Comune di Desio

(Milano)

Variante Generale del

Piano Regolatore Generale

Elaborato C

NORME TECNICHE

Variante generale del P.R.G. adottata con deliberazione C.S. n. 461 del 3/10/1995 ed approvata dalla G.R. con deliberazione n. VI/48358 del 21/02/2000 (pubblicata sul BURL del 12/04/2000) e sue successive varianti.

Incarico urbanistico : Arch. Alberto Secchi - Via Cechov 20 - Milano
Consulenza giuridica : Avv. Mario Viviani - Galleria San Babila 4/A - Milano

- 1ª variante parziale del P.R.G. (Area già contraddistinta con la sigla C21): adottata con deliberazione C.C. n. 19 del 20 febbraio 2002 ed approvata con deliberazione G.R. n. VII/14859 del 31 ottobre 2003 (pubblicata sul BURL n. 46 del 12 novembre 2003).

- 2ª variante parziale del P.R.G. (Area ex Tilane contraddistinta con la sigla RU.4): adottata con deliberazione C.C. n. 42 del 25 marzo 2002 ed approvata con deliberazione G.R. n. VII/14860 del 31 ottobre 2003 (pubblicata sul BURL n. 46 del 12 novembre 2003).

- 3ª variante alle Norme Tecniche per l'adeguamento dello strumento urbanistico alle disposizioni di cui al Regolamento Regionale 21 luglio 2000, n. 3, e sue successive modificazioni, adottata con deliberazione C.C. n. 73 del 27 giugno 2003 ed approvata con deliberazione C.C. n. 12 del 23 gennaio 2004 (pubblicata sul BURL n. 9 del 25 febbraio 2004).

- 4ª variante parziale del P.R.G. (Zona A) nonché di variante parziale delle Norme Tecniche del P.R.G. adottata con deliberazione C.C. n. 82 del 4 luglio 2002 e definitivamente approvata con deliberazione C.C. n 24 del 9 marzo 2004 (pubblicata sul BURL n. 13 del 24 marzo 2004).

- 5 variante parziale ai sensi dell'art. 2 L.R. n. 23/97 (P.I.I. relativo all'ambito territoriale classificato nello strumento urbanistico con la sigla RU.4) adottato con deliberazione C.C. n. 83 del 17 luglio 2003 e definitivamente approvato con deliberazione C.C. n. 58 del 24 maggio 2004 (pubblicata sul BURL n. 27 del 30 giugno 2004)

- 6 variante parziale del P.R.G. per le aree produttive ed altre funzioni compatibili e di sostegno al sistema produttivo locale adottata con deliberazione C.C. n. 9 del 23 gennaio 2004 e definitivamente approvata con deliberazioni C.C. n. 79 del 28 luglio 2004, prima convocazione, e n. 80 del 29 luglio 2004, seconda convocazione (pubblicata sul BURL n. 38 del 15 settembre 2004) così come risulta modificata dal decreto del Commissario ad acta del 2/8/2005.

PARTE I - NORME GENERALI

Art.1.- **Contenuto e limiti della disciplina del piano regolatore generale.-**

1.1.- Il piano regolatore generale (PRG) disciplina, con riferimento all'intero territorio comunale, l'uso del suolo e le sue trasformazioni ed utilizzazioni urbanistiche ed edilizie, ancorché non soggette a preventiva verifica ed all'ottenimento di titolo abilitativo.

1.2.- Il PRG detta e definisce -rispettivamente- le prescrizioni speciali nonché i vincoli e -in genere- le cautele necessarie a garantire la tutela dell'ambiente e delle sue risorse naturali, il recupero ed il positivo riuso del patrimonio edilizio nonché l'adeguata attrezzatura del territorio comunale a mezzo di servizi, di spazi e di impianti pubblici e di uso pubblico nonché di infrastrutture urbanizzative.

1.3.- Il PRG individua altresì -anche a mezzo di specifiche fasce di rispetto- le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori (ambientali; storici, artistici o monumentali; di morfologia urbana e/o del paesaggio), di particolari risorse (falda idrica), di particolari impianti od infrastrutture (quali cimiteri, sedi stradali, linee ferroviarie, elettrodotti, oleodotti, reti dei servizi di urbanizzazione). Quando detta tutela è perseguita anche da altre disposizioni legislative speciali, queste ultime -se più restrittive circa l'uso del suolo e le sue trasformazioni e se comportanti un più vasto ambito di rispetto- prevalgono sul PRG.

1.4.- Per garantire la permanente integralità della disciplina del PRG, si applicano le seguenti disposizioni.

1.4.1.- Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature pubbliche di interesse generale (zone F) oppure per nuovi spazi pubblici ("standard") destinati ad usi diversi dal parcheggio, l'attuazione del PRG può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà, la sistemazione del suolo e la realizzazione delle attrezzature da parte del Comune o dell'ente pubblico competente sia mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti. Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione- si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal PRG ed a mantenerli in

stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonchè per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo criteri convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia. La servitù è fissata a tempo indeterminato: essa permane con il permanere della destinazione di PRG.

1.4.2.- Nelle aree da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici non di interscambio (individuate, tra quelle contrassegnate sulla tavola di azzonamento -anche- dall'apposito simbolo, a mezzo del programma urbano dei parcheggi ovvero a mezzo di progetto esecutivo o di atto ricognitivo che verifichi puntualmente il fabbisogno di tali attrezzature, contenendo la relativa previsione specifica entro il limite dei 3,5 mq/ab nello standard per la residenza e del 60% nello standard per le attività produttive), l'attuazione del PRG può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto. Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione- si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine stabilito) sul suolo e -ove le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità- nel sottosuolo un parcheggio nonchè a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate secondo i criteri convenzionalmente fissati. Nelle aree da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici ed all'uopo individuate dal programma urbano dei parcheggi, il suddetto assoggettamento può anche avvenire a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione e di recupero del capitale da investire nonchè del prezzo di mercato del terreno- si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, la costruzione, nel sottosuolo, di uno o due piani di parcheggi privati (con l'obbligo di darli in locazione o di venderli -ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali- con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze) e della sistemazione a parcheggio d'uso pubblico del suolo ed eventualmente di un piano nel sottosuolo; ove il parcheggio di uso pubblico sia posto solo in superficie, lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non deve comportare riduzione della superficie a parcheggio pubblico prevista dal PRG ed il proprietario deve assumere a carico proprio e dei propri aventi causa la permanente manutenzione (anche straordinaria) dell'impianto di uso pubblico e della struttura di copertura della costruzione sotterranea necessaria a dar sede al parcheggio di uso pubblico,

così da mantenere quest'ultimo in stato adeguato per il suo pieno e permanente utilizzo e per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo criteri convenzionalmente fissati. Comunque: le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia; le servitù permangono con il permanere della destinazione di PRG.

1.4.3.- Nelle aree da utilizzare per nuove sedi stradali o, comunque, per nuovi impianti da destinare alla circolazione pedonale, ciclistica e veicolare, l'attuazione del PRG avviene mediante l'acquisizione delle proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune o dell'ente pubblico competente.

1.4.4.- Le disposizioni di cui ai precedenti punti 1.4.1, 1.4.2 e 1.4.3 non si applicano alle aree comprese negli ambiti territoriali perimetrati, per i quali il PRG prescrive il preventivo ricorso al piano attuativo ed ai quali -pertanto- si applica la disposizione di cui al quarto comma del successivo art.3.

*

Art.2.- **Elaborati costitutivi del piano regolatore generale.-**

2.1.- Il PRG è costituito, oltre che dalle presenti norme tecniche (C), dai seguenti elaborati:

2.1.1.- per la zona A:

A.- Azzonamento (1:5000 e 1:2.000);

B.- Tavola dei vincoli esistenti e di piano (scala 1:2000)

D.- Relazione, con allegati grafici e tabelle relative,tra l'altro, al computo della capacità insediativa teorica massima e degli standard;

E.- Elaborati vari : (tav. 1: Viabilità, parcheggi, ed esercizi commerciali; tav. 2: Tipologie, altezze, destinazioni d'uso; tav. 3: Cortili, verde, tipi di copertura; tav. 4: Epoca di costruzione e stato di conservazione degli edifici; Relazione relativa all' analisi) ;

2.1.2.- per le altre zone del territorio:

A.- Azzonamento (1:5.000 e 1:2.000);

B.- Tavola dei vincoli esistenti e di piano (1:5.000);

D.- Relazione generale, con allegati grafici e tabelle relative, tra l'altro, al computo della capacità insediativa teorica massima e degli standard;

E.- elaborati vari (quadro della viabilità generale, comprensoriale e regionale; proposta di piano territoriale paesistico della Provincia di Milano; quadro della pianificazione comunale vigente: Desio e Comuni contermini; analisi delle destinazioni d'uso degli immobili nel territorio comunale).

F.- Carta di sintesi della fattibilità geologica

Il PRG è altresì costituito da quattro tavole descrittive dello stato delle urbanizzazioni primarie.

Il PRG è infine costituito anche da:

-. Indagine tecnica geologico-ambientale costituita da: 1) corografia (1:25.000); 2) inquadramento geologico e geomorfologico (1:25.000); 3) sezioni idrogeologiche; 4) carta delle isopieze a scala sovraccomunale; 5) carta delle isopieze a scala locale (1:5.000) al luglio 1995; 6) idem al settembre 1995; 7) caratteri geotecnici e geopedologici generali (1:5.000); 8) schema della rete fognaria e dell'acquedotto comunale (1:5.000); 9) rischi e vincoli ambientali (1:5.000);

-. Relazione sul sistema economico del Comune di Desio.

2.2.- Le presenti norme tecniche e gli elaborati di cui alle lettere A, B, ed F del precedente punto 2.1. sono prescrittivi; gli altri elaborati hanno, invece, carattere illustrativo o ricognitivo;

2.3.- In caso di eventuali difformità o contrasti tra i suddetti elaborati prevalgono quelli prescrittivi e tra questi, nell'ordine, le presenti norme tecniche e, poi, le tavole a scala di maggior dettaglio.

*

Art.3.- **Attuazione del piano regolatore generale.-**

3.1.- Il PRG è attuato -nei tempi eventualmente previsti dagli strumenti all'uopo predisposti dall'ordinamento ed adottati dal Comune- a mezzo di interventi edilizi diretti, di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche.

3.2.- L'intervento edilizio diretto è consentito solo laddove il PRG o la competente autorità comunale, nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente in materia, non prescrivano, l'obbligo della preventiva approvazione di piano attuativo e solo se tutte le opere di urbanizzazione primaria a rete (stradale; fognaria, allacciata ad idoneo depuratore; di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del metano; di collegamento telefonico) ed i parcheggi pubblici al diretto servizio della costruzione (da realizzare o sulla quale è da operare la ristrutturazione edilizia) siano esistenti ed abbiano capacità o potenzialità sufficienti rispetto alle esigenze della zona servita dai rispettivi impianti. Ad eventuali carenze parziali può essere ovviato a norma di quanto stabilito dal quinto comma dell'art.31 della legge 17 agosto 1942, n.1150, e sue successive modificazioni.

3.3.- Le presenti norme tecniche e le tavole di azzonamento individuano le zone, le aree e le costruzioni per le quali gli interventi edilizi (con la sola eccezione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria) sono subordinati alla preventiva approvazione di piano attuativo e -se prescritta per lo specifico strumento- dalla preventiva stipulazione (e trascrizione nei registri immobiliari) di convenzione. Ove l'ambito territoriale da disciplinare con il piano attuativo sia

delimitato, sulle tavole di azzonamento, con apposita perimetrazione, lo stesso deve considerarsi come ambito minimo; nel rispetto delle modalità previste dalla normativa vigente in materia l'organo comunale competente per l'adozione del piano attuativo, però, può motivatamente consentire, laddove siano state riscontrate cause impeditive ed il Comune abbia interesse alla sollecita (ancorché parziale) attuazione del PRG, la limitazione del suddetto ambito, a condizione che le aree non disciplinate dal piano attuativo abbiano consistenza (anche in termini di potenzialità edificatoria massima) e conformazione tali da essere suscettibili di un successivo piano attuativo.

3.4.- Negli ambiti territoriali disciplinati da piano attuativo, la potenzialità edificatoria massima -ancorché determinata con riferimento solo ad alcune aree- si intende attribuita, uniformemente, a tutte le aree comprese nel perimetro, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni, il tutto secondo quanto previsto dal successivo art.4.1.1. Sono però sottratte a tale regime le aree già appartenenti al demanio stradale nonché quelle occupate da corsi d'acqua naturali od artificiali, le quali -anche se campite dal PRG come aree edificabili- non sono computate per determinare la potenzialità edificatoria massima dell'ambito territoriale.

3.5.- I piani attuativi possono prevedere un'organizzazione funzionale dell'ambito territoriale perimetrato parzialmente (nel limite cioè del 20% di ciascuna delle superfici con specifica destinazione prevista dal P.R.G.) diversa da quella risultante dalla tavola d'azzonamento, a condizione comunque che le aree a standard mantengano almeno la consistenza complessiva e la fruibilità di quelle indicate dalla tavola di azzonamento medesima; la potenzialità edificatoria massima per l'intero ambito territoriale, comunque, è determinata -se non definita in valore assoluto- con riferimento alle aree campite dal P.R.G. come edificabili.

3.6.- La potenzialità edificatoria massima delle zone B2 può essere incrementata -nel limite del 10% massimo- utilizzando quella delle zone a verde privato inedificate.

3.7.- Gli strumenti e le relative procedure di predisposizione, di adozione e di approvazione sono disciplinati dalle vigenti disposizioni di legge.

3.8.- Il piano regolatore generale individua, con il simbolo (IP), gli ambiti territoriali perimetrati per i quali il piano attuativo deve essere predisposto ed adottato d'iniziativa pubblica; ove l'adozione non intervenga nel termine di quattro anni dalla data dell'approvazione del PRG, sono ammessi anche piani attuativi di iniziativa privata.

3.9.- Ciascun piano attuativo, relativo a zone omogenee diverse da quelle A e B deve individuare, all'interno dell'ambito territoriale dal piano stesso disciplinato,

tutte le aree necessarie a raggiungere la dotazione di standard considerata opportuna ed individuata dal P.R.G.

Le aree a standard eccedenti la suddetta dotazione, ma necessarie per raggiungere la quantità prescritta dalla scheda B o, se maggiore, quella minima di legge, possono essere reperite all'esterno dell'ambito territoriale disciplinato dal piano attuativo, a condizione che le aree siano puntualmente individuate nella convenzione e che i proprietari operatori assumano, convenzionalmente, l'obbligazione di corrispondere al Comune il conguaglio tra l'importo della somma (monetizzazione) corrisposta alla stipula della convenzione e l'ammontare dell'eventuale maggior spesa complessiva sostenuta dal Comune per acquisire il possesso e la proprietà delle aree come sopra individuate.

3.10.- La preventiva approvazione di un piano attuativo, ancorché non prevista dal PRG, può essere prescritta laddove la pianificazione di dettaglio costituisca l'unico strumento adeguato a realizzare una ristrutturazione urbanistica che si appalesi necessaria ovvero ad integrare la dotazione di spazi o di infrastrutture urbanizzativi che sia divenuto impossibile individuare e reperire altrimenti.

3.11.- Gli interventi di recupero di complessi edilizi contrassegnati, sulla tavola di azzonamento, con la sigla IC (in quanto rilevati come significativa testimonianza dei caratteri costruttivi, tipologici e formali, appartenenti alla tradizione locale), anche se non disciplinati da specifico piano attuativo, debbono comunque rispettare indirizzi costruttivi e materici nonché criteri morfologici e tipologici unitari così da garantire un'efficace tutela dei valori ambientali del complessivo organismo edilizio. A tal fine, ove il recupero avvenga tramite interventi frazionati, ed in tempi successivi, la Commissione Edilizia, in occasione dell'esame del primo progetto, definisce -con apposita e formale determinazione- i suddetti indirizzi e criteri, cui dovranno attenersi il primo come i successivi interventi, che assumeranno -pertanto- il carattere di interventi coordinati (IC). Di tale determinazione vengono sollecitamente informati tutti i proprietari delle diverse porzioni del complesso edilizio, ai quali è assegnato un termine, non inferiore ai quindici giorni, per far pervenire eventuali proposte di integrazione o di modificazione.

Quanti intendano realizzare interventi che non necessitino di concessione edilizia debbono, se i ricordati indirizzi e criteri non siano già stati definiti, chiederne la definizione prima di dar corso ai lavori.

3.12.- La cessione delle aree destinate dal PRG a sede stradale ed a parcheggio pubblico, appartenenti alla medesima proprietà del lotto per il quale viene richiesta concessione edilizia, è dovuta esclusivamente in caso di intervento di ricostruzione o di nuova costruzione, a necessario corredo dell'urbanizzazione primaria del lotto e, quindi, per consentire l'utilizzazione

edificatoria dello stesso.

3.13.- I piani attuativi debbono disciplinare l'uso di tutte le aree considerate, ivi comprese quelle eventualmente interessate da edifici esistenti, per i quali saranno prescritti i necessari interventi, nonché l'adeguamento, almeno, della dotazione di parcheggi privati e pubblici. I piani attuativi relativi ad aree poste in zona C o D debbono prevedere, oltre alle eventuali sedi stradali (della consistenza più ridotta possibile), una dotazione di aree per standard urbanistici non inferiore a quella prevista nella tavola di azzonamento.

3.14.- Le previsioni dei piani attuativi approvati (con il provvedimento regionale di cui all'art. 3 LR n.14/1984) in esecuzione del precedente PRG nonchè le previsioni del piano consortile per l'edilizia economica e popolare prevalgono sulle previsioni del presente PRG sino alla loro integrale realizzazione, a condizione -per i soli piani attuativi comunali- che le necessarie concessioni edilizie siano richieste entro un anno dalla data di approvazione del presente PRG ed i relativi lavori siano ultimati nel termine di legge.

3.15.- Le aree necessarie per il soddisfacimento delle esigenze di edilizia economica e popolare sono, di norma, scelte nelle zone destinate dal PRG ad edilizia residenziale. Le aree del piano di zona consortile vigente sono individuate dal P.R.G. con apposito perimetro, recependo il relativo azzonamento.

