oltre ai contenuti dell'art. 60 delle NTA, le seguenti prescrizioni:

- gli alberi di alto fusto esistenti devono essere sottoposti sistematicamente al trattamento più adeguato, alla conservazione ed alla crescita regolare; nel caso in cui uno o più di essi dovessero deperire o morire, devono essere sostituiti immediatamente, a cura e spese del proprietario dell'area, con un numero uguale di alberi della medesima specie. In caso di impossibilità, l'essenza da utilizzare deve essere concordata preventivamente con l'Amministrazione Comunale, all'interno di quelle elencate nell'Allegato 3 - *Specie arboree prescritte*;
- analogamente deve essere fatto per le altre componenti dell'ambiente naturale - alberi minori, cespugli, rampicanti, manti erbosi, ecc. Si deve anche procedere immediatamente a porre riparo ai danneggiamenti eventuali che fossero in corso;
- eventuali pavimentazioni che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, danneggiassero la libera crescita delle alberature, devono essere demolite totalmente o parzialmente, ricostruendo il terreno naturale;
- le aree cortilive ed i manufatti eventualmente presenti e connessi organicamente ai caratteri dell'architettura devono essere conservati ai loro caratteri generali, ovvero restaurati adeguatamente.

Gli interventi negli spazi di rilievo di uso pubblico devono mantenere integri gli elementi ed i manufatti che rappresentano l'identità e la memoria dei luoghi.

7.3. Criteri generali in merito all'uso dei materiali

Tutti gli interventi che interessano il patrimonio edilizio esistente classificato in Zona A, dovranno rigorosamente rispettare le caratteristiche di finitura preesistenti, eliminare gli elementi in contrasto con l'edificio originario e, di norma, rispettare le prescrizioni di seguito descritte.

Tutti gli interventi, attuati mediante intervento edilizio diretto, permesso di costruire convenzionato o piano attuativo, devono fare riferimento agli strumenti normativi vigenti in materia igienico-sanitaria e alle eventuali possibilità di deroga in essi contemplata, sono comunque vincolati al rispetto delle seguenti disposizioni di carattere generale:

- salvaguardia e/o ripristino dei prospetti originali riguardo ai moduli compositivi, alle partiture di facciata, al taglio e rapporti proporzionali delle aperture ai vari piani;
- rispetto e/o ripristino della veste architettonica esterna e dei paramenti, sia verso strada che verso gli spazi interni; dei particolari architettonici e decorativi originali, che dovranno essere mantenuti, se esistenti, o recuperati, ove riconoscibili o documentabili, anche nei materiali ed assetti cromatici originali e/o tradizionali del centro storico;
- ripristino di infissi, serramenti, ed eventuale rinnovo, con i materiali, le fogge, i colori originali e/o tradizionali del centro storico;
- rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti esterni con materiali, tecniche e colori originali e/o compatibili con quelli tipici del centro storico;
- mantenimento dei caratteri delle strutture portanti verticali ed orizzontali (se originali o ad esse omogenee) o ripristino di tali caratteri, nel caso di intervento su edifici già manomessi.

I solai possono essere sostituiti, previa documentazione delle necessità statiche, con altri aventi le medesime caratteristiche, solo se privi di valore artistico oggettuale; in tale ipotesi dovranno invece essere conservati.

Eventuali variazioni di quota potranno essere consentite solo se risulti oggettivamente dimostrabile la coerenza della trasformazione con l'organismo architettonico;

- mantenimento dei caratteri tradizionali delle strutture di copertura e dei materiali di copertura stessi, di gronde e pluviali; o, nel caso, di intervento su organismi architettonici già manomessi, ripristino di tali elementi con le fogge ed i materiali tradizionali del contesto storico;
- conservazione di tutti gli elementi tipologici individuanti il carattere della costruzione oggetto d'intervento e, contestualmente, dei relativi elementi architettonici.

In tutti gli interventi urbanistici ed edilizi deve essere prevista la conservazione ed il restauro, la salvaguardia ed il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico ed ambientale, ed in particolare devono essere rispettati:

- gli allineamenti delle facciate e delle gronde;
- le facciate di rilevante interesse architettonico;
- i portali, le banchine e le cornici originali in pietra ed in cotto;
- le inferriate ed i parapetti in ferro;
- le decorazioni originali;
- le pavimentazioni in cotto o in pietra di strade e cortili;
- gli alberi e gli elementi di arredo urbano.

E' escluso l'utilizzo di materiali non tradizionali per le finiture esterne; ed è fatto divieto di realizzare finiture e opere in genere non coerenti con quelle preesistenti nell'area di intervento, ed in quelle ad essa circostanti.

Tutti gli elementi in contrasto con l'ambiente aggiunti in epoca recente e che risultino altresì privi di valore artistico, storico ed ambientale devono essere rimossi.