3.16.- Gli interventi di nuova costruzione e d'ampliamento devono essere assoggettati a preventiva verifica di fattibilità in relazione alle risultanze della carta di sintesi della fattibilità geologica, di cui alla lettera F dell'articolo 2.1.

*

Art.4.- **Definizione degli indici urbanistici ed edilizi e delle relative unità di misura nonché degli interventi edilizi.-**

4.1.- Gli indici urbanistici ed edilizi utilizzati dalle presenti norme sono definiti come segue:

4.1.1.- Uf = indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, che esprime, in metri quadrati, la superficie lorda di pavimento (slp) massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (sf) classificata dal P.R.G. come zona A, B, C, D e -in caso di interventi posti in essere da soggetti diversi dalle pubbliche amministrazioni- come zona F o come zona a standard urbanistici. Nelle zone agricole l'indice di fabbricabilità esprime, in metri quadrati, la slp massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (sf) classificata come zona E e costituente compendio unitario, privo di soluzione di continuità, facente parte di un'unica azienda agricola, salva l'applicazione di eventuali norme di legge che consentano di tener conto anche di aree non

contigue ovvero di aree poste sul territorio di Comuni contermini. Per gli ambiti soggetti a piano attuativo, la relativa fabbricabilità è espressa con l'indicazione della slp massima realizzabile e non a mezzo dell'indice Uf. Laddove si proceda a mezzo di piano attuativo e la slp realizzabile non sia indicata dal PRG in valore assoluto, l'indice di fabbricabilità (o di utilizzazione) si intende territoriale e viene riferito alla superficie territoriale anziché a quella fondiaria. Lo sfruttamento della fabbricabilità massima è prescritto per almeno il 50% nelle zone A e B nonché per almeno l'80% nelle zone C e D. La slp indicata in valore assoluto e da realizzare sulle aree assoggettate a piano attuativo s'intende attribuita uniformemente a ciascuna porzione della superficie oggetto del piano attuativo, prescindendo dall'uso previsto, per la porzione stessa, dal PRG o dal piano attuativo; la slp così attribuita a porzioni per le quali sia previsto l'uso pubblico o sulle quali comunque non sia prevista l'edificazione, sarà realizzata, previe le necessarie intese tra i proprietari, sulle porzioni in cui è invece prevista l'edificazione. Ove la slp, da realizzare su aree comprese in un piano attuativo, non sia indicata in valore assoluto, ma vada determinata applicando l'indice di utilizzazione, quest'ultimo si applica alle sole aree campite dal PRG come fabbricabili: la slp così ottenuta si intende però riferita a ciascuna porzione della superficie oggetto del piano attuativo, prescindendo dall'uso previsto, per la porzione stessa, dal PRG o dal piano attuativo.

4.1.2.- Rc = rapporto di copertura, che esprime il rapporto percentuale massimo consentito della superficie coperta (sc) rispetto alla superficie fondiaria (sf).

4.1.3.- Rp = rapporto di permeabilità, che esprime il rapporto percentuale minimo consentito della superficie libera filtrante (slf) rispetto alla superficie fondiaria (sf).

4.1.4.- Per la verifica degli indici Uf, Rc, Rp si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza, calcolata ai sensi del successivo articolo 4.4., sia stata individuata ed esclusa dalla sf o dalla st relative all'intervento da disciplinare o da assentire.

4.2.- Le superfici di cui sopra, l'altezza massima, il volume ed il vincolo di facciata sono definiti come segue:

4.2.1.- slp = superficie di pavimento netta, da calcolare definendo dapprima la slp lorda e poi la slp netta.

Nei fabbricati con destinazione diversa dalla produttiva la slp. lorda è costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano o soppalco, entro e fuori terra, al lordo delle murature anche perimetrali, nonché di ogni altra superficie coperta, con le seguenti esclusioni:

a)- le superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con le altre parti del fabbricato;

b)- le superfici a soppalco ove costituiscano parte integrante di un sistema -a scaffali- per il deposito di beni;

c)- le superfici dei sottotetti realizzati con struttura portante tale da renderli impraticabili, ovvero destinati a guardaroba, ripostiglio, stenditoio, aventi altezza minima interna non superiore a m. 1,50 ed altezza media interna non superiore a m. 1,80 (i quali non sono considerati -agli effetti della presente dispsizione- neppure nel calcolo dei piani);

d)- le superfici occupate da impianti tecnologici (centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, decalcificatore, immondezzai, ecc) e inoltre, nei fabbricati costituiti da almeno quattro unità immobiliari, la superficie, al netto dei muri, determinata dalla proiezione dei vani scala e ascensore, che costituiscono parte comune alle diverse unità, nonché le cantine;

e)- le superfici dei porticati, delle pensiline, dei balconi, dei terrazzi e delle logge aperte;

f)- le superfici a parcheggio privato, intendendosi per tali gli spazi necessari tanto alla manovra e all'accesso dei veicoli quanto, per la parte non eccedente lo standard di un metro quadrato ogni 3,3 metri quadrati di slp. lorda, alla sosta degli stessi.

Una volta così determinata la slp. lorda, la stessa –per la definitiva determinazione della slp. netta- è ridotta del 14%, per quanto riguarda gli edifici costituiti da non più di tre livelli e del 12% per gli edifici costituiti da più di tre livelli.

Per fabbricati con destinazione produttiva (o, comunque, a prevalente destinazione produttiva) la slp. lorda è costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano o soppalco, entro e fuori terra, al lordo delle murature anche perimetrali nonché di ogni altra superficie coperta.

Una volta così determinata la slp. lorda, la stessa –per la definitiva determinazione della slp. netta- è ridotta:

a)- delle superfici dei volumi tecnici, o occupate da impianti di depurazione, o da impianti tecnologici non utilizzati per la produzione;

b)- delle superfici a parcheggio privato -intendendosi per tali gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra e all'accesso dei veicoli, rampe comprese- costituite (a mezzo di atto da trascrivere nei RR.II.) come pertinenza di immobili o di unità immobiliari, per la parte non eccedente lo standard di un metro quadrato ogni 4,0 metri quadrati di slp lorda;

c)- delle superfici coperte da pensiline o da tettoie, purché aperte su almeno tre lati, per la parte non eccedente il 10% della slp lorda;

d)- delle superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con altre parti del fabbricato.

I silos, i serbatoi ed i depositi esterni al fabbricato, ai soli fini della determinazione della sc., sono computati con riferimento alla loro proiezione a terra.

4.2.2.- sf = superficie fondiaria, costituente l'area di pertinenza del fabbricato e destinata all'edificazione a norma del PRG e di eventuali piani attuativi; l'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da superfici contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità; è però consentito includere nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù (di passo, di elettrodotto).

4.2.3.- st = superficie territoriale, costituita dall'intera superficie destinata all'edificazione, comprensiva degli spazi pubblici e di uso pubblico individuati dal piano attuativo.

4.2.4.- sc = superficie coperta, risultante dalla proiezione su di un piano orizzontale ideale della parte emergente fuori terra dei fabbricati, definiti dal massimo ingombro, con esclusione:

a) per i fabbricati con destinazione diversa dalla produttiva, delle parti aggettanti quali bow window, balconi, sporti di gronda e simili, se aventi -rispetto al filo della facciata- un distacco non eccedente 2,00 m.;

b) per i fabbricati con destinazione produttiva, oltre alle suddette parti aggettanti, le superfici occupate da pensiline aperte almeno su tre lati, da silos, da serbatoi e da depositi a cielo aperto nonché da impianti di depurazione e volumi tecnici non utilizzati per la produzione;

4.2.5.- slf. = superficie libera filtrante (o drenante), costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, sul suolo od in sottosuolo. Su tale superficie sono consentite solo pavimentazioni galleggianti, senza sottofondo cementizio, o comunque impermeabilizzato, per la formazione di spazi e percorsi pedonali che non abbiano un'estensione superiore al 20% dell'intera slf. La superficie eventualmente eccedente deve essere considerata non filtrante.

4.2.6.- H = altezza massima dei fabbricati, che si considera pari alla differenza tra la quota del marciapiede esistente sulla strada dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso principale o, in mancanza di detto marciapiede, dalla quota della suddetta strada aumentata di cm. 17 ed una delle seguenti quote, senza tener conto dei volumi tecnici:

a)- per i fabbricati a destinazione diversa dalla produttiva, la quota dell'intradosso della copertura piana dell'ultimo piano abitabile, mantenendo una inclinazione delle falde di copertura non superiore al 45%.

b)- per fabbricati a destinazione produttiva, la quota dell'intradosso del solaio di copertura piana, ove lo spessore della stessa –eventualmente costituito da trave sporgente all'interno e da soprastante solaio- non superi lo spessore di 80 cm.; ovvero -nel caso di travi a sostegno della copertura di spessore superiore a 80 cm.-, sino al punto medio dello spessore complessivo della copertura,travi comprese; infine nel caso di copertura inclinata o curva, fino al suo punto medio. Per la determinazione dell'altezza si escludono le torri di raffreddamento, i camini, i serbatoi.

4.2.7.- V = volume, che si considera pari al prodotto della slp per l'altezza virtuale di 3 m.; la presente definizione viene utilizzata, in particolare, per la determinazione dei contributi di concessione -riferiti alla residenza- nonchè per la determinazione della quantità di parcheggi privati da realizzare in attuazione dell'art.41 sexies L.U. e sue successive modificazioni.

4.2.8.- Vincolo di facciata, che coincide con la linea di edificazione da mantenere in caso di interventi di sopralzo, di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione, al fine di garantire la continuità della cortina edilizia; detto vincolo impone, in conformità anche a quanto indicato nelle norme di zona: l'altezza e la continuità del filo di gronda (e, cioè, dell'intradosso della gronda); l'altezza e la continuità delle falde di copertura ed il raccordo con le eventuali discontinuità; la ripresa degli elementi maggiormente caratteristici e tradizionali, quale la tipologia delle finestre, degli infissi, delle cornici, dei portoni, i materiali ed i colori.

4.3.- I piani attuativi, le concessioni edilizie nonché le relazioni di corredo alla denuncia di inizio dell'attività edilizia definiscono, specificamente, la categoria cui appartiene l'intervento edilizio realizzando od avviato. A tal fine, si utilizzano le categorie individuate e definite dalla legge nonché quelle d'ampliamento (intervento consistente in qualsiasi incremento della slp esistente, salvo che lo stesso integri l'intervento di cui appresso), di sopralzo (intervento consistente nell'incremento della slp esistente che si traduca anche in un aumento dell'altezza del fabbricato, ferma restando la superficie coperta), di ricostruzione (intervento consistente nella sostituzione integrale di un fabbricato preesistente, all'uopo demolito, con un nuovo ed eventualmente diverso organismo edilizio) e di nuova costruzione (intervento consistente nell'utilizzazione edificatoria di un lotto libero da costruzioni). La verifica del rispetto degli indici urbanistici è operata esclusivamente in caso di interventi di ampliamento, di sopralzo, di ricostruzione e di nuova costruzione; in caso di sopralzo, però, la verifica degli indici Rc e Rp si intende soddisfatta ove siano mantenuti i rapporti esistenti. In occasione degli interventi di ricostruzione e di nuova costruzione è prescritta la costituzione della dotazione di parcheggi privati di pertinenza, in misura pari

almeno a quella minima di legge.

4.4.- Le aree di pertinenza sono definite ed individuate come segue, con gli effetti in appresso indicati.

4.4.1.- Le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza dei fabbricati sulle stesse realizzati e debbono risultare specificamente individuate in tutti gli elaborati ove le aree stesse siano rappresentate nonché nella planimetria di cui al successivo punto 4.4.4. Nel caso di interventi previsti da piano attuativo, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo stesso.

4.4.2.- Per i fabbricati esistenti alla data del 30 settembre 1995 si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante utilizzata, in occasione del rilascio della concessione edilizia, per il calcolo del volume o della slp. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti fabbricati che -alla suddetta data- erano della medesima proprietà.

4.4.3.- L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici di PRG esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. La superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti deve essere computata nell'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.

4.4.4.- All'atto della presentazione dell'istanza di concessione edilizia o di altro atto relativo ad interventi da eseguire, il richiedente (od il denunciante) è tenuto ad individuare, su planimetria catastale, il perimetro dell'area di sedime del fabbricato in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento ed i punti fissi utilizzati, nel progetto, per definire le quote nonché, con campitura in colore trasparente ma indelebile, l'area di pertinenza.

*

Art.5.- **Destinazioni d'uso.-**

5.1.- Per garantire il permanente ordinato assetto delle diverse funzioni sul territorio comunale, il P.R.G. indica, per ciascuna zona, le destinazioni d'uso principali (idonee, con la loro presenza, a connotare e qualificare una certa parte del territorio) e quelle compatibili, individuando -per queste ultime- eventuali limitazioni volte ad assicurare la relativa compatibilità ambientale. Le destinazioni diverse da quelle suddette sono, nelle rispettive zone, non ammissibili. Eventuali mutamenti di destinazione d'uso, consentiti dal P.R.G., comportano mutamento e/o variazione del fabbisogno di standard salvo che siano volti ad insediare –nelle zone A e B- funzioni residenziali (ivi compresa quella dell'artigianato di servizio), direzionali (limitatamente ad unità immobiliari

con slp. complessiva, per ciascuna unità, non eccedente i mq. 200), commerciali (limitatamente ad unità immobiliari con slp complessiva –per ciascuna unità- non eccedente i mq. 250), o di servizio (con esclusione dei centri congressuali e delle sale per spettacoli o simili). S'intendono come attuati con opere edilizie i mutamenti di destinazione d'uso di unità immobiliari che siano state, nel precedente triennio, o che siano, nel successivo biennio, oggetto d'interventi di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione.

5.2.- Non sono invece nè individuate nè definite dal PRG le destinazioni connesse, in quanto esse accedono alla destinazione propria dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti insediamento, nei quali dette destinazioni sono insediate (al servizio, appunto, della destinazione propria), senza nessuna autonomia nè fisico-strutturale nè edilizia nè funzionale. Così: l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività produttiva, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale ineriscono. La destinazione connessa, però, si considera rilevante, sotto il profilo urbanistico, ove: a) venga ad occupare una porzione eccedente il terzo della slp complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento; b) l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere reso autonomo e trasferito, in proprietà od in uso, separatamente; c) lo spazio, in cui è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento.

5.3.- Sono destinazioni principali quelle **residenziale** (residenza vera e propria, attività ricettive, collegi, pensionati); **produttiva** (attività industriale, artigianale e, comunque, di produzione di beni e servizi nonché di deposito); **direzionale** (direzione e amministrazione di aziende, attività terziarie quali quelle di prestazione di servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, di ricerca); **commerciale** (vendita al minuto od all'ingrosso, somministrazione di alimenti e bevande, esposizione e deposito, artigianato di servizio, ovvero servizi come parrucchiere, sarto, ecc-,per la riparazione e produzione, in forma artigianale non molesta, di prodotti di diretto e largo consumo con annessa vendita e/o esposizione); **di servizio** (attività di studio, ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive, del tempo libero, centri congressuali, sale per spettacoli e simili) ed

agricola (funzioni produttive ed abitative connotate dalla comune inerenza ad un'azienda agricola). **L'artigianato di servizio** è assimilabile a una funzione commerciale e pertanto ammesso come compatibile nei limiti previsti zona per zona per questa funzione

Le destinazioni di servizio si distinguono tra pubbliche, private di interesse comunitario e private. Altre destinazioni principali sono puntualmente indicate dalle norme di zona, che possono altresì limitare -in relazione alla vocazione propria dei singoli ambiti territoriali nonchè alle specifiche esigenze, alle eventuali controindicazioni e condizioni ambientali ostative rilevate nel contesto urbano- la gamma funzionale di norma propria delle diverse destinazioni principali.

5.4.- Le destinazioni complementari sono definite -dalle norme di zona- in relazione alla destinazione principale con la quale, normalmente, convivono, realizzando un positivo sistema funzionale integrato. Le norme di zona possono definire -in relazione all'eventuale esigenza di non condizionare negativamente l'insediamento della destinazione principale- la soglia dimensionale massima delle unità immobiliari utilizzabili per le destinazioni complementari ovvero altre limitazioni funzionali, tipologiche o localizzative per garantire il positivo equilibrio della zona o dell'intero contesto urbano. Ogni attività prevista dalle singole destinazioni complementari dovrà essere compatibile con le relative destinazioni principali di ciascuna zona. In particolare, per gli insediamenti ammissibili, la verifica di compatibilità con il carattere residenziale della zona è finalizzata ad escludere: a) per la destinazione a uffici, commercio e servizi, la presenza di condizioni di riduzione della vivibilità residenziale, per traffico e/o rumore; b) per le destinazioni produttive ed artigianali, la presenza di condizioni di congestione del traffico viario con riguardo ai mezzi pesanti ed alle operazioni di carico e scarico diurne e notturne e la presenza di condizioni di incompatibilità acustica e di esalazioni che possano risultare nocive e/o moleste al vicinato.

5.5.- Rispetto alla destinazione principale agricola, non sussistono destinazioni complementari.

5.6.- La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità immobiliare deve risultare dalle tavole di progetto, allegate alle concessioni, e -seppure con indicazioni cumulative, fabbricato per fabbricato- dagli elaborati grafici dei piani attuativi.

5.7.- Le variazioni di destinazione d'uso e quelle di mero uso sono disciplinate dalla legge: la nuova destinazione ed il nuovo uso debbono, comunque, essere conformi a quanto previsto e prescritto dal PRG per la specifica zona.

5.8.- Quanto all'accertamento delle destinazioni d'uso in atto od esistenti ad una

certa data, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei documenti agli atti dell'Ufficio Tecnico o, in mancanza, delle risultanze di accertamenti o d'indagini comunque compiuti dalla pubblica autorità o, in via sussidiaria, di atti privati con data certa o di atti di notorietà.

*

Art.6.- **Distanze.-**

Fatti salvi i disposti della legislazione vigente in materia, la distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e di zona è disciplinata dal presente articolo.

6.1.- In tutte le zone, per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione nonché -ove comportino un innalzamento eccedente i m.2 della quota (sia al colmo che in gronda) delle falde della copertura- per quelli di sopralzo, è prescritta una distanza minima di m.10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute): tale disposizione non si applica nelle zone A e B, ove tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito. Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente. Nelle zone C e D è, invece, comunque prescritta la distanza minima di 10 m. rispetto a pareti di edifici antistanti; ove però almeno una di dette pareti sia finestrata ed i fabbricati si fronteggino per un tratto non inferiore a m.12, deve essere rispettata -se maggiore- una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Se i fabbricati tra i quali deve essere verificata la distanza sono posti in zone diverse, si applica la disciplina della zona in cui si trova l'area interessata dall'intervento. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano alle zone di cui al successivo comma 6.4.

6.2.- La distanza minima dei fabbricati dalle strade è regolata come segue.

6.2.1.- Per gli interventi di ampliamento, di sopralzo, di ricostruzione e di nuova costruzione nelle zone C e D, la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) deve essere, salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata sulla tavola di azzonamento, pari: a) a m.5, per strade di larghezza prevista inferiore a m.7; b) a m.7,5, per strade di larghezza prevista da m. 7 a 15; c) a m.10, per strade di larghezza prevista superiore a m.15. La larghezza prevista dalle strade è quella risultante dalla tavola di azzonamento per le strade che, al momento dell'adozione del piano attuativo o del rilascio della concessione edilizia, risultino non ancora realizzate ovvero già realizzate, ma soggette ad ampliamento in attuazione del PRG; per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già ampliate in esecuzione del PRG, la larghezza prevista è pari a quella in concreto esistente.

6.2.2.- Per gli interventi in zona A, deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova edificazione va rispettato l'allineamento prescritto dal PRG o, in mancanza, quello esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sul lo stesso lato della strada.

6.2.3.- Per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione nelle zone B, la distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) è pari a m.5; ove, però, la maggior parte degli edifici, posti -nell'ambito del medesimo isolato- sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai m.5, la nuova costruzione dovrà rispettare detta diversa distanza.

6.2.4.- Per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione nelle zone E, la distanza minima dalle strade deve essere -salvo maggiore profondità della fascia di rispetto indicata nella tavola di azzonamento- pari a m.15.

6.2.5.- Le norme dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento prevalgono sulle previsioni della tavola d'azzonamento e sulle precedenti disposizioni ove l'applicazione di dette norme comporti il rispetto di una distanza maggiore.

6.3.- Rispetto ai confini di proprietà, vanno mantenute le seguenti distanze.

6.3.1.- In tutte le zone -salvo le zone C e D-, per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione, la distanza minima dai confini deve essere di m.5. Nelle zone C e D detta distanza minima deve essere pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a m.5. Le parti interrate delle costruzioni possono essere realizzate -in tutte le zone- a confine, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'art.873 del codice civile. Per parti interrate delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto a quota inferiore o uguale alla quota 1,00.

6.3.2.- Gli interventi d'ampliamento, di sopralzo, di ricostruzione e di nuova costruzione possono essere realizzati a confine, salvi i diritti dei terzi, nei seguenti casi: a) ove il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio; b) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente; c) ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unica concessione edilizia o di progetto unitario; d) ove si tratti di autorimessa avente quota, all'estradosso della copertura, non superiore a m.2,50.

6.3.3.- Nel caso di altri interventi può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

6.3.4.- Nelle zone E, per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di

nuova costruzione di fabbricati aventi destinazione conforme, ma diversa da quella residenziale o a ricovero di mezzi o attrezzi agricoli, deve essere mantenuta una distanza di m. 200 dai confini di zone di piano a diversa destinazione, e di m. 100 dai confini di altre proprietà agricole. Tramite accordo fra le proprietà agricole stesse, e autorizzazione della ASL locale, tale distanza dai confini può essere ridotta fino al limite necessario a mantenere una distanza di m.100 dai fabbricati agricoli residenziali.

6.3.5.- Il confine che divide le zone a standard dalle altre zone si intende, ai fini del presente articolo, come confine di proprietà: in relazione ad esso non si applicano le disposizioni di cui al precedente punto 6.3.2.

6.4.- Nelle aree a standard e nelle altre aree pubbliche nonché nelle aree per servizi tecnologici, si applicano le sole prescrizioni dettate dal precedente comma 6.3.

6.5.- Fatti salvi i disposti della legislazione vigente in materia, nel caso di edifici che formino oggetto di piano attuativo, sono ammesse -all'interno del piano medesimo- distanze diverse e minori rispetto a quelle di cui a precedenti commi 6.1 e 6.2.

6.6.- La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada; la distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di scale aperte, balconi e sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i m. 2,00.

*

Art.7.- **Beni meritevoli di tutela**.-

7.1.- Il piano regolatore generale individua, al fine di garantirne la necessaria tutela e valorizzazione, i beni immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) di interesse storico, architettonico, artistico, monumentale nonché di interesse ambientale, beni in parte già individuati con specifico provvedimento dalla competente autorità.

7.2.- Su detti beni sono consentiti, senza necessità della preventiva approvazione di piano attuativo, gli interventi di manutenzione e di restauro, interventi che possono comportare eventuali modifiche interne solo se le stesse non compromettano né l'unità stilistica e tipologica dell'organismo architettonico né l'assetto morfologico ed il patrimonio naturalistico delle pertinenze.

7.3.- Gli interventi sui beni come sopra individuati debbono:

7.3.1.- lasciare inalterati i volumi fisici esistenti (ferma restando la possibilità

dell'uso appropriato di tali volumi, nella loro integralità), eliminando però tutte le superfetazioni nonché tutti gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) recenti e non coerenti, sotto il profilo stilistico e tipologico, con l'organismo originario;

7.3.2.- mantenere le parti strutturali (salvo le indispensabili sostituzioni parziali rese eventualmente necessarie da inderogabili -e previamente accertate- esigenze statiche o funzionali) e le parti esterne dell'organismo architettonico, conservando i caratteri e gli elementi tipici e connotativi di queste ultime (quali la dimensione e la forma delle finestre, le cornici, i fregi, i materiali ed i colori);

7.3.3.- mantenere i materiali originali a vista o, laddove il mantenimento non sia possibile, sostituirli con altri di caratteristiche qualitative ed estetiche coerenti; tale criterio conservativo va rispettato anche negli interventi relativi agli arredi fissi, alle pavimentazioni interne ed esterne, al patrimonio arboreo dei giardini e dei cortili;

7.3.4.- realizzare eventuali aperture in falda in tipo velux, in quantità e dimensioni limitate alle strette esigenze di carattere igienico, per consentire la permanenza di persone nei locali sottostanti;

7.3.5.- conseguire, preventivamente, il nulla osta della competente Soprintendenza per i beni soggetti al vincolo di cui alla legge n.1089/1939.

*

Art.8.- **Tutela ambientale: la qualità del suolo e le zone di rispetto dei pozzi idrici.-**

8.1.- I piani attuativi ed i progetti di opere pubbliche, da un lato, e, dall'altro, gli interventi di ristrutturazione edilizia (se comportanti la demolizione e la sostituzione di consistenti parti strutturali), di ampliamento, di sopralzo, di ricostruzione di fabbricati esistenti e previamente demoliti e gli interventi di nuova costruzione non possono essere -rispettivamente- approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica relazione tecnico-scientifica volta a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerato dall'intero piano attuativo o costituente area di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della slp o del suolo da investire con l'attività edilizia) o -addirittura- l'eventuale esclusione dell'utilizzazione edificatoria consentita dal PRG ovvero a definire le eventuali operazioni di confinamento e/o di bonifica necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso. La prescrizione di cui al presente comma si applica solo nel caso in cui gli strumenti da approvare o gli interventi da assentire prevedano o comportino l'esecuzione di lavori che investano il suolo.

8.2.- La relazione di cui al precedente comma è costituita almeno da:

a) i referti delle analisi condotte -sul terreno di cui si tratta, in un periodo compreso nell'arco dell'anno antecedente la data di presentazione della relazione- da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovate, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata, tenendo conto tanto delle esigenze di tutela della salute degli addetti e dei cittadini nonché dell'igiene del territorio quanto della vulnerabilità della falda sotterranea in ragione della sua utilizzazione e della sua connessione con il corpo idrico emunto ed immesso nella rete dell'acqua potabile;

b) l'esclusione di circostanze e di condizioni che comportino la riduzione o l'esclusione dell'utilizzazione edificatoria del suolo;

c) l'individuazione dei possibili interventi di confinamento e/o di bonifica del terreno considerato e la valutazione dei relativi effetti e dei relativi costi;

d) il progetto delle specifiche operazioni di confinamento e/o di bonifica da attuare per rendere la qualità del suolo idonea a consentire gli interventi edilizi previsti dallo strumento urbanistico attuativo o da assentire con concessione edilizia;

e) ogni altro elaborato, referto o progetto prescritto dal competente ufficio comunale.

8.3.- La ricordata relazione è esaminata dagli organi competenti in materia; una volta acquisito il loro parere favorevole od intervenuta la loro approvazione ed apportate le modifiche o le integrazioni del progetto eventualmente prescritte in sede di parere o di approvazione, l'operatore assume formale impegno scritto di realizzare, preventivamente rispetto all'intervento, le operazioni di confinamento e/o di bonifica previste dal suddetto progetto, dando -al riguardo- congrue garanzie. Tale impegnativa (da trascrivere nei registri immobiliari) costituisce presupposto necessario per l'approvazione del piano attuativo o per il rilascio della concessione edilizia. Gli interventi edilizi -anche se non necessitano di preventivo titolo abilitativo- potranno aver corso solo a seguito dell'accertamento della regolare esecuzione delle opere previste dal ricordato progetto; ove l'accertamento non sia avviato dall'Amministrazione entro trenta giorni dalla comunicazione scritta di ultimazione dei lavori di confinamento e/o di bonifica, lo stesso potrà essere sostituito con dichiarazione asseverata del direttore dei lavori. L'istruttoria dei piani attuativi e delle concessioni edilizie può prendere avvio solo una volta ultimato l'accertamento o depositata la dichiarazione di cui sopra. Il controllo dell'avvenuta bonifica dovrà essere espletato dalle istituzioni competenti individuate ai sensi del Decreto Legislativo 5 febbraio 1997, n° 22, recante: "Attuazione delle direttive 91/156/CEE sui rifiuti, 91/689/CEE sui rifiuti pericolosi e 94/62 CE sugli imballaggi e sui rifiuti di imballaggi." (Decreto

Ronchi).

8.4.- In caso di interventi di sola demolizione gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui alla lettera a) del precedente secondo comma e di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.

8.5.- Le disposizioni di cui ai precedenti quattro commi si applicano esclusivamente allorché il piano attuativo ed il progetto di opera pubblica oppure gli interventi sopra indicati interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività produttive, con particolare riferimento a quelle inserite nell'elenco delle attività insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 5/9/1994, dalle quali derivino -normalmente- reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti speciali. Le suddette disposizioni si applicano altresì ove il Comune ne ravvisi - motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico- la necessità.

8.6.- Le zone di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nella rete dell'acquedotto comunale sono individuate, in via presuntiva, anche sulla tavola di azzonamento; in tali zone valgono le restrizioni prescritte per la classe 3 di fattibilità geologica. Le costruzioni, che -alla data del 30 settembre 1995- si trovavano -in tutto od in parte- nell'ambito territoriale di dette zone, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di sopralzo nonché -a condizione che non comportino consistenti demolizioni e consistano in lavori che non investano il suolo- di ristrutturazione edilizia. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che comportino consistenti demolizioni o consistano in lavori che investano il suolo, nonché in caso di interventi di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione, i relativi piani attuativi o progetti debbono essere accompagnati dai referti di adeguate indagini (eseguite da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovata, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata) a riguardo della situazione locale di vulnerabilità e di rischio della risorsa idrica. Dal risultato di dette indagini, che il Comune può prescrivere siano integrate e, comunque, verificare avvalendosi dei competenti organi tecnici, viene -su parere di detti organi tecnici- definito se ed in quali limiti possa darsi attuazione al PRG, realizzando i ricordati interventi. La relativa determinazione, che viene comunicata all'interessato nel termine di sessanta giorni dal deposito -da parte del medesimo- dei ricordati referti, costituisce presupposto necessario per l'avvio dell'istruttoria del piano attuativo o della concessione edilizia e, comunque, per l'esecuzione degli interventi. Per quanto

riguarda invece la fascia di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile, inserite in classe 4 di fattibilità geologica, sono ammessi esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 31 della l. 457/1978, lettere a), b), c). Le indicazioni sulle modalità di attuazione dei progetti dovranno essere valutate dall'ASL territorialmente competente.

8.7.- Le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle delle altre norme tecniche di attuazione.

8.8.- Le aree da destinare, anche transitoriamente, ad usi come fiere, mercati, spettacoli viaggianti e altre funzioni collettive di massa devono essere di massima individuate tenendo conto della necessaria salvaguardia delle funzioni di interesse pubblico, in particolare di quelle scolastiche.

8.9.- L'approvazione del piano energetico comunale, da deliberare entro un anno, comporterà la verifica di conformità delle trasformazioni urbanistiche previste dal P.R.G. rispetto alle prescrizioni del piano energetico stesso.

*

Art.9.- **Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche.-**

9.1.- (paragrafo stralciato dalla Regione in sede di approvazione del P.R.G.)

9.2.- I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione però che la rispettiva attività risulti consentita od assentita nei modi o dagli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero -ove tale titolo non sia necessario- per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio; l'installazione dei suddetti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

9.3.- Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Sulle aree appartenenti a soggetti privati e messe, a tal fine, a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del PRG ed alle medesime condizioni di cui sopra.

9.4.- L'insediamento di distributori di carburante (con stazione di servizio o meno) e di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

*

Art.10.- **Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano regolatore generale.-**

10.1.- L'utilizzazione di aree, che contrasti con le previsioni o le prescrizioni del PRG ma che risulti essere stata in atto alla data del 30 settembre 1995, può essere mantenuta sino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione al piano regolatore generale; sino a tale momento, possono anche essere realizzati gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari a consentire la suddetta utilizzazione.

10.2.- Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni del PRG, ma che risultino esistenti alla data del 30 settembre 1995, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento conservativo; detta facoltà -per le aree la cui utilizzazione sia assoggettata a piano attuativo, per le aree classificate come zona F od a standard, per quelle destinate ad impianti e ad attrezzature speciali e per quelle per la mobilità- può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione al PRG.

Sono altresì consentiti -quando le destinazioni d'uso sono compatibili almeno parzialmente con le previsioni di P.R.G., ovvero nel caso in cui le destinazioni d'uso esistenti vengono sostituite con altre destinazioni ammesse -, gli interventi di ristrutturazione edilizia (con l'esclusione degli interventi di integrale sostituzione dell'edificato esistente) nei seguenti casi: a) se gli stessi siano relativi a costruzioni poste su area compresa in un ambito di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale; b) se il contrasto riguardi: b.1) le distanze; b.2) l'altezza ; b.3) il rapporto di copertura (sempre ché lo stesso sia contenuto in misura non superiore al venti per cento in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal PRG); b.4) l'indice di utilizzazione o di fabbricabilità (sempre ché la costruzione esistente realizzi un indice, che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dal PRG); b.5) (punto stralciato dalla Regione in sede di approvazione). (Ultimo periodo stralciato dalla Regione in sede di approvazione e aggiunta del seguente:) Devono comunque essere fatti salvi i disposti legislativi vigenti, soprattutto per quanto riguarda le costruzioni ricadenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriali, individuate ai sensi dell'art. 338 del

R.D. 27/7/1934, n° 1265 e dell'art. 57 del D.P.R. 10/9/1990, n° 285, e loro eventuali modificazioni e integrazioni.

*

Art.11.- **Deroghe al piano regolatore generale.-**

11.1.- Le prescrizioni e le previsioni del PRG possono essere derogate solo nei casi previsti e con le procedure stabilite dall'art. 41 quater della legge 17 agosto 1942, n.1150 e sue successive modificazioni. Restano però salve le disposizioni di cui al precedente art.9.

11.2.- La deroga, ove riguardi immobili di proprietà privata, è comunque subordinata alla trascrizione nei registri immobiliari di atto che vincoli -in perpetuo- l'immobile alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico che consente la deroga stessa; ove il vincolo sia previsto per un periodo determinato, l'atto di vincolo deve contenere l'impegno -assistito da congrua garanzia- alla piena restituzione nello stato preesistente all'intervento derogatorio, entro tre mesi dal venir meno della suddetta destinazione.

* * *

12.- Zona A, nucleo storico - Prescrizioni generali.

Per la zona A valgono le prescrizioni generali di cui al presente articolo.

Le tavole di cui alle lettere A e B del precedente articolo 2.1.1 sono tra loro complementari e vanno perciò considerate unitariamente per individuare il regime da applicare: ove un'area classificata come edificabile dalla tavola di cui alla lettera A sia, nella tavola di cui alla lettera B, individuata come area con presenza di verde di valore ambientale o come area a giardino o parco meritevole di particolare tutela, l'area stessa non può essere interessata da alcun'interevento, nel suolo o nel sottosuolo. ma la sua capacità edificatoria può essere utilizzata nell'area adiacente classificata come edificabile.

12.1.- Interventi generalmente ammessi.