La rispondenza delle scelte di progetto ai criteri di cui al punto f) del presente articolo è verificata dall'Amministrazione Comunale sulla base di un'adeguata ed esaustiva documentazione tecnica a supporto del progetto, comprendente almeno la seguente documentazione: rilievo dello stato di fatto dell'edificio o dell'unità, esteso per i prospetti almeno alle unità confinanti, indicante gli elementi tipologici fondamentali; i particolari architettonici e decorativi presenti; le ipotesi di assetto originario; relazione che descriva le scelte di progetto in relazione agli obiettivi stabiliti nel presente comma; tavole di progetto complete di piante, prospetti, sezioni e viste assonometriche, compreso il raffronto tra demolizioni e ricostruzioni.

7.4. Criteri specifici in merito all'uso dei materiali

Le indicazioni d'uso, ordinate per materiali ed elementi componenti gli edifici storici, sono da intendersi quali indirizzi e cautele da tenere presenti in riferimento al trattamento di specifici materiali e componenti edilizie, che vanno, però, confrontate con lo stato di fatto - materico, morfologico e costruttivo - di ogni singolo edificio per arrivare alla stesura di un progetto di intervento che tenga conto della specificità di ogni singolo manufatto.

COPERTURE:

Le coperture devono mantenere la sagoma esistente salvo lievi modifiche di rettifica e devono essere realizzate in coppi o in cotto similare, reimpiegando, ove possibile, il materiale originale.

Non sono ammessi eternit o simili, onduline, tegole di cemento.

Nel caso di recupero di sottotetti, le eventuali aperture devono essere realizzate in falda.

Devono essere evitate e disincentivate le aperture di tasche con terrazze e l'inserimento di velux. Si ritiene preferibile la realizzazione di un numero estremamente limitato di abbaini (nelle forme che la tradizione locale ci ha tramandato) sulle falde verso i cortili, salvaguardando gli affacci su strada e altri ambiti "pubblici".

GRONDE

Sono da armonizzare con l'esistente, sia come materiale, sia come dimensioni. Non è necessario l'allineamento o l'uniformità di gronde contigue di edifici diversi e non dovranno aggettare più di 80 cm, rispetto al filo della facciata, sia verso lo spazio pubblico, che verso lo spazio privato. Sono ammesse gronde in legno a vista od intonacate secondo la tradizione locale; non sono ammesse le gronde in calcestruzzo a vista.

SOTTOGRONDA

I sottogronde esistenti, con travetti in legno a vista e assito in legno o cemento e gesso sagomato con disegni tradizionali del luogo, dovranno essere conservati e ripristinati.

CANALI DI GRONDA

Dovranno essere realizzati in rame o altro materiale verniciato di colore scuro.

COMIGNOLI

Dovranno essere realizzati in mattoni a vista o intonacati con chiusura in lastra di pietra, rame o coppi con fattura tradizionale del luogo.

SCALE ESTERNE

Devono avere rivestimenti in pietra come le esistenti o nei seguenti materiali: serizzo, granito, beola.

Sono vietati rivestimenti in marmo lucido.

Sono pure ammesse scale in legno.

PROSPETTI DEGLI EDIFICI

Si dovrà mantenere e ripristinare la loro composizione, conservando i ritmi delle aperture e gli elementi compositivi orizzontali e verticali.

Le dimensioni delle aperture e il loro assetto compositivo non devono essere modificati in quanto i loro rapporti dimensionali sono caratteristici del linguaggio architettonico del loro tempo e devono pertanto essere oggetto di specifica salvaguardia. Si può peraltro valutare l'apertura di nuove luci, nell'ambito della composizione complessiva di fronti, o sulle parti cieche.

SERRAMENTI ESTERNI E PERSIANE

Porte, portoni e finestre con serramenti in legno e battenti esterni sono ammessi in legno di foggia tradizionale, tinteggiato opaco o mordenzato scuro, in ferro purchè verniciati.

Devono avere forma preferibilmente allungata, con il lato di maggior lunghezza disposto verticalmente ed essere realizzati in legno con persiane.

Sono escluse, di norma, le tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale.

Sono esclusi serramenti di alluminio anodizzato e acciaio inossidabile.

Per i negozi sono ammessi serramenti in ferro verniciato scuro o in lega leggera scura.

I portoncini esterni di ingresso sono previsti in analogo materiale metallico o in legno.

FINESTRE AL PIANO TERRA

A confine delle aree pubbliche non potranno dotarsi di scuri esterni, ma unicamente di scorrevoli interni alle pareti e/o inferriate arretrate rispetto al filo esterno di facciata.

BALCONI E TERRAZZI

Sono vietati balconi chiusi in muratura. Sono vietati balconi sporgenti su spazi pubblici perimetrali agli isolati.

Eventuali balconi aggettanti su spazi privati saranno ammessi solo se realizzati con disegno di foggia tradizionale.

RINGHIERE

Devono essere trasparenti, in legno o in ferro, con tondini o sbarre quadrate, poste in verticale, salvo il restauro di elementi originari esistenti, colorate come le altre parti in ferro dell'edificio.