Per quanto riguarda le aree libere di pertinenza degli edifici in zona A sono sempre ammessi i seguenti interventi:

-. la sostituzione, all'interno delle aree libere pertinenziali, delle pavimentazioni in asfalto o cemento -in massetto o a blocchi-, con pavimentazioni del tipo calcestre e terra battuta, o costituite da ciottoli di fiume, beola, porfido o altri materiali litoidi;

-. la sostituzione, all'interno delle aree libere pertinenziali, dei manufatti fissi di arredo con altri manufatti fissi costituiti da materiali coerenti con quelli degli edifici e degli arredi originari, evitando l'uso di materiali plastici, di alluminio, acciaio inox e simili;

Per quanto riguarda gli edifici in zona A sono sempre ammessi i seguenti interventi:

-. l'adeguamento e/o l'integrazione degli impianti tecnologici ed igienici esistenti, e la previsione di impianti totalmente nuovi se mancanti, senza compromettere la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio; tutti gli impianti potranno essere realizzati internamente alle murature a condizione che non siano intaccate parti murarie e/o decorative di pregio (murature a vista, stucchi, affreschi); nel caso in cui sia previsto l'inserimento di particolari accessi e/o impianti tecnologici (rampe, ascensori), tali opere dovranno essere progettate e collocate in modo da non compromettere l'unitarietà e le caratteristiche formali dell'organismo edilizio esistente;

-. l'installazione di servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e spazi di cottura inseriti in un locale dotato di illuminazione ed aerazione naturale;

-. per rispettare lo stato di fatto e solo nel caso di mantenimento dei solai esistenti, é consentito mantenere l'altezza interna preesistente dei vani abitabili

o agibili, fino a un minimo di m. 2,40;

-. non sono invece ammesse modificazioni alle coperture per l'installazione di impianti che ne alterino visibilmente il profilo verso gli spazi pubblici; l'installazione di antenne e di altri apparati tecnologici può avvenire, eventualmente, nelle parti interne delle costruzioni e avendo comunque verificato che il loro ingombro visivo non sia sproporzionato rispetto alla dimensione degli edifici circostanti.

12.2.- Tutela dei valori estetici, storici e ambientali.

Per tutti gli interventi in zona A, oltre a quanto previsto in modo specifico dalle norme di zona, valgono le seguenti prescrizioni.

In considerazione della persistenza, nell'attuale morfologia urbana, di configurazioni edilizie, stilistiche e decorative che richiamano elementi della struttura storica della città, i progetti riguardanti gli immobili compresi nella zona A del P.R.G., comunque definiti dagli elaborati grafici del presente piano per la zona A, devono censire gli elementi architettonici, costruttivi e decorativi di pregio e/o di presumibile valore storico, compresi quelli situati nelle aree di pertinenza, quali fontane, sculture, pitture e altri manufatti. Tale censimento deve essere opportunamente documentato ad accompagnamento degli atti presentati al comune per la richiesta di autorizzazione e concessione edilizia.

E' in ogni caso fatto obbligo di conservare tutti gli elementi costruttivi e decorativi di pregio eventualmente reperiti o preesistenti (con particolare riguardo a volte, soffitti, stipiti di porte e finestre, camini, cornici, marcapiani, lesene e altri elementi decorativi e scultorei, anche se realizzati con materiali non pregiati come graniglie di cemento, cotto, ecc.). Il progetto stesso deve indicare, con rigore tecnico – scientifico, le tecniche di conservazione che s'intende adottare.

12.3.- Prescrizioni per l'uso di tecnologie edilizie e di materiali.

Allo scopo di salvaguardare il patrimonio storico, culturale e tecnologico, qualora non sia diversamente stabilito dalle norme riguardanti le singole sottozone, é consigliato l'uso di materiali tradizionali, sia per le parti esterne dell'edificio, che per le parti interne; pertanto, tranne che nei casi in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi, valgono le seguenti prescrizioni:

a) in tutti gli interventi:

deve essere evitato l'uso di materiali metallici, plastici, litoidi, ceramici a superficie lucida e/o riflettente, come: l'alluminio anodizzato; la lamiera di ferro, alluminio, acciaio inox, non verniciata; le lastre ondulate o piane in plastica per coperture o chiusure perimetrali a vista; le lastre da rivestimento o altri manufatti esterni di pietra lucida; le piastrelle o tessere da rivestimento in

ceramica smaltata, a meno che non si tratti di elementi decorativi coerenti con i caratteri stilistici dell'edificio; i vetri specchianti; le vernici plastiche a superficie lucida e le tinte polimeriche, o comunque pellicolanti, di tono piatto e uniforme e non granigliate, gli eventuali intonaci granigliati devono essere stesi in modo che la superficie sia somigliante a quella dell'intonaco naturale di malta a base cementizia; per i negozi le insegne luminose a bandiera.

E' comunque da preferire:

-. per le coperture: l'uso del laterizio e in particolare del coppo, ove ciò sia richiesto dal rispetto delle caratteristiche originarie; materiali diversi, in cotto o lastra di rame, sono ammessi se risulta dimostrata dal progetto la coerenza non solo architettonica intrinseca, ma anche con l'adiacente contesto;

-. per gli elementi accessori di coronamento quali camini, canne, terminali di impianti tecnici: l'uso di cotto o di intonaco tinteggiato in linea con le facciate, con esclusione di cemento armato a vista;

-. per i canali di gronda e i pluviali esterni: l'uso del rame e della lamiera verniciata con tonalità in accordo con il colore delle facciate;

-. per le tinte delle murature: l'uso di colori scelti tra la gamma dei colori tipici locali, e coerenti con l'insieme, escludendo i colori forti e puri;

-. per i rivestimenti esterni: l'uso dell'intonaco civile, con eventuale zoccolatura in pietra non levigata e d'intonaco di cemento e graniglia;

-. per le mensole di balconi o ballatoi: l'uso di lastre in beola, serizzo o granito; l'utilizzo del calcestruzzo intonacato è ammissibile solo nel caso in cui tale modalità risulti costruttivamente e formalmente coerente con altri elementi già presenti nel contesto;

-. per le ringhiere e i parapetti: l'uso di ferro, legno, o di elementi decorativi in cemento e graniglia formalmente coerenti con altri elementi del contesto;

– per le cornici e i bancali delle finestre, delle porte esterne e delle vetrine l'uso di pietra non lucidata, segata e/o lavorata a punta o con bocciarda ed eventualmente l'uso di manufatti in cemento e graniglia se costruttivamente e formalmente coerente con altri elementi già presenti nel contesto;

-. per i serramenti delle porte esterne: l'uso dei battenti in legno, pieno o vetrati, ed eventualmente l'impiego di telai in ferro o alluminio purché verniciati;

-. per le vetrate e i serramenti delle finestre: l'uso di infissi e telai in legno o in ferro o in alluminio purché verniciato e di imposte in legno pieno o del tipo a persiana;

-. per le vetrine e i serramenti dei negozi: l'uso del vetro a giorno o intelaiato, in infissi di ferro e d'alluminio purché verniciati;

-. per i basamenti degli edifici: materiali lapidei (beola, serizzo, granito, in lastre non lucidate), mattoni a vista, intonaco.

Negli interventi di tipo conservativo (manutenzione, restauro, risanamento conservativo) e nelle ristrutturazioni edilizie devono essere pregiudizialmente rispettati i seguenti criteri conservativi:

-. il mantenimento, se possibile, delle tecnologie costruttive esistenti, con il consolidamento degli elementi degradati; se le condizioni di degrado rendono indispensabile la sostituzione di elementi costruttivi, si consiglia l'impiego della tecnologia costruttiva esistente, ovvero, solo nel caso di intervento di ristrutturazione e di degrado grave, l'adozione di sistemi ed elementi costruttivi nuovi, nel rispetto dei criteri di cui al precedente punto a);

-. il riutilizzo, se possibile, dei materiali esistenti recuperati o, quando ciò non fosse possibile, di materiali aventi caratteristiche uguali o il più possibile simili; ove non siano ripristinabili i materiali di finitura originari e si debba procedere ad interventi sostitutivi, o di adeguamento costruttivo e tecnologico con l'impiego di materiali e manufatti nuovi, devono essere rispettati i criteri generali definiti al precedente punto a);

-. non è consentito rimuovere l'intonaco esistente mettendo in vista il paramento murario, salvo che si tratti di ripristinare una originaria muratura di mattoni o pietre a vista od elementi architettonici storici; verniciare o tinteggiare i paramenti lapidei o in cotto a vista, che andranno se necessario ripuliti mediante spazzolatura o sabbiatura; la protezione dei paramenti lapidei o in cotto a vista può essere effettuata mediante l'applicazione di consolidanti e protettivi trasparenti, opachi, reversibili, purché non provochino il cosiddetto "effetto bagnato"; le lastre e mensole in pietra dei balconi devono essere sostituite con materiale analogo per forma e colore; i parapetti e le inferriate in sostituzione, se necessario, di quelli esistenti, devono riprodurre o richiamare il disegno di quelli precedenti, o di quelli che nell'insieme della facciata si presentano come maggiormente caratterizzati e coerenti con l'insieme dell'architettura; le mostre, le cornici di coronamento, le fasce marcapiano, le zoccolature devono essere ripristinate con gli spessori precedenti e non possono essere sostituiti semplicemente da tinteggiature o verniciature.

12.4.- Unità minime d'intervento.

Nel caso di opere che comportano il solo rifacimento (tramite manutenzione straordinaria o restauro) dei rivestimenti delle facciate e/o dei manufatti (balconi serramenti, infissi, inferriate, elementi decorativi, ecc.), l'intervento dovrà effettuarsi considerando il concetto di "unità minima".

L'unità minima di intervento è rappresentata, nel caso di edifici con superficie omogenea da terra alla gronda del tetto (intradosso), dall'intera lunghezza del fronte per tutta la sua altezza, comprendendo le vetrine, le finestre e i portoni; in edifici segnati da fasce marcapiano, sempre con riferimento all'intera lunghezza

del fronte, dall'altezza compresa fra lo zoccolo e la prima fascia marcapiano, o infine da quella compresa fra una cornice o fascia marcapiano e quella superiore.

Ove le norme di zona ammettono interventi parziali ma coordinati secondo la procedura e gli indirizzi definiti dall'art. 3.11. delle NTA del vigente P.R.G., il rifacimento delle facciate può riguardare una "unità minima" costituita da una porzione, ben delimitata, del fronte, dal piede dell'edificio fino alla gronda del tetto.

Il coordinamento deve avere come riferimento il disegno architettonico dello sviluppo in piano delle fronti dell'edificio interessato dall'intervento, integrato dal disegno delle fronti degli edifici immediatamente contigui; per quanto riguarda invece gli interventi sulle parti che prospettano su spazi interni il coordinamento deve riferirsi allo sviluppo delle fronti interne dell'intero edificio o complesso edilizio a cui appartiene la porzione interessata dall'intervento, escludendo eventuali corpi separati.

12.5.- Prescrizioni per le aree di pertinenza non specificamente individuate sulle tavole grafiche del P.R.G.

Si tratta delle aree libere, di pertinenza degli edifici, per le quali non sussistono particolari esigenze di tutela. In tali aree sono ammesse, anche autonomamente da interventi sugli edifici: - opere edilizie per la realizzazione di autorimesse sotterranee pertinenziali e relative rampe di accesso, al solo scopo di adeguare la dotazione di parcheggi privati ai disposti dell'art. 4.2.1. delle N.T.A. del P.R.G.; - altre opere edilizie relative agli impianti tecnologici; - opere di pavimentazione, anche con modifica dell'assetto del verde esistente.

Tali interventi richiedono però un progetto unitario riferito all'intero ambito (fabbricato e area pertinenziale) che garantisca un razionale e coordinato rapporto fra gli spazi liberi, e preveda quindi la scelta di materiali coerenti, anche per quanto riguarda il colore, con quelli prevalenti e caratterizzanti l'intero complesso immobiliare.

E' da evitare la formazione di barriere e la frammentazione dell'area; nel caso in cui tale circostanza sia inevitabile è comunque necessaria la predisposizione di un progetto unitario.

Le alberature d'alto fusto isolate, ove non sussistano particolari ed inderogabili esigenze di riordino degli spazi funzionali e di riduzione della loro estensione, devono essere conservate, ovvero riproposte in posizione più idonea.

12.6.- Prescrizioni per le aree libere di pertinenza non destinate a verde, individuate sulle tavole grafiche del P.R.G.

Si tratta delle aree libere –corti, spazi con funzione di accesso e introduzione ai piani terreni degli edifici, spazi di pretto valore architettonico, ecc.- di pertinenza

di edifici soggetti a particolare tutela.

La loro stretta integrazione con gli edifici comporta che le modifiche eventualmente dettate da esigenze manutentive e quelle di riassetto, in relazione o non ad operazioni di recupero degli edifici stessi, siano attuate tramite un progetto unitario rispettoso dei caratteri storici e stilistici del complesso, con l'adozione di coerenti sistemi costruttivi, materiali e colori, idonei a conservare o ripristinare l'unità stilistica del complesso.

12.7.- Prescrizioni generali per le aree destinate a verde.

Per tutte le aree destinate al verde sulle tavole della presente variante, private e pubbliche, si prescrive l'obbligo di manutenzione. Nel caso delle aree private gli interventi di manutenzione ordinaria necessari al mantenimento del patrimonio arboreo e arbustivo esistente non necessitano di nessuna procedura di comunicazione e si concretizzano in: potatura delle specie arboree e arbustive; concimazioni; taglio dei tappeti erbosi; irrigazioni ed innaffiature; potatura straordinaria di formazione, riforma e risanamento; trattamenti fitoiatrici .

Le caratteristiche e le procedure tecniche delle operazioni sopraelencate sono quelle definite dal piano del verde e dell'ambiente comunale.

E' facoltà del Sindaco e/o del dirigente di settore, ognuno per le proprie competenze, prescrivere che il proprietario adotti determinati interventi per la cura, conservazione e manutenzione delle aree verdi.

Per quanto riguarda il semplice abbattimento di soggetti arborei in aree private si deve procedere a comunicazione preventiva e il dichiarante, a meno che non sussistano condizioni d'urgenza dovute a pericoli imminenti (che devono essere documentatamente segnalati nella comunicazione) non potrà avviare i lavori prima di trenta giorni. Entro tale periodo d'attesa l'Amministrazione Comunale potrà rispondere prescrivendo la sostituzione, se l'abbattimento è valutato come perdita significante, ovvero vietare l'abbattimento se ritenuto ingiustificato.

Eventuali corpi in sottosuolo, realizzati in forza di norme derogatorie, non possono emergere in nessuna loro parte dal piano del terreno naturale o sistemato, quale era prima dell'intervento; ove si trattasse di parti precedentemente destinate a giardino queste devono essere ripristinate, sia pure ricorrendo a modalità d'intervento e a caratteristiche dell'impianto verde corrispondenti al carattere "pensile" del terreno.

12.8.- Prescrizioni per le aree, private e pubbliche, con presenza di verde di valore ambientale.

Si tratta di aree private e pubbliche in grado di svolgere importanti funzioni igienico sanitarie ed ecologiche nell'equilibrio complessivo del territorio e che contribuiscono alla qualificazione e caratterizzazione del paesaggio urbano.

Il patrimonio arboreo ed arbustivo esistente e l'eventuale suo potenziamento deve quindi contribuire al disegno complessivo del verde comunale, tenuto conto dell'assetto paesaggistico e del particolare ambito d'intervento.

Sono ammessi gli interventi d'abbattimento e sostituzione, della vegetazione, tramite le procedure stabilite dal precedente art. 12.7. e inoltre, senza l'obbligo di particolari procedure, gli interventi di riqualificazione e potenziamento, con l'avvertenza di scegliere le specie arboree ed arbustive nell'elenco di quelle consigliate allegato al piano del verde e dell'ambiente comunale, tenendo conto delle caratteristiche dell'impianto arboreo preesistente.

Resta la facoltà di trasformare gli orti in giardini mediante un appropriato e unitario progetto di piantumazione da comunicare all'amministrazione comunale.

12.9.- Prescrizioni per le aree, private e pubbliche, a giardino o parco meritevoli di particolare tutela.

Si tratta delle aree vincolate, o di pertinenza di edifici vincolati, ai sensi del D.lgs. 490/1999 (già l. 1089/1939), nonché delle aree individuate sulle tavole grafiche del P.R.G., con apposito retino grafico, in riferimento all'art. 5 della l.r. n°. 1/2001, caratterizzate dalla qualità del verde presente e/o dal rapporto storico-stilistico con edifici soggetti a tutela, a cui sono pertinenti, ovvero dal valore ambientale di tali aree rispetto agli spazi urbani circostanti.

Per questi spazi verdi sono ammesse, anche autonomamente da interventi sugli edifici, la opere necessarie alla perfetta tenuta del verde, ovvero gli interventi di manutenzione di cui al precedente articolo 12.7.

L'eventuale abbattimento e sostituzione degli elementi degradati, consentito esclusivamente per la tutela della pubblica incolumità ed in caso di sostituzione di elementi malati, deve avvenire secondo i criteri dettati dal piano del verde e dell'ambiente comunale e con le procedure di cui al precedente art. 12.7; l'operazione di ripristino, non necessariamente "dov'era e com'era", deve avvenire coerentemente, in quanto al disegno ed alla scelta delle essenze, alle caratteristiche storiche e stilistiche degli edifici a cui tale spazio verde appartiene e alle parti di giardino esistenti che conservano connotati di forma riconoscibili.

Le modificazioni ed integrazioni eventualmente necessarie alle esigenze d'uso e di arricchimento dell'impianto devono rispettare il tracciato dei viali esistenti e se possibile riferirsi, per le parti nuove o modificate, a immagini e disegni storici recuperati dagli archivi.

Sono fatti salvi, oltre che gli elementi di arredo, scultorei e decorativi , anche le costruzioni accessorie e i rustici, eventualmente presenti all'interno dell'area individuata come giardino o parco, se stilisticamente coerenti con le

caratteristiche dell'impianto arboreo e/o dell'edificio storico a cui l'area è pertinente. L'eventuale intervento su tali manufatti deve avere il carattere del restauro.

E' vietato l'uso di pavimentazioni in asfalto o in massello o blocchi di cemento.

Eventuali sistemazioni delle aree di cui al presente articolo per la formazione di percorsi o di spazi di parcheggio, anche pavimentati, o di strutture d'arredo (gazebo, pergolati, apparecchi illuminanti, ecc.) debbono essere progettati e realizzati assicurando il perdurare del carattere unitario del giardino o del parco e la tutela dei suoi elementi più significativi.

12.10.- Prescrizioni relative alla presenza di alberature di significativo valore ambientale.

Il P.R.G. indica, con apposito simbolo grafico, la presenza di alberi la cui rilevanza per dimensione, pregio botanico e vetustà, - talora residua testimonianza di un impianto di verde storico - costituisce un valore aggiunto alla qualità del verde presente (privato o pubblico).

Tale indicazione ha il valore di un segnale di attenzione che richiama la necessità di una particolare cura nella manutenzione e nella fase di elaborazione e valutazione di progetti che prevedano una modifica, anche parziale, dell'assetto del verde e degli spazi liberi circostanti -ferme restanti le specifiche prescrizioni, previste dal piano del verde e dell'ambiente comunale-.

12.11.- Prescrizioni relative agli edifici con facciate di pregio architettonico e/o ambientale meritevoli di tutela.

Il P.R.G. individua, con apposito simbolo grafico, gli edifici anteriori al 1950, dotati di facciate che presentano caratteri stilistici unitari e di pregio, o importanti quali testimonianza di particolari epoche storiche.

Tale individuazione, indipendentemente dalle modalità e forme di intervento consentite dalle norme di zona, comporta che gli interventi sulle facciate abbiano le caratteristiche del restauro conservativo.

12.12.- Prescrizioni per le facciate e gli allineamenti di valore ambientale

Al fine di mantenere la continuità delle cortine edilizie che connota principalmente il tessuto urbanistico ottocentesco, per le fronti edilizie lungo gli spazi pubblici che risultano contrassegnate con apposito simbolo grafico nella tavola 1A, elaborato C, della presente variante di PRG per il centro storico, nel caso di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione, sopralzo, salvo le prescrizioni dettate dalle presenti norme per le singole sottozone, si stabilisce quanto segue:

-. l'andamento planimetrico della facciata deve rispettare quello preesistente, salvo modifiche parziali che possono riguardare la eliminazione di elementi sporgenti che producono evidente intralcio o pericolo sugli spazi pubblici, o

limitati discostamenti di linea collegati in modo imprescindibile ad esigenze di fruibilità degli spazi pubblici, nel rispetto del rapporto con gli edifici laterali contigui;

-. l'altezza di gronda non può essere maggiore di m. 7,50 e non può superare per più di un metro l'altezza di gronda dell'edificio laterale più basso, se costituito da due piani fuori terra; ai fini di eliminare stridenti rapporti architettonici e frontespizi nudi eccessivamente evidenti dagli spazi pubblici l'eventuale discontinuità di altezza, contenuta nei limiti sopra indicati, deve essere preferibilmente mitigata con l'adozione, per quanto riguarda i frontespizi, di opportuni accorgimenti architettonici e decorativi; nel caso tuttavia in cui l'edificio o gli edifici adiacenti abbiano un'altezza inferiore a m. 5,00, il nuovo edificio nel punto di raccordo con questi dovrà avere un'altezza in gronda non superiore a m. 6;

-. il concetto di vincolo di facciata comporta anche la conservazione e/o il recupero, anche nel caso di interventi parziali, dei caratteri estetici, tipologici e formali che connotano l'edificio, con riferimento all'epoca della sua originaria costruzione e, nel caso dell'adozione di materiali ed elementi architettonici nuovi, il rispetto delle caratteristiche definite dai precedenti paragrafi 12.2.-12.3.; l'inserimento di nuove aperture e luci di negozio deve avvenire, per quanto riguarda il numero, la forma e la dimensione, secondo un indirizzo di coerenza estetica rispetto all'intera facciata e un criterio di unificazione dei diversi elementi, inoltre, per quanto riguarda in particolare i piani superiori al terreno, senza alterare in modo rilevante il rapporto fra pieni e vuoti.

-. ferme restando le prescrizioni di tutela ambientale sopra riportate, nelle sottozone A2, A3 e A4, in cui è prescritto il mantenimento dell'altezza esistente, è consentito -in caso di recupero abitativo di sottotetti esistenti- un rialzo dell'imposta della copertura fino ad un massimo di 60 cm., senza modificare l'inclinazione delle falde del tetto. La quota di gronda può invece essere rialzata, sempre entro il limite di 60 cm., solo quando la nuova quota di gronda si allinei alla quota della gronda di un edificio adiacente, o resti al di sotto di essa.

12.13.- Prescrizioni per gli edifici e i beni meritevoli di particolare tutela individuati dal P.R.G. e per gli immobili vincolati ai sensi del titolo I del D. Lgs. N° 490/1999.

Per gli edifici e i beni meritevoli di tutela individuati dal P.R.G., nonché per i beni eventualmente reperiti nel corso degli interventi, valgono le prescrizioni del precedente art. 7, fermo restando che l'applicazione di cui all'art. 23, D.lgs. 490/1999 e l'autorizzazione di cui all'art. 151 del medesimo testo unico sono necessarie solo in presenza di edifici vincolati.

Per le aree di pertinenza, che costituiscono parte integrante, funzionalmente e stilisticamente unitaria, degli edifici soggetti a tutela, e come tali individuate, vale quanto prescritto dei precedenti art. 12.6. 12.8 e 12.9.

Per tutti gli interventi ammessi su edifici e spazi di pertinenza, comprese le aree a giardino e parco, anche compresi gli interventi di manutenzione, è sempre prescritta la presentazione di un dettagliato rilievo (grafico e fotografico) delle parti su cui si intende intervenire e di un progetto, corredato da una precisa relazione, atto a descrivere dettagliatamente l'entità e il carattere delle opere da eseguire e i criteri di tutela e restauro a cui si intende fare riferimento.

Eventuali corpi in sottosuolo, realizzati in forza di norme derogatorie, non possono emergere in nessuna loro parte dal piano del terreno naturale o sistemato, quale era prima dell'intervento; ove si trattasse di parti precedentemente destinate a giardino queste devono essere ripristinate, sia pure ricorrendo a modalità d'intervento e a caratteristiche dell'impianto verde corrispondenti al carattere "pensile" del terreno.

*

13.- Zona A, nucleo storico – Norme di zona.

Poiché il perimetro della zona A comprende parti di territorio diversamente caratterizzate per la maggiore o minore persistenza di elementi del tessuto storico, per il diverso carattere delle tipologie edilizie, per l'età stessa degli edifici e il loro stato di consistenza e di destinazione d'uso, il P.R.G. individua, al suo interno, differenti sottozone, definite con la sigla A1, A2, A3, A4, A5 e stabilisce per tali sottozone le seguenti norme urbanistiche generali e specifiche.

In relazione allo stato di degrado ed alle esigenze di recupero, le sottozone A1, A2, A3, sono individuate -ai sensi e per gli effetti degli artt. 27 e seguenti della legge 5 agosto 1978, n.457- come zone di recupero.

13.1.- Categorie d'intervento: definizioni.

Sono fatte salve, per quanto riguarda la manutenzione, ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione urbanistica, le definizioni contenute nell'art. 31 della legge n°. 457 del 1978, ma in ragione delle particolari caratteristiche edilizie ed ambientali della zona A si definiscono, per questa sola zona, le seguenti ulteriori categorie d'intervento:

Intervento di ristrutturazione edilizia: deve avere come scopo il recupero qualitativo delle condizioni abitative e dei caratteri architettonici ed un migliore inserimento nel tessuto urbano circostante. Nel rispetto delle prescrizioni generali di cui ai precedenti paragrafi 12.1., 12.2., 12.3. e del vincolo di facciata ove sussiste, è possibile la traslazione dei solai, la parziale modifica dei volumi

e dell'andamento delle coperture dell'edificio, per adeguarlo alle nuove esigenze e requisiti d'uso e di sicurezza, nel rispetto dei caratteri morfologici dell'intorno (altezze, volumi, allineamenti o arretramenti su strada); nel trattamento delle fronti vanno rispettati, se esistenti, i caratteri formali residui dell'edificio, cioè gli elementi di facciata originari che comprendono: partizione, dimensioni e forma delle aperture sia al piano terra che ai piani superiori, i materiali di rivestimento, il tipo e materiale degli infissi, forma e materiali di mensole e davanzali e tutti gli eventuali elementi decorativi, eliminando sovrastrutture e superfetazioni di epoca recente; nel caso in cui gli elementi superstiti siano insufficienti per determinare i caratteri dell'intervento sull'edificio il progetto dovrà rapportarsi alle caratteristiche architettoniche dell'intorno urbano; comunque gli interventi di ristrutturazione edilizia non possono determinare alcun aumento della slp. lorda come definita dal precedente art. 4.2.1;

Intervento di ricostruzione fedele: comporta la demolizione e ricostruzione dell'edificio con le stesse caratteristiche planivolumetriche (giacitura e sagoma), tipologiche e stilistiche. Le facciate devono essere ricomposte nei loro connotati originari, liberate da elementi spuri e superfetazioni; devono essere anche conservati ed eventualmente ricollocati i manufatti e gli elementi decorativi di pregio. Per quanto riguarda le tecnologie ed i materiali è da preferire l'uso di quelli originari e solo nel caso in cui questo non sia possibile, in relazione alle nuove esigenze d'uso, si possono adottare materiali e sistemi nuovi, con i criteri di scelta di cui all'art. 12.1.8 precedente; comunque gli interventi di ricostruzione fedele non possono determinare alcun aumento della slp. lorda come definita dal precedente art. 4.2.1;

Intervento di ricostruzione non fedele: ammette la demolizione e ricostruzione dell'edificio anche con giacitura e sagoma diversa, nel rispetto delle prescrizioni in materia di altezza e dell'eventuale rapporto di copertura; inoltre la ricostruzione non fedele non può comportare il superamento dell'indice di fabbricabilità della zona; essa è in ogni caso consentita anche per edifici in parte crollati, purché ne siano definibili gli elementi connotativi essenziali, utilizzando le parti tutt'ora esistenti e la documentazione disponibile.

La ricostruzione non fedele deve comunque avere come scopo, oltre che il recupero qualitativo delle condizioni abitative, un migliore inserimento dell'edificio nell'ambiente urbano circostante, adottando una tipologia edilizia e altezze coerenti con i caratteri della zona, ricercando allineamenti che richiamino quelli del contesto.

13.2.- Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse.

a.- In tutte le sottozone, salvo quanto specificamente prescritto per la sottozona A1, sono ammesse le seguenti destinazioni, con riferimento all'art. 5.3. delle NTA del P.R.G.:

-. Destinazioni d'uso principali: residenziale, direzionale;

-. Destinazioni d'uso compatibili: commerciale (limitatamente ad esercizi di vicinato di cui al successivo art. 33 NT relativi ad unità immobiliari poste al piano terra). Nel caso in cui le superfici commerciali e direzionali esistenti alla data di adozione della presente variante integrativa superino i limiti stabiliti dal presente articolo sono consentiti interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione interna ai fini dell'adeguamento funzionale dell'esercizio.

-. Destinazioni d'uso non ammesse:

produttiva (per gli insediamenti produttivi esistenti, se le attività insediate non sono incluse tra quelle insalubri di prima e seconda classe, sono ammessi gli interventi di risanamento conservativo, restando inibiti quelli di ristrutturazione; se le attività insediate sono comprese fra quelle insalubri sono consentiti i soli interventi di manutenzione). Nel caso di dismissione l'eventuale recupero è regolato dalle norme relative alle singole sottozone.

b.- Nella sola sottozona A5 nel caso di interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione devono essere mantenute le destinazioni d'uso esistenti, salvo la possibilità di incrementare quella residenziale.

13.3.- Parcheggi e standard di competenza degli interventi.

In tutte le sottozone, nel caso di Piano di Recupero, con la previsione di nuove superfici a destinazione commerciale, direzionale e ricettiva, deve essere garantito il reperimento in loco, o nelle adiacenze, di una superficie destinata a nuovi parcheggi privati d'uso pubblico pari ad almeno il 50% della slp. destinata a tali funzioni. Nelle ristrutturazioni edilizie non soggette a Piano di Recupero la previsione di nuove unità direzionali e commerciali di vicinato è ammessa solo se sia verificata la compatibilità dell'intervento relativamente alla dotazione di nuovi parcheggi privati d'uso pubblico ovvero alla presenza nelle adiacenze di adeguati spazi di sosta pubblici, eventualmente ampliabili.

13.4.- Sottozona A1, costituita da immobili da recuperare o ricondurre a un'impostazione tipo-morfologica unitaria mediante piano di recupero.

Appartengono a tale sottozona gli ambiti individuati con le sigle PR/1, PR/2, PR/3. In tali ambiti, sono generalmente ammessi, prima dell'approvazione dei Piani di Recupero e con le procedure degli interventi coordinati di cui all'art. 3, paragrafo 3.11. delle presenti N.T.A., gli interventi di manutenzione e restauro non comportanti il mutamento delle destinazioni residenziali e compatibili già insediate.

Piano di Recupero PR/1

Sull'area contrassegnata con la sigla PR/1 è ammesso un intervento di recupero edilizio che dovrà prevedere:

-. la conservazione dell'impianto a corte aperta sul lato breve di via Olmetto;

-. la ristrutturazione, con eventuale svuotamento, dei corpi edilizi lungo via Garibaldi e del fabbricato che prospetta sulla nuova piazza a nord del complesso, con eventuale sopralzo di quest'ultimo fino al limite di altezza stabilito e con la possibilità di minimi adeguamenti e ampliamenti planimetrici volti a realizzare un coerente rapporto con la piazza stessa e un appropriato raccordo architettonico e funzionale con i fabbricati ivi esistenti e con il corpo edilizio prospettante su via Garibaldi; la demolizione e ricostruzione del corpo verso via Olmetto con la stessa altezza e slp. del corpo edilizio esistente.

Per tali interventi si richiede:

-. il rispetto dei vincoli relativi alle facciate e agli allineamenti di valore ambientale (art. 12.12 precedente) e in generale dei caratteri tipo-morfologici delle facciate stesse, anche attraverso una loro parziale ricomposizione nel rispetto delle forme e delle proporzioni delle finestre tipiche, ma con l'esclusione di balconi aggettanti sulle vie Olmetto e Garibaldi. Per quanto riguarda le facciate verso la corte interna è anche ammesso il totale rifacimento con modifiche dell'assetto planivolumetrico finalizzato alla realizzazione di bow-windov e corpi scala, purché i materiali, i manufatti e i colori di finitura impiegati abbiano caratteristiche simili e coerenti con quelli delle facciate principali. E' in generale prescritto il prevalente impiego d'intonaco nella finitura delle facciate e la realizzazione di coperture a falde inclinate; la manica di fabbricato lungo via Olmetto potrà essere eventualmente accorciata di non più di 12 metri;

Si ammette comunque:

-. la realizzazione di un portico, lungo i lati che prospettano sulla piazza e su via Garibaldi, di altezza non superiore a m. 3,50, salvo le esigenze di raccordo con i portici dei fabbricati esistenti.

-. la realizzazione di spazi commerciali, nei limiti di superficie consentiti, aperti sulla piazza ed eventualmente ampliati ed aperti verso la corte interna; la corte interna, in relazione a questo nuovo uso, potrà essere protetta con una copertura parzialmente trasparente, restando tuttavia vincolata come spazio asservito all'uso pubblico, con possibilità di chiusura notturna tramite cancelli;

Standard e parcheggi privati da realizzare:

-. standard relativo all'intervento almeno pari al 65% della slp., senza riferimento alle funzioni insediate; una quota di tale standard pari ad almeno il 32,5% della slp. delle funzioni direzionali e commerciali deve essere reperita

nell'ambito d'intervento, mentre la restante parte può essere reperita nelle immediate adiacenze o monetizzata;

-. spazi per parcheggi privati in misura conforme alle prescrizioni del P.R.G. da realizzare all'interno dell'area di intervento ovvero nelle vicinanze;

Gli spazi piazza e i percorsi pedonali interni, ove assolvano anche a funzioni di collegamento pedonale fra strade e piazze pubbliche, se asserviti all'uso pubblico possono essere considerati nella verifica dello standard, anche se il loro uso risulti disciplinato dalla convenzione, quanto agli orari d'apertura al pubblico.

Destinazioni d'uso ammesse:

-. Destinazioni d'uso principali: residenziale

-. Destinazioni d'uso compatibili: direzionale, limitatamente ad uffici di superficie unitaria netta non eccedente mq. 400 e di superficie complessiva non superiore a mq. 800 di slp.; unità commerciali di vicinato di superficie complessivamente non eccedente mq. 1200 di slp., da realizzarsi al piano terreno dei fabbricati con possibilità di sviluppo di spazi funzionalmente connessi, al piano primo.

Destinazioni d'uso non ammesse: produttiva.

Indici urbanistici ed edilizi:

-. slp. massima = quella esistente, incrementata dalla superficie realizzabile nei sottotetti; Rc. = 70%, non considerando la superficie della eventuale copertura della piazza e quella dei portici; H. = quella esistente, per gli edifici lungo via Garibaldi e via Olmetto; m. 13,50, per l'edificio fronteggiante la piazza.

Piano di Recupero PR/2

Sull'area contrassegnata con la sigla PR/2, è ammesso un intervento di ristrutturazione urbanistica che dovrà prevedere:

-. la demolizione del volume a tipologia produttiva e la sua sostituzione con uno o più fabbricati di uguale slp.;

-. la ristrutturazione, oppure la demolizione e ricostruzione, del complesso edilizio che si affaccia su via A. Grandi nel rispetto del vincolo di allineamento; le due maniche di fabbricato anche verso l'interno del lotto possono essere eventualmente demolite e ricostruite anche in posizione diversa;

Destinazioni d'uso ammesse:

-. Destinazioni d'uso principali: residenziale

-. Destinazioni d'uso compatibili: direzionale, limitatamente ad uffici professionali di superficie unitaria netta non eccedente mq. 150 e per non più di mq. 300 complessivi

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le altre

Indici urbanistici ed edilizi:

-. slp. = quella esistente con l'eventuale incremento determinato dall'utilizzo del sottotetto; Rc. = 40%; H. = quella esistente, ovvero m. 7,50 per i volumi nuovi in sostituzione dei fabbricati esistenti.

Piano di Recupero PR/3

Sull'area contrassegnata con la sigla PR/3, è ammesso un intervento di recupero edilizio che dovrà prevedere:

-. la ristrutturazione, con eventuale svuotamento, del corpo edilizio esistente

-. il ripristino dei caratteri tipo-morfologici delle facciate stesse, anche attraverso una loro parziale ricomposizione, nel rispetto delle forme e delle proporzioni delle finestre tipiche, ma con l'esclusione di balconi aggettanti. E' prescritto l'impiego d'intonaco nella finitura delle facciate e il ripristino delle coperture a falde inclinate in cotto con l'eventuale inserimento di aperture vetrate inclinate in falda.

Destinazioni d'uso ammesse:

-. Destinazioni d'uso principali: residenziale

-. Destinazioni d'uso compatibili: direzionale, limitatamente ad uffici professionali di superficie unitaria netta non eccedente mq. 150 e per non più di mq. 300 complessivi

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le altre

Indici urbanistici ed edilizi:

-. slp. = quella realizzabile all'interno dell'involucro edilizio e nell'eventuale sottotetto; Rc. = quella esistente; H. = quella esistente.

13.5.- Sottozona A2, in cui permangono parti significative del tessuto storico, di valore ambientale, da riqualificare.

Sono ammesse con intervento diretto le opere di restauro e ristrutturazione. Nel caso di grave degrado è ammessa, tramite Piano di Recupero, la ricostruzione fedele.

Il recupero di eventuali volumi interni coevi e stilisticamente omogenei con quelli principali -escludendo tettoie, superfetazioni e rustici di dimensione e forma non conforme ad un uso residenziale-, può avvenire, tramite Piano di Recupero, conservando la slp. precedente, anche mediante demolizione e ricostruzione in posizione diversa, ma idonea a formare uno spazio libero interno più razionale e fruibile; in ogni caso occorre che le altezze e le soluzioni volumetriche non risultino emergenti e incombenti sui volumi perimetrali e che ne sia verificata la compatibilità tramite opportune simulazioni grafiche (prospettive, assonometrie e profili), o modelli in scala.

I volumi rustici, di dimensione e forma non conforme ad un uso residenziale, che non siano tettoie e superfetazioni, possono essere recuperati quali

attrezzature accessorie alla residenza e per la formazione di box auto pertinenziali.

Destinazioni d'uso ammesse:

-. quelle della zona A stabilite dall'art. 13.2. precedente.

Indici urbanistici ed edilizi:

-. slp. = non superiore a quella preesistente; Rc. = quello esistente; H. = quella esistente.

13.6.- Sottozona A3, costituita da un tessuto misto di epoca generalmente successiva al 1900, o da elementi del tessuto storico, già sottoposti a parziali trasformazioni.

Sono consentiti interventi diretti di restauro, ristrutturazione edilizia, ricostruzione, nel rispetto dei criteri generali d'intervento definiti dagli artt. 12.2. e 12.3. e della slp preesistente, nonché di ampliamento. La ricostruzione deve essere fedele laddove esistono facciate e allineamenti di valore ambientale (art. 12.11. e 12.12 precedenti).

Gli interventi che riguardano porzioni funzionalmente indipendenti di un fabbricato unitario sono ammessi tramite concessione edilizia con le procedure degli interventi coordinati di cui all'art. 3, paragrafo 3.11., delle N.T.A. del P.R.G.

Sono anche ammessi, tramite Piano di Recupero, interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica riguardante una pluralità di edifici e parti di isolato di dimensione sufficiente a garantire il riordino, sia pure parziale, degli spazi liberi comuni e una soluzione volumetrica unitaria e coerente col contesto, eliminando gli edifici a destinazione produttiva eventualmente esistenti, e le superfetazioni.

Gli eventuali interventi di nuova costruzione sono ammessi esclusivamente su lotti catastalmente identificati e mai edificati dalla data dell'8/4/1974 alla data di adozione della presente variante integrativa,.

Destinazioni d'uso ammesse:

-. quelle della zona A stabilite dall'art. 13.2. precedente.

Indici urbanistici ed edilizi:

nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni urbanistiche e negli ampliamenti : Uf = 0,6 mq/mq.; Rc. = 45%; H. = m. 7,50 per i volumi che si affacciano sugli spazi pubblici e m. 9,50 per i volumi interni; le altezze massime sopra definite sono comunque subordinate alle prescrizioni relative al vincolo di facciata, ove esso sussiste. Per quanto riguarda i nuovi volumi interni occorre che le altezze e le soluzioni volumetriche adottate non comportino sagome emergenti e incombenti sui volumi perimetrali, verificandone sotto questo profilo la

compatibilità tramite opportune simulazioni grafiche (prospettive, assonometrie, profili), o modelli in scala.

Gli ampliamenti sono ammessi, nel rispetto degli indici sopra prescritti, fino ad un massimo del 30% in più della slp. preesistente e limitatamente ad interventi che non comportano un aumento del numero delle unità abitative.

A fronte della eliminazione e sostituzione degli edifici esistenti a destinazione produttiva la loro slp può essere recuperata incrementando, solo per la destinazione residenziale, l'indice Ut. o Uf. = 0,6 mq/mq fino a raggiungere il valore di 0,8 mq/mq.

13.7.- Sottozona A4, costituita da un tessuto edilizio prevalentemente recuperato, in coerente rapporto con il contesto storico.

Sono consentiti, nel rispetto dei criteri generali d'intervento definiti dagli artt. 12.2. e 12.3, interventi diretti di restauro, ristrutturazione edilizia, ricostruzione e di nuova costruzione su lotti catastalmente individuati e mai edificati dalla data dell'8/4/1974 alla data di adozione della presente variante integrativa.; la ricostruzione deve essere fedele laddove esistono facciate e allineamenti di valore ambientale (art. 12.12 precedente).

Nel caso di ricostruzione e di nuova costruzione di edifici che siano parte di una cortina edilizia ove non sussistono facciate e allineamenti di valore ambientale (art. 12.12 precedente)., l'altezza massima non deve superare in gronda l'altezza degli edifici adiacenti contigui, fino a raggiungere come massimo un'altezza H. di m. 7,50, essendo comunque possibile realizzare una altezza H. di m. 6,50 laddove l'edificio immediatamente contiguo abbia un'altezza inferiore o uguale a m. 5,50.

Per gli interventi di nuova costruzione con slp netta superiore a mq. 1000 è prescritta l'approvazione di un piano attuativo unitario, con una dotazione di standard non inferiore alle quantità minime definite dalla legislazione vigente in materia.

Destinazioni d'uso ammesse:

-. quelle della zona A stabilite dall'art. 13.2. precedente.

Indici urbanistici ed edilizi, per le nuove costruzioni:

-. Uf. = 0,60; Rc. = 45%; H. 10,50, solo nel caso di edifici isolati non collegati a una cortina edilizia

Parcheggi:

Nel caso di interventi di ricostruzione e di nuova costruzione deve essere garantita una dotazione minima di parcheggi privati di 1 mq ogni 10 mc. a destinazione residenziale, nonché una dotazione minima di parcheggi privati (che il proprietario si deve impegnare -con atto da trascrivere nei RR.II.- a mantenere accessibili al pubblico, anche se posti su aree interne od al piano

interrato) pari alla metà della slp a destinazione commerciale, direzionale, di servizio o turistico-ricettiva. Ove detta dotazione, aree di manovra comprese, superi i 150 mq, gli spazi a parcheggio debbono essere situati in sottosuolo.

13.8.- Sottozona A5, costituita da edifici o complessi recentemente recuperati o costruiti, disomogenei rispetto al contesto storico ambientale.

Sono consentiti, nel rispetto dei criteri generali d'intervento definiti agli artt. 12.2. e 12.3, interventi diretti di restauro, ristrutturazione edilizia, nonché, tramite Piano di Recupero, di ricostruzione non fedele.

Nel caso di ricostruzione i nuovi fabbricati non devono avere una slp. superiore al 70% di quella preesistente e, per quanto riguarda gli allineamenti, le altezze e la configurazione planivolumetrica, devono coordinarsi alle caratteristiche del tessuto edilizio adiacente, di precedente matrice storica.

Indici urbanistici ed edilizi per le ricostruzioni:

-. Rc = 40%; H. = m. 10,50

Destinazioni d'uso ammesse:

-. vedi art. 13.2. precedente

Parcheggi:

Nel caso di interventi di ricostruzione deve essere garantita una dotazione minima di parcheggi privati di 1 mq ogni 10 mc. a destinazione residenziale, nonché una dotazione minima di parcheggi privati (che il proprietario si deve impegnare -con atto da trascrivere nei RR.II.- a mantenere accessibili al pubblico, anche se posti su aree interne od al piano interrato) pari alla metà della slp a destinazione commerciale, direzionale, di servizio o turistico-ricettiva. Ove detta dotazione, aree di manovra comprese, superi i 150 mq, gli spazi a parcheggio debbono essere situati in sottosuolo.

*

Art.14.-**Zona B1 residenziale.-**

14.1.- Destinazioni principali: residenziale e turistico-ricettiva. Destinazioni compatibili: commerciale (limitatamente ad esercizi di vicinato di cui al successivo art. 33 NT relativi ad unità immobiliari poste al piano terra), direzionale e di servizio.

14.2.- Negli interventi di ampliamento, di sopralzo, di ricostruzione e di nuova costruzione, debbono essere rispettati i seguenti indici urbanistici ed edilizi:Uf = 0,8 mq/mq.; H m. 10,50.

Per gli interventi di ricostruzione volti a sostituire fabbricati aventi, in tutto od in parte, destinazione produttiva non compatibile con l'ambiente urbano: Uf = 0,8 mq/mq incrementabile in misura pari ad un quarto della slp a destinazione non

compatibile, sino ad un massimo complessivo di 0,9 mq/mq; H. m. 10,50.
Per gli interventi di ricostruzione disciplinati da piano attuativo e volti a sostituire fabbricati aventi consistenza eccedente il suddetto indice di zona:Ut = 0,9 mq/mq; Rc = 40%.; H = m.10,50. La dotazione minima di standard da reperire all'interno dei piani attuativi non deve essere inferiore alle quantità minime definite dalla legislazione vigente in materia.

14.3.- Ove il fabbricato da realizzare si inserisca in un cortina continua, l'intervento deve, però, rispettare le seguenti prescrizioni: a) se i fabbricati adiacenti hanno il filo di gronda ad un'altezza superiore a m.7 ed inferiore a m. 9,50, il filo di gronda del nuovo fabbricato deve allinearsi a quello dei fabbricati adiacenti; b) se i fabbricati adiacenti hanno il filo di gronda ad un'altezza inferiore a m.6,50, il nuovo fabbricato può avere il filo di gronda sino ad un'altezza massima di m. 9,50, purchè siano adottate opportune soluzioni di raccordo architettonico e non siano lasciati frontespizi nudi visibili dagli spazi pubblici; c) se i fabbricati adiacenti hanno il filo di gronda ad un'altezza compresa fra m. 9,50 e 11,50, il nuovo fabbricato deve avere il filo di gronda posto alla stessa altezza, ovvero a un'altezza superiore, sino al massimo di m. 13, se vi siano -nel medesimo isolato- fabbricati con un'altezza del filo di gronda almeno pari e purché siano adottate opportune soluzioni di raccordo architettonico e non siano lasciati frontespizi nudi visibili dagli spazi pubblici.

14.4.- Fatti salvi i disposti legislativi vigenti, nel caso di interventi di ricostruzione e di nuova costruzione, deve essere garantita una dotazione minima di parcheggi privati di 1 mq ogni 10 mc. a destinazione residenziale nonché una dotazione minima di parcheggi privati (che il proprietario si deve impegnare -con atto da trascrivere nei RR.II.- a mantenere accessibili dal pubblico, anche se posti su aree interne od al piano interrato) pari alla metà della slp a destinazione commerciale, direzionale, di servizio o turistico-ricettiva. Ove detta dotazione superi i 150 mq, gli spazi a parcheggio debbono essere situati in sottosuolo.

*

Art. 15.- **Zona B2 residenziale.-**

15.1.- Destinazione principale: residenziale. Destinazioni compatibili: produttiva, direzionale (tutte limitatamente ad unità immobiliari poste al piano terreno, con slp non eccedente i mq 200 per ciascuna unità) e commerciale (limitatamente ad unità immobiliari poste al piano terreno con superficie di vendita non eccedente i mq. 250 per ciascuna unità. Rispetto alla slp complessiva la slp commerciale non deve eccedere il 25 %); di servizio (limitatamente alle destinazioni terziarie pubbliche ed a quelle sportive, per lo spettacolo e per le attività ricreative).

15.2.- Negli interventi d'ampliamento, di sopralzo, di ricostruzione e di nuova costruzione, debbono essere rispettati i seguenti indici urbanistici ed edilizi.
Uf = 0,7 mq/mq; Rc = 35%; Rp = 30%; H = m. 10,50, fatte salve le disposizioni del precedente articolo 14.3, relative alle altezze dei fabbricati inseriti in una cortina continua.
Per gli specifici interventi previsti dal secondo comma del precedente art. 14.2, l'indice 0,7 mq/mq è incrementabile sino ad un massimo complessivo di 0,8 mq/mq.
15.3.- Le autorimesse poste in superficie, anche quando non siano inserite entro la sagoma del fabbricato di cui costituiscono pertinenza, debbono essere realizzate con i medesimi criteri stilistici e di finitura e con i medesimi materiali utilizzati per il suddetto fabbricato. Si applicano altresì, anche in zona B2, le disposizioni di cui al precedente art. 14.4.

*

Art. 16.- **Zona B3 residenziale con verde privato.-**
16.1.- Destinazione principale: residenziale, direzionale, commerciale (questa ultima limitatamente all'artigianato di servizio), di servizio.
16.2.- Nel caso di aree già edificate sono ammessi interventi di ristrutturazione, nonchè interventi di ampliamento e di ricostruzione, nel rispetto dell'altezza (H) esistente, con un incremento massimo della Sc. del 15%, salvo quanto previsto dal successivo terzo comma.
Ove la costruzione esistente non sia soggetta ai vincoli di cui al precedente art. 7 ed abbia altezza (H) inferiore a m 5,50, è consentito l'intervento di sopralzo, per un solo piano e con il limite massimo di m 9,50 di altezza.
16.3.- La realizzazione di spazi a parcheggio privato è consentita solo per raggiungere la dotazione minima di legge ed il progetto deve riguardare la sistemazione unitaria delle circostanti aree libere; ove si tratti di autorimessa costituente corpo separato dalla costruzione principale, deve essere rispettata la prescrizione di cui al terzo comma del precedente art.15.
16.4.- L'utilizzazione delle aree inedificate, cioè non interessate, alla data del 30 settembre 1995, dalla presenza di fabbricati esistenti è disciplinata dal successivo art.23. Tale disciplina si applica anche nel caso in cui, alla suddetta data, l'area fosse interessata soltanto dalla presenza di manufatti semplici, privi di effettivo volume computabile, quali tettoie, box e rustici agricoli.

*

Art. 17.- **Zona B4 produttiva.-**
17.1.- Destinazione principale: produttiva (con esclusione dei depositi, anche a

cielo aperto, aventi slp o comunque superficie maggiore di mq 500). Destinazioni compatibili: direzionale e di servizio (limitatamente -quest'ultima- a laboratori di ricerca e di progettazione); commerciale (limitatamente a non più di una unità di vendita di vicinato, o esercizio di somministrazione di alimenti o bevande, per ogni lotto d'intervento), nonché residenziale di servizio (limitatamente ad una unità immobiliare -con slp non eccedente i mq 150- per ciascun insediamento). Le destinazioni compatibili debbono comunque avere consistenza non superiore al 30% della slp complessiva del fabbricato ovvero, in caso di interventi disciplinati da piano attuativo, non superiore al 40% dell'intera slp prevista dal piano stesso.

17.2.- Negli interventi di ampliamento, di sopralzo, di ricostruzione e di nuova costruzione, debbono essere rispettati i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

Uf = 0,75 mq/mq;

Rc = 65%;

Rp = 10%;

H = m 15 (in caso di ampliamento è consentito mantenere l'eventuale maggiore altezza della costruzione da ampliare).

17.3.- Area di recupero coordinato

Per l'area con destinazione B4 produttiva contrassegnata con apposito simbolo (bollo cerchiato) che la definisce di recupero coordinato, valgono le prescrizioni dell'art. 17 delle presenti norme tecniche, con le seguenti eccezioni e precisazioni.

17.3.1.- Gli interventi di ristrutturazione, di parziale demolizione e ricostruzione, e di eventuale ampliamento, ai fini di un recupero unitario o frazionato degli stabili, possono avvenire, previa la verifica prescritta dall'art.8 delle NT e l'esecuzione degli interventi di bonifica che dovessero risultare necessari, tramite la predisposizione di un progetto planivolumetrico e funzionale unitario che preveda:

a) la individuazione entro l'area di pertinenza di una superficie a parcheggi pari ad almeno il 10% della Sf.

b) la formazione di una cortina di verde alberato dello spessore di almeno m. 6 lungo il lato nord;

c) la individuazione degli accessi carrai principali, in accordo con le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale ai fini della tutela della circolazione sulle strade comunali nonché la individuazione degli accessi carrai alle singole unità produttive interne;

d) la individuazione degli spazi di sosta e di circolazione interna comuni e di pertinenza delle singole unità;

e) la sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale da trascriversi nei registri

immobiliari, che fissi in modo preciso i requisiti funzionali e le pertinenze di cui sopra.

In tale area, salvo il rispetto di quanto sopra, è ammesso il mantenimento dei volumi esistenti anche se superiori agli indici e parametri di zona.

17.3.2.-Destinazioni d'uso principali: attività produttive, industriali e artigianali, non inquinanti, con esclusione di industrie chimiche e di meccanica pesante; destinazioni d'uso compatibili: terziario direzionale e amministrativo, terziario di servizio - servizi professionali, bancari, assicurativi, di ricerca -, espositivo, esercizi pubblici, artigianato di servizio, in misura non superiore al 30% della slp..

17.3.3.- slp = quella esistente; Rc = quella esistente; H = quella esistente; nel caso di parziale demolizione e ricostruzione valgono gli stessi parametri, con altezza H = m. 11.

17.4.- Area produttiva da riqualificare

Per l'area con destinazione B4 produttiva contrassegnata con apposito simbolo (triangolo cerchiato) valgono le prescrizioni dell'art. 17 delle presenti norme tecniche, con le seguenti eccezioni e precisazioni.

17.4.1.-Sono ammessi tramite intervento diretto le opere di adeguamento igienico e tecnologico e di parziale ristrutturazione interna che non comportano aumento della slp.

Gli interventi di ristrutturazione riguardanti interi fabbricati, o di ampliamento degli spazi operativi (con esclusione quindi soltanto degli ampliamenti necessari per opere di miglioramento ambientale e igienico), nonché quelli di parziale o totale demolizione e ricostruzione, possono avvenire, previa la verifica prescritta dall'art.8 delle NT, e l'esecuzione degli interventi di bonifica che dovessero risultare necessari, tramite la predisposizione di un piano attuativo che preveda anche le opere di mitigazione ambientale necessarie a rendere compatibile l'insediamento produttivo con il contesto caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali e servizi pubblici.

17.4.2.-Il piano attuativo dovrà prevedere aree di standard nella misura del 20% della superficie dell'ambito interessato, collocate opportunamente in rapporto alle esigenze di separazione e mitigazione ambientale sopraindicate. L'azzonamento previsto dalla variante generale deve in questo caso ritenersi indicativo.

*

Art. 18.- **Zona B5 produttiva.-**

18.1.- Destinazione principale: produttiva (con esclusione dei depositi, anche a cielo aperto, aventi slp o comunque superficie maggiore di mq 500).

Destinazioni compatibili: commerciale (limitatamente ad esercizi di vicinato di cui al successivo art. 33 NT), direzionale e di servizio, nonché residenziale di servizio (tutte limitatamente ad una o due unità immobiliari -con slp non eccedente i mq 300- per ciascun insediamento). Le destinazioni compatibili debbono comunque avere consistenza non superiore al 40% della slp complessiva del fabbricato.

18.2.- Negli interventi di ampliamento, di sopralzo, di ricostruzione e di nuova costruzione, debbono essere rispettati i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

Uf = 0,75 mq/mq;

Rc = 65%;

Rp = 10%;

H = m 15 (in caso di ampliamento è consentito mantenere l'eventuale maggiore altezza della costruzione da ampliare).

*

Art. 19.- **Zona B6 per attività terziarie e di servizio.-**

19.1.- Destinazioni principali: direzionale, commerciale e di servizio. Destinazione compatibile: residenziale (limitatamente ad una unità immobiliare - con slp non eccedente i mq 150- per ciascun insediamento).

19.2.- Negli interventi di ampliamento, di sopralzo, di ricostruzione e di nuova costruzione, debbono essere rispettati i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

Uf = 0,75 mq/mq;

Rc = 60%;

Rp = 10%;

H = m 15 (in caso di ampliamento è consentito mantenere l'eventuale maggiore altezza della costruzione da ampliare).

19.3.- L'ambito delimitato con apposito perimetro e sigla "P.SC" è definito di interesse sovraccomunale ai sensi dell'art. 9 e 10 della l. r. 23, del 23 giugno 1997 ed è disciplinato dalle prescrizioni di cui alla pagine 6 e 7 della deliberazione G.R. n° VI/48358 del 21 febbraio 2000. Tale piano attuativo deve essere corredato da uno studio relativo ai flussi di traffico indotti e all'impatto sul sistema della mobilità, al fine di adottare i necessari interventi di adeguamento e compensazione.

*

Art. 20.- **Zona B7 di riqualificazione urbanistica.-**

20.1.- Si tratta di un complesso di aree che il PRG considera -singolarmente e nel loro insieme- strategiche per la necessaria operazione di riqualificazione dell'intero tessuto urbano: nella maggior parte di dette aree sono previsti

interventi di ristrutturazione urbanistica; in alcune di esse sono previsti interventi di recupero e di trasformazione funzionale mentre in una sola di esse sono previsti interventi di nuova costruzione volti a sostenere lo sviluppo del complessivo sistema produttivo locale, con una gamma di funzioni produttive integrate.

20.2.- Tutti gli interventi sono soggetti a piano attuativo; prima dell'approvazione di detto piano, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione.

20.3.- La disciplina delle diverse aree è dettata dalla scheda A allegata alle presenti norme.

*

Art. 21.- **Zona C residenziale.-**

21.1.- Destinazione principale: residenziale.

Destinazioni compatibili: commerciale, direzionale e di servizio; dette destinazioni compatibili debbono comunque avere consistenza complessiva non superiore al 20% dell'intera slp. prevista dal piano attuativo; tale percentuale è tuttavia ridotta al 10% nel caso di piani attuativi con capacità di edificazione superiore a mq. 6000 di slp..

21.2.- Tutti gli interventi sono soggetti a piano attuativo; prima dell'approvazione di detto piano, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione.

21.3.- La disciplina delle diverse aree è dettata dalla scheda B allegata alle presenti norme, scheda nella quale sono indicate, per ciascuna area, la slp massima, la superficie minima delle aree a standard, l'altezza massima e la superficie minima da riservare a verde privato; per tutte vale l'indice Rc = 35%.

*

Art. 22 .- **Zona D produttiva e per attrezzature compatibili**

Si tratta di un complesso di aree destinate a nuove attrezzature produttive industriali ed artigianali e ad altre funzioni compatibili e di sostegno al sistema produttivo locale.

In tale zona gli interventi sono subordinati all'approvazione di un preventivo piano attuattivo, con riferimento all'ambito definito dall'apposito perimetro, da considerarsi come ambito minimo, secondo quanto previsto dall'art. 3.3. delle NTA del P.R.G.

22. 1.- Superfici da destinare a standard, a verde ecologico e alla funzione residenziale di servizio

Per ciascuna zona D - ad eccezione della zona D/1 Ri, per la quale vale quanto specificato al successivo paragrafo 22.1 - la dotazione di standard è regolata dall'art. 3.9 delle NTA del P.R.G. e comunque non deve essere inferiore al 20%

della superficie fondiaria a destinazione produttiva e, nel caso di lotti a totale destinazione terziaria (uffici direzionali, uffici amministrativi, centri informatici e di calcolo, call center, e simili) non deve essere inferiore al 100% della slp.
Non meno del 25% della superficie a standard deve essere destinata a verde in funzione di filtro ambientale e per quanto riguarda le zone D/6 e D/7 deve essere previsto un "corridoio ecologico" di m. 50 a partire dal ciglio della via Sabotino.
Sempre ad eccezione della zona D/1 Ri, in ogni lotto d'intervento è ammessa la realizzazione di una residenza di servizio per una slp. massima di mq. 150.

22.1.- Norme specifiche per le singole zone D

Zona D/1 Ri, per l'attività alberghiera;
Destinazioni d'uso:
- destinazione principale: ricettiva, esclusivamente per una funzione e tipologia alberghiera con i relativi servizi di ristorazione
- destinazioni complementari: sale per riunioni e convegni in misura non inferiore al 10% della slp. ammessa; commercio, costituito esclusivamente da unità integrate di vicinato, fino a un massimo complessivo di mq. 250 di superficie di vendita.

Indici urbanistici ed edilizi:
slp = mq. 7000
Rc. = 30%
H = max. 4 piani f.t. e comunque non maggiore di m. 16
Aree da asservire all'uso pubblico all'interno dell'ambito d'intervento, per verde e parcheggi, non minore del 50% della slp.

Zona D/2;
Destinazioni d'uso:
- destinazioni principali: attrezzature per l'interscambio delle merci e la logistica

Indici urbanistici ed edilizi:
Uf. = 0,65 mq/mq
Rc. = 65%
Rp. = 10%
H = m. 12

Zona D/4; D/6; D/7; D/8
Destinazioni d'uso:

- destinazioni principali: produttiva, laboratori di analisi e ricerca, centri informatici e di calcolo, direzionale, call center, funzioni di servizio (come specificato all'art. 5.3 delle NTA del P.R.G.)
- destinazioni complementari: commerciale all'ingrosso, commerciale al dettaglio limitatamente ad unità di vendita di vicinato nonché esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, spazi espositivi per i prodotti dell'azienda insediata. Le destinazioni complementari debbono comunque avere una consistenza non superiore al 25% della slp prevista dal piano attuativo.
- per quanto riguarda le sole zone D/6 e D/7 le aree destinate a standard per le attività produttive situate lungo la via Sabotino e contrassegnate con la sigla (Ce) sono inedificabili e destinate a verde tutelato per la formazione di corridoio ecologico; in sede di convenzione per la realizzazione per la realizzazione dell'intervento produttivo si deve prevedere il mantenimento della massima permeabilità del terreno e la piantumazione di materiale vegetale di provenienza locale, per garantire la migliore adattabilità ecologica, scegliendo un corredo vegetale sufficientemente articolato tra specie arboree di alto fusto e altre di varia grandezza, così come indicato dal D.G.R. 20 febbraio 2000, n. 6/48740.

Indici urbanistici ed edilizi:
Uf. = 0,75 mq/mq
Rc. = 65%
Rp. = 10%
H = m. 12

Zona D/3

Destinazioni d'uso:
- destinazione principale: produttiva, per interventi di piccole aziende, su lotti di dimensione non superiore a mq. 1300.

Indici urbanistici ed edilizi:
Uf. = 0,75 mq/mq
Rc. = 65%
Rp. = 10%
H = m. 9

Zona D/9

Destinazioni d'uso:
- destinazione principale: produttiva

- destinazione complementare: commerciale, limitatamente ad una unità di vendita di vicinato, o esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, per ogni lotto d'intervento.

Uf. = 0,75 mq/mq

Rc. = 60%

Rp. = 10%

H = m. 9

All'interno di tale zona e lungo la via Verona in fase esecutiva dovrà essere realizzata una fascia a verde costituita da una quinta alberata e arbustiva a foglia persistente. La larghezza della fascia di piantumazione sarà definita in sede di approvazione del Piano Attuativo, ferma restando, come minimo, la fascia prevista dall'azzonamento. Inoltre dovrà essere prevista un'accessibilità ai lotti, o al lotto, indipendente dalla strada di lottizzazione residenziale esistente.

Zona PIP/5

Trattasi di zona per la quale è prevista l'applicazione delle procedure attuative di cui all'art. 27 della legge 865/71. Il Comune metterà in atto tali procedure entro quattro anni dalla data dell'approvazione definitiva della presente variante urbanistica; trascorso tale termine i proprietari delle aree potranno proporre l'attuazione dell'intervento previsto dalle presenti NTA tramite un piano attuativo di iniziativa privata.

Destinazioni d'uso:

- destinazione principale: produttiva, commercio all'ingrosso, laboratori di analisi e ricerca, centri informatici e di calcolo, direzionale, call center, funzioni di servizio (come specificato all'art. 5.3 delle NTA del P.R.G.)
- destinazione complementare: commercio al dettaglio, limitatamente ad una unità di vendita di vicinato, o esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, per ogni lotto d'intervento.

Indici urbanistici ed edilizi:

Uf. = 0,75 mq/mq

Rc. = 60%

Rp. = 10%

H = m. 12

*

Art. 23.- **Verde privato.-**

23.1.- Le aree a verde privato inedificate vanno utilizzate per orti e giardini nonché -limitatamente ad un superficie non eccedente il 40% di ciascuna area- per attrezzature sportive e ricreative private. Qualsiasi sistemazione deve, in

ogni modo, essere a cielo aperto, salva la realizzazione di pergolati, di gazebo, o di coperture di modeste dimensioni, aperte su tutti i lati, con divieto comunque di coperture in lamiera od in plastica.

23.2.- La potenzialità edificatoria delle aree a verde privato, non incluse nell'ambito di perimetri di piani attuativi in zona C, che viene riconosciuta pari a 0,04 mq/mq, può essere sfruttata realizzando la relativa Slp. su una delle aree poste in zona C, con un incremento non eccedente il 10% della Slp. realizzabile in ciascuna di esse.

23.3.- Le aree a verde privato, incluse nell'ambito di perimetri di piani attuativi della zona C, partecipano -secondo quanto previsto dal precedente art.3.4- della potenzialità edificatoria attribuita all'insieme delle aree incluse nel piano attuativo.

23.4.- Le aree a verde privato sportivo (individuate nell'azzonamento da specifico simbolo) sono destinate alla realizzazione di attrezzature sportive ad uso collettivo; deve trattarsi di attrezzature scoperte (eventualmente copribili in relazione ad esigenze stagionali) integrate dai servizi indispensabili all'uso (spogliatoio, deposito di materiali, locale per la somministrazione di bevande, servizi igienici nonché alloggio di custodia con slp non eccedente i mq 60). Detti servizi debbono rispettare i seguenti indici edilizi: Rc = 2%; H = m 4,0. I parcheggi di dotazione delle suddette attrezzature debbono avere consistenza non inferiore ad un posto auto ogni 200 mq di superficie dell'intera area.

23.5.- L'area rappresentata con apposito retino grafico e con la sigla S/1 sulle tavole di azzonamento è destinata anch'essa alla realizzazione di attrezzature sportive, anche coperte, come palestra, campi di tennis, piscina, ecc., e ai relativi servizi indispensabili all'uso, compreso un eventuale alloggio per la custodia di dimensione non superiore a mq. 50 di superficie netta.

Detti servizi devono complessivamente rispettare i seguenti indici edilizi: Rc (delle costruzioni) = 15%; Uf = 0,4; H = m. 7. Le superficie filtrante da mantenere a verde non deve essere inferiore al 50% della Sf. Per i parcheggi di dotazione vale quanto previsto al precedente paragrafo 23.4.

*

Art. 24.- **Zona E agricola**.-

24.1.- L'unica destinazione consentita è quella agricola. Gli edifici esistenti alla data del 30 settembre 1995 ed aventi, a tale data, destinazione diversa da quella agricola possono mantenere la destinazione in atto ed essere oggetto degli interventi di manutenzione, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia nonché, nel limite del 5% della slp esistente, di ampliamento e di sopralzo.

24.2.- Gli interventi ammissibili sono esclusivamente quelli consentiti dalla legislazione speciale regionale (l.r. n°. 93/1980 e successive modifiche e integrazioni), con gli indici di fabbricabilità e di copertura massimi ivi previsti.

24.3.- Nella zona E1 non è ammesso nessun intervento edilizio; le aree, però, potranno essere conteggiate al fine del calcolo dei volumi realizzabili nella zona E.

*

Art. 25.- **Zona E agricola degradata**.-

25.1.- Sulle aree agricole degradate non è consentito alcun intervento edilizio; su quelle contrassegnate dal simbolo (X) debbono essere altresì rispettate le disposizioni di cui alle LL.RR. nn.2/1977 e 60/1985.

25.2.- La potenzialità edificatoria delle aree agricole degradate è pari a quella della zona agricola; essa però può essere utilizzata, ai sensi dell'art. 24 delle presenti norme tecniche, dopo le necessarie opere di bonifica, se occorrenti, estese all'ambito che sarà definito dal Comune e dall'ASL competente.

25.3.- Fatti salvi i contenuti del Piano delle attività estrattive della Provincia di Milano, ove esista una attività di cava, debitamente autorizzata, è ammessa l'installazione delle apparecchiature meccaniche necessarie all'estrazione degli inerti, alla loro selezione ed alle altre funzioni attinenti l'attività specifica; è altresì ammessa la ristrutturazione dei fabbricati esistenti, per uffici e servizi, ed il loro ampliamento per non più del 10% della slp. esistente al momento della adozione della presente Variante Generale.

Tale attività è soggetta, durante il suo svolgimento, a tutte le limitazioni e prescrizioni di legge; la cessazione dell'attività comporta la rinaturalizzazione degli spazi, sia quelli scavati che quelli comunque interessati dall'impianto e relative infrastrutture, secondo un progetto che dovrà essere approvato anche dalla Amministrazione Comunale,e che dovrà tener conto delle situazioni al contorno e coordinarsi con i programmi dell'A.C. riguardanti la zona.

*

Art. 26.- **Aree a standard e zone F-**

26.1.- Il Piano Regolatore, ai fini di indirizzare la programmazione degli interventi pubblici, individua con appositi simboli, le destinazioni specifiche delle aree a standard. Ove l'uso specifico di tali aree non sia individuato s'intende che è confermata la destinazione d'uso in atto ovvero, nel caso di aree nude, s'intende che la destinazione specifica è a verde e parcheggi.

L'uso delle aree a standard per la residenza e per le attività produttive nonché quelle per attrezzature pubbliche di interesse generale è definitivamente

disciplinato dagli specifici progetti predisposti ed approvati dalle pubbliche amministrazioni nonché dagli enti istituzionalmente competenti.

26.2. - Ove gli interventi siano realizzati dai proprietari delle aree in regime di uso pubblico, gli stessi debbono rispettare i seguenti indici: Uf. = 0,5 mq/mq; Rc. = 40%; Rp. = 20%.

Ove si tratti di attrezzature religiose, ivi comprese le attrezzature connesse, la verifica degli indici si esegue senza tener conto della superficie (slp. e sc.) degli edifici destinati al culto.

26.3. - Sulle aree destinate ad attrezzature religiose, identificate da apposito simbolo, è ammessa la realizzazione di edifici per il culto, residenze per i sacerdoti e gli addetti, edifici per lo svolgimento di attività sociali, culturali, ricreative e per l'istruzione ed uffici pertinenti allo svolgimento delle funzioni sopraelencate; le aree libere possono essere attrezzate per lo svolgimento di attività sportive e ricreative, con la dotazione degli indispensabili servizi igienici e tecnologici.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti, ove non siano individuati come meritevoli di tutela (art. 7 delle N.T.), si ammettono interventi di ristrutturazione e in ogni caso incrementi, una volta tanto, pari a non più del 10% della slp. esistente.

26.4.- La zona F contrassegnata da apposito simbolo (triangolo cerchiato) deve essere recuperata, sulla base di un progetto unitario approvato dalla pubblica amministrazione, sentito il parere dell'ASL competente, tramite interventi di bonifica e rinaturalizzazione e destinata alla realizzazione di impianti pubblici o di uso pubblico per lo svago e lo sport.

Per tale zona valgono i seguenti indici: Uf = 0,1 mq./mq.; Rc. = 5%: H.= 4,0 m.

Sono ammessi eventuali riempimenti, con materiali inerti, solo se provatamente compatibili con le finalità di recupero e necessari alla realizzazione del progetto di cui sopra.

26.5.- Le zone di insediamento di edifici destinati all'istruzione dovranno essere ubicate lontano da depositi e da scoli di materie di rifiuto, da acque stagnanti, da strade di grande traffico, da strade ferrate, da industrie dalle quali provengano rumori e/o esalazioni moleste e nocive, da cimiteri e comunque da tutte quelle attrezzature urbane destinate ad attività anche temporanee che possano arrecare danno o disagio alle attività scolastiche.

*

Art. 26.bis.- **Servizi privati di interesse generale.**

Le zone destinate a servizi privati di interesse generale sono caratterizzate dalla presenza di attrezzature religiose, assistenziali, sociali e per l'istruzione, con le

relative attrezzature complementari. Per esse si conferma la destinazione in atto.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti, che non siano individuati come meritevoli di tutela (art. 7 delle NTA.), si ammettono interventi di ristrutturazione e, una volta tanto, incrementi di slp. pari a non più del 10% della slp. esistente.

*

Art. 27.- **Aree destinate ad impianti e ad attrezzature speciali (per servizi pubblici o di interesse pubblico).-**

27.1.- Su dette aree possono essere realizzati, in funzione del perseguimento degli scopi istituzionali dell'ente proprietario, impianti per lo stazionamento e la riparazione di mezzi di trasporto pubblico, impianti di incenerimento, centrali per i servizi telefonici ed elettrici, impianti al servizio di reti urbanizzative pubbliche. Nella scelta della collocazione di tali impianti si dovrà tenere conto dell'impatto prodotto sulle zone limitrofe, al fine di evitare che gli stessi risultino nocivi e/o molesti al vicinato; dovranno inoltre essere rispettati eventuali altri vincoli previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

27.2.- Gli interventi di ricostruzione e di nuova costruzione debbono essere oggetto di preventivo piano attuativo ove prevedano la realizzazione di un slp superiore a mq 1.000. Gli interventi di ampliamento, di sopralzo, di ricostruzione e di nuova costruzione debbono comunque rispettare i seguenti indici urbanistici ed edilizi, per la cui verifica -però- non si tiene conto delle strutture tecnologiche, dei serbatoi e delle condotte aeree:

Uf = 0,8 mq/mq;

Rc = 65%;

H = m.15, salve documentate esigenze tecniche, da verificare sotto il profilo paesaggistico ed ambientale.

*

Art. 28.- **Zone e fasce di rispetto.-**

28.1.- Le zone di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di corsie di servizio od all'ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici, di percorsi pedonali e ciclabili nonché alla piantumazione o sistemazione a verde; su dette zone, nel rispetto della disciplina vigente e previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, sono consentiti accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità, impianti per la distribuzione del carburante con gli eventuali servizi accessori nonché eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione.

Le stazioni di servizio per la distribuzione di carburante e servizi accessori, da

realizzarsi all'interno delle fasce di rispetto, devono rispettare i seguenti indici e parametri urbanistici: sf. massima = mq. 2500; per le costruzioni destinate a ufficio, spazi di vendita, officina e stazioni per il lavaggio, Rc.= 25%, H.= 4,50; per le pensiline destinate al riparo dei distributori, delle autovetture e del personale, Rc.= 35% (in aggiunta alla superficie coperta dalle costruzioni di cui sopra), H.= da definirsi in rapporto al contesto e comunque non superiore a m. 5,50. Nella scelta della collocazione di tali impianti si dovrà tenere conto dell'impatto prodotto sulle zone limitrofe, al fine di evitare che gli stessi risultino nocivi e/o molesti al vicinato; dovranno inoltre essere rispettati eventuali altri vincoli previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

28.2.- Le aree di rispetto cimiteriale sono utilizzate, oltreché per l'eventuale realizzazione di impianti cimiteriali, per parchi e parcheggi pubblici nonché per sedi viarie; su dette aree è consentita l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che detti manufatti non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno e che gli stessi siano compatibili con le esigenze di decoro dell'ambiente. All'interno di tali aree devono essere osservate le disposizioni di cui all'art. 338 del R.D. 27/7/1934, n° 1265, ed all'art. 57 del D.P.R. 10/9/1990 n° 285 e loro eventuali modificazioni e integrazioni. Non sono perciò da considerarsi operative le previsioni urbanistiche ricadenti entro i perimetri di rispetto individuate sulle tavole di azzonamento del P.R.G.

28.3.- Nelle aree interessate da elettrodotti ad alta tensione sono di norma vietate le nuove costruzioni, adibite ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati delle persone, per tutta l'area ricadente nella proiezione di salvaguardia sul suolo. Su dette aree nessuna costruzione può essere iniziata se non dopo l'ottenimento dell' autorizzazione dell'ente gestore dell' elettrodotto. Le aree di salvaguardia sono definite, con riferimento al D.P.C.M. del 23/4/1992, dai seguenti parametri:

1) linee da 132 Kv	10 m. da qualunque conduttore della linea
2) linee da 220 Kv	18 m. da qualunque conduttore della linea
3) linee da 380 Kv	28 m. da qualunque conduttore della linea

28.4.- I progetti relativi ad insediamenti residenziali posti in prossimità di tratti della viabilità stradale principale o di insediamenti produttivi od artigianali debbono prevedere fasce alberate per l'adeguata mitigazione delle immissioni.

I progetti di insediamenti produttivi od artigianali debbono prevedere fasce alberate idonee a realizzare adeguata protezione delle confinanti prossime aree a destinazione residenziale.

*

Art. 29.- **Sistema della mobilità.-**

29.1.-Si tratta delle aree già utilizzate o da utilizzare per la pubblica viabilità (pedonale, ciclabile, automobilistica) o come sede ferroviaria.

29.2.- Sulle aree facenti parte del sistema della mobilità possono essere realizzati anche spazi di sosta e parcheggio nonchè tutti i manufatti connessi al sistema urbanizzativo urbano.

29.3.- La zona per impianti ferroviari è destinata a dar sede a detti impianti che comprendono, oltre alla linea ferroviaria, le relative opere d'arte (quali sovrappassi, sottopassi, sia veicolari che pedonali), gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio all'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici, ecc.), eventuali opere di mitigazione ambientale (quali barriere fonoassorbenti), recinzioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità immediatamente connessi alle stazioni. La fascia di rispetto ferroviario si estende per una profondità di 30 mt. a partire dalla rotaia più esterna. Per quanto riguarda più in generale la sicurezza dell'esercizio ferroviario si rimanda alle disposizioni contenute nel D.P.R. 753/1980.

Scheda A

Disposizioni generali.-

Le aree della zona RU debbono -ciascuna- costituire oggetto di unico piano attuativo e sono disciplinate dalle seguenti prescrizioni, ordinate nei paragrafi di cui appresso: 1) descrizione dell'intervento e delle sue eventuali fasi di attuazione; 2) prestazioni minime (cessione gratuita di aree e manufatti al Comune; esecuzione di opere; realizzazione di alloggi convenzionati ai sensi degli artt.7 e 8 L.n.10/1977) da porre a carico dell'operatore con la convenzione di corredo al piano attuativo; 3) destinazioni d'uso consentite ed eventuali specifiche limitazioni; laddove è indicata la slp massima delle singole unità, queste debbono essere assolutamente distinte e separate, in modo da non andare a formare un complesso unitario, che finirebbe per eludere la soglia dimensionale determinata in funzione della capacità del sistema urbanizzativo urbano (considerato nel suo complesso) di sostenere i nuovi pesi insediativi; 4) indici urbanistici ed edilizi; 5) superficie minima a standard da reperire nell'ambito dell'intero piano attuativo. Laddove è prevista la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata, la stessa deve intendersi come da dare in locazione; l'operatore, però, può adempiere anche realizzando e cedendo gratuitamente al Comune la proprietà di alloggi con una slp pari alla metà di quella convenzionata prevista. Le aree indicate come RU dovranno essere oggetto, oltre che delle indagini previste per la classe di fattibilità geologica di appartenenza, di indagini di tipo ambientale volte a caratterizzare preliminarmente, attraverso le tipologie di indagine concordate con l'Arpa competente per territorio, l'eventuale inquinamento causato da attività precedenti (industrie o laboratori artigianali dimessi, discariche di materiali inerti, ecc.). Nel caso in cui i terreni risultino contaminati si dovrà provvedere alla attivazione delle procedure e delle conseguenti fasi operative - fino ad avvenuta bonifica/messa in sicurezza permanente- in conformità alle disposizioni di cui al Decreto Ministeriale 25 ottobre 1999, n. 471 e successive modificazioni ed integrazioni. Una volta raggiunti i requisiti ambientali richiesti e onnenutane la certificazione da parte degli organi competenti si potrà procedere alla realizzazione dei progetti. Il controllo dell'avvenuta bonifica dovrà essere espletato dalle istituzioni competenti individuate ai sensi del Decreto Legislativo 5 febbraio 1997, n° 22, recante: "Attuazione delle direttive 91/156/CEE sui rifiuti, 91/689/CEE sui rifiuti pericolosi e 94/62 CE sugli imballaggi e sui rifiuti d'imballaggi". (Decreto Ronchi) e del suo regolamento applicativo, costituito dalle disposizioni di cui al Decreto Ministeriale 25 ottobre 1999, n. 471 e successive modificazioni e integrazioni.

*

AREA RU.1:

1.- Intervento di ristrutturazione urbanistica volto al recupero dell'intero compendio immobiliare, da attuare tramite il riuso -integrale o parziale- delle strutture edilizie esistenti, la loro sostituzione o la nuova costruzione, secondo quanto sarà previsto e stabilito a mezzo di due distinti piani attuativi convenzionati individuati sulle tavole di azzonamento del P.R.G. come "piani di interesse sovraccomunale", da attuarsi con le procedure di cui agli articoli 9 e 10 della l.r. 23/97., relativi, l'uno, al subcomparti RU.1/A, che deve costituire, insieme con il comparto RU.1/C un unico piano attuativo, l'altro, al subcomparto RU.1/B, come individuati sulla tavola di azzonamento del P.R.G. In caso di inerzia dei proprietari protratta per oltre tre anni dall'approvazione del PRG, quanto al subcomparto RU.1/B, o per oltre diciotto mesi quanto ai subcomparti RU.1/A e RU.1/C, il Comune procederà a mezzo di piano attuativo di iniziativa comunale. Gli interventi (di recupero, di ampliamento o di nuova costruzione) da attuare nei subcomparti RU.1/A e RU.1/C e nel subcomparto RU.1/B sono subordinati alla verifica dello stato di contaminazione del suolo ed alla bonifica eventualmente necessaria.

2.- Destinazioni d'uso:

2.1.- subcomparto RU.1/A:

2.1.1.- destinazioni d'uso principali: produttiva, industriale e artigianale, non inquinante, con esclusione di industrie chimiche e di meccanica pesante e con la preferenza per attività tecnologicamente avanzate e congruenti con i connotati e gli indirizzi propri di un centro ad alto contenuto innovativo, situato nel centro della città; di deposito e di confezionamento o manipolazione delle merci per la loro commercializzazione (non in loco), entro la soglia massima di una slp di mq. 40.000.

destinazione d'uso compatibile: commerciale, (limitatamente a non più di una unità di vendita di vicinato, o esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, per ogni lotto d'intervento).

Una slp. di almeno mq 10.000 a destinazione produttiva dovrà essere frazionata in non meno di dieci unità immobiliari ed essere offerta in acquisto con preferenza per gli operatori che già svolgano la propria attività in uno dei Comuni soci di Sviluppo Brianza srl. Le destinazioni connesse, oltre a rispettare i limiti di cui all'art.5.2 delle precedenti norme tecniche, non possono occupare, complessivamente (e, cioè, qualunque sia la relativa destinazione principale), una slp. eccedente i mq. 28.000.

Per il rilascio del nulla osta all'insediamento delle aziende che svolgono attività insalubri di prima classe, di cui al D.M. 5 settembre 1994, all'interno degli edifici

ricadenti lungo le vie Tarra e Due Palme e prospicienti le zone a destinazione residenziale, dovrà essere acquisito il parere ASL per la verifica del rispetto delle distanze minime dagli edifici residenziali.

2.1.2.- destinazioni complementari: direzionale, di servizio privata (quali uffici tecnici e di ricerca, laboratori), fino al limite massimo di una slp complessiva di mq. 5.000;

2.2.- subcomparto RU.1/B:

2.2.1.- destinazioni d'uso principali: direzionale e di servizio privata (limitatamente ad attrezzature ricettive, centri congressuali, attrezzature ricreative e per il tempo libero nonché per la cultura e l'istruzione, in eventuale connessione con le funzioni didattiche e scientifiche insediate nel subcomparto RU.1/C); le disposizioni di cui all'art.10 delle NTA si applicano ai soli stabilimenti industriali esistenti nel subcomparto di cui si tratta ed in esercizio alla data del 31.3.1998;

2.2.2.- destinazioni complementari: residenziale, nella misura massima complessiva del 50% della slp attribuita al subcomparto; commerciale nella misura massima complessiva del 20% della slp attribuita al subcomparto;

2.3.- subcomparto RU.1/C:

2.3.1.- destinazione d'uso principale: per l'istruzione superiore e universitaria e per la formazione di quadri tecnici ed amministrativi, a supporto degli insediamenti produttivi della zona; di servizio privata e di servizio privata di interesse comune, con particolare riferimento alle attrezzature per la ricerca (scientifica ed applicata);

2.3.2.- destinazione complementare: commerciale, limitatamente agli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, nella dimensione necessaria a corredo e supporto della destinazione principale del subcomparto.

3.- Indici urbanistici:

3.1.- subcomparto RU.1/A:

slp = mq.140.000; superficie coperta massima = mq. 124.000. Nel caso di ampliamento e di nuova costruzione: H = 14 m., con l'obbligo, comunque, di adottare, con opportuni stacchi o raccordi, soluzioni architettonicamente atte ad evitare che le eventuali differenze di altezza producano effetti negativi, sotto il profilo estetico, compositivo o funzionale.

3.2.- subcomparto RU.1/B:

slp mq.9000; H = 16 m; Rc= 70%

3.3.- subcomparto RU.1/C:

H = 15 m; Rc = 60%

4.- Standard: con riferimento alle destinazioni effettivamente presenti o previste, la dotazione di aree a standard non dovrà essere inferiore a 26,5 mq/ab per la residenza, al 100% della slp con destinazione direzionale, di servizio e

commerciale, al 20% della superficie territoriale utilizzata per la destinazione produttiva;

4.1.- subcomparto RU.1/A:

le aree a standard sono quelle individuate dal P.R.G., all'interno del perimetro del subcomparto Le aree a standard, comunque, debbono avere consistenza complessiva, per i subcomaprti RU.1/A e RU.1/B, non inferiore a 52.500 mq., dei quali non meno di 40.800 nel subcomparto RU.1/A e 9.000 nel subcomparto RU.1/B;

4.2.- subcomparto RU.1/B:

le aree a standard debbono essere reperite nella misura minima di 9.000 mq, secondo quanto indicato al precedente punto 4.1

4.3.- subcomparto RU.1/C:

stante la destinazione prevalente, e tenuto conto di quanto prescritto al precedente paragrafo 4, le aree a standard debbono essere prevalentemente a parcheggio pubblico ed avere consistenza pari a 1 mq per ogni 2 mq di eventuale slp di nuova costruzione.

5.- Convenzione per la disciplina degli interventi relativi ai subcomparti RU.1/A e RU.1/B:

la proprietà, con la convenzione attinente la disciplina degli interventi relativi ai subcomparti RU.1/A e RU.1/B, provvede, almeno, a quanto segue, garantendo la libertà da qualsiasi onere, peso e trascrizione pregiudizievole e la piena disponibilità:

5.1.- cedere gratuitamente al Comune di Desio la proprietà delle aree a standard di cui ai precedenti punti 4.1 e 4.2, ivi compresa la proprietà del manufatto (nello stato in cui esso si trova) a parcheggio pluripiano esistente sull'area a standard posta in fregio a via Buozzi. Ove si rendesse necessario, con riferimento a quanto prescritto dall'art. 3 paragrafo 3.9 delle presenti NTA, integrare la dotazione di aree a standard previste dal precedente punto 4.1, la proprietà potrà adempiere corrispondendo l'importo di cui all'ultima parte della lettera a del primo comma dell'art.12 L.R. n.60/1977 (come sostituito dall'art.3 L.R. n. 31/1986) ovvero impegnandosi a realizzare -a proprie cura e spese, entro un termine non eccedente i cinque anni- un ampliamento della superficie di pavimento del menzionato parcheggio pubblico pluripiano posto in fregio alla via Buozzi, sino a raggiungere (ferma restando la sc.) una superficie addizionale sufficiente a soddisfare la necessaria integrazione di aree a standard;

5.2.- cedere gratuitamente al Comune di Desio la proprietà delle aree e dei due manufatti edilizi (la palazzina in stile '900 situata lungo via Lombardia sulla testata di via XXV Aprile e l'adiacente palazzina ad uffici, nell'attuale stato di conservazione e nell'attuale stato di adeguamento alla vigente normativa) ivi

insistenti, aree e manufatti costituenti il subcomparto RU.1/C; detta prestazione è prevista con riferimento -per un verso- alle caratteristiche ed all'entità degli insediamenti (plurifunzionali e multiaziendali) che andranno a sostituire lo stabilimento ex-Autobianchi e -per altro verso- all'obiettiva valorizzazione determinata, a favore delle unità produttive del subcomparto RU.1/A, dalla presenza del polo scientifico e per la ricerca, che -su iniziativa e con la promozione del Comune- andrà ad insediarsi appunto nel subcomparto RU.1/C;

5.3.- assumere l'obbligazione (a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria) di realizzare -a proprie cura e spese, a perfetta regola d'arte ed entro il termine stabilito nella convenzione- tutte le opere di urbanizzazione primaria (ivi comprese quelle di collegamento alle reti dei pubblici servizi e -se eventualmente occorra- di potenziamento delle reti e degli impianti di detti servizi) necessarie per gli insediamenti previsti nei subcomparti RU.1/A e RU.1/B;

5.4.- assumere l'obbligazione (a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria) di realizzare, a proprie cura e spese, a perfetta regola d'arte ed entro il termine stabilito nella convenzione: il prolungamento (con calibro non inferiore a 10 m. e con i relativi marciapiedi ed impianti fognario e di illuminazione pubblica) di via Milite Ignoto sino all'intersezione con la via Carducci; l'adeguamento, a nord dell'insediamento, dello svincolo corrispondente alle vie Due Palme, Guido Rossa, Bernini ed al nuovo sottopasso ferroviario, quale accesso principale alla zona produttiva, il tutto secondo il progetto che -redatto d'intesa con gli Uffici comunali- sarà allegato alla convenzione; l'avvenuta realizzazione dello svincolo