CONTORNI

Di porte, finestre e altre aperture in pietra, devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali.

CORNICI, FREGI, DECORAZIONI E INSEGNE STORICHE

Debbono essere conservate e recuperate con tecniche tradizionali.

DAVANZALI E SOGLIE

Devono essere realizzati o ripristinati in pietra grezza, oppure granito, beola, serizzo, o anche cemento con spessore non inferiore a cm. 5.

Eventuali contorni originari in pietra devono essere restaurati e riutilizzati.

TRATTAMENTO DELLE FACCIATE

Intonaci e rivestimenti ruvidi di tipo tradizionale (come intonaci graffiati, intonaci a civile o rustico tinteggiati, intonaci stollati, ecc.). Non sono ammessi gli intonaci plastici e/o con tessiture estranee alla tradizione locale.

COLORI E RIVESTIMENTI DI FACCIATA

Le tinte dei fronti dovranno essere selezionate secondo il campionario predisposto dall'Amministrazione Comunale, in grado di armonizzarsi con l'ambiente riprendendo le tinte tradizionali di corretta tonalità, conservazione e valorizzazione di decorazioni e modanature esistenti.

Gli antichi intonaci e finiture in malta di calce devono essere conservati ed eventualmente consolidati con materiali e tecniche idonee (iniezioni di malte di calce o consolidanti inorganici). Le integrazioni delle parti mancanti dovranno essere eseguite con malte di calce naturale esenti da cemento e resine. La conservazione degli intonaci consente di poter eseguire indagini stratigrafiche volte ad accertare il succedersi delle coloriture, anche se è generalmente consigliabile mantenere le ultime coloriture documentate.

Le tinteggiature dovranno essere realizzate con prodotti a base di calce e con velature successive, totalizzate con tinte naturali. Non potranno essere utilizzate malte a base di cemento in quanto incompatibili con il supporto sottostante.

Sono da escludersi intonaci plastici e ogni tipo di rivestimento di facciata.

Devono essere ripristinate le cornici in pietra grezza di porte e portali, di cui deve essere mantenuta la tipologia attuale.

ZOCCOLATURE DI FACCIATA

Possono essere realizzati zoccoli con intonaco, pietre naturali, a taglio di piano sega o bocciardato, tipo ceppo, fino ad un'altezza massima di ml 1,00 dalla quota marciapiede. E' vietato in ogni caso l'uso di piastrellature di rivestimento

MURI DI RECINZIONE

I muri di recinzione verso le vie pubbliche vanno conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o la loro sostituzione con recinzioni in calcestruzzo armato, cemento vibrato o elementi di ferro. Le nuove recinzioni devono avvenire secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi tradizionali.

Eventuali suddivisioni interne, legate all'articolazione della proprietà, verranno realizzate esclusivamente mediante siepi arbustive.

AUTORIMESSE

Devono essere incorporate negli edifici o interrate.

Le aperture dovranno risultare armoniosamente inserite rispetto alle partiture di facciata, avere rivestimento con lo stesso trattamento dei serramenti dell'edificio principale e non compromettere elementi architettonici e decorativi importanti.

Dove l'interro non sia oggettivamente fattibile, esse devono avere caratteristiche di ambientazione sia nei materiali delle pareti verticali, sia nelle chiusure orizzontali, sia nella copertura in coppi o cotto similare, oppure con soletta piana e almeno 50 cm di terra o cm 15 di pietrisco. Le autorimesse private non possono aprirsi direttamente su strada pubblica.

GIARDINI E SPAZI CORTILIZI

Si tratta di spazi che devono essere tutelati mediante opportuni interventi di sistemazione del verde e delle pavimentazioni.

Le pavimentazioni esterne debbono richiamare quelle di foggia tradizionale e sono ammesse con lastre di pietra, acciottolato e mattoni nel rispetto della tradizione locale. Sono ammesse pietre a spacco in blocchetti, calcestruzzo lavato e calcestruzzo in lastre di colore grigio.

AREE DI PERTINENZA

Si tratta di aree in edificabili. E' fatto obbligo alla proprietà di mantenere le essenze vegetali esistenti, sostituendo quelle danneggiate o non più vegete con nuove alberature.

VETRINE

Le vetrine di negozi e laboratori potranno realizzarsi in legno e metallo, purchè verniciato opaco o di colore scuro.

INSEGNE

Le insegne luminose e non, dovranno di norma essere contenute nella dimensione delle aperture (ingressi e vetrine). Le insegne a bandiera possono essere luminose solo per i logogrammi di pubblica utilità (farmacia, telefono, tabacchi, ecc.).

Tutti i mezzi pubblicitari, comprese le insegne di esercizio, devono preservare le peculiarità identificative dei luoghi, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne commerciali di forte impatto, cromatismi eccessivi o estranei al contesto o disorientanti ai fini della circolazione stradale. Su tali aspetti la norma di piano si raccorda con il Regolamento Edilizio Comunale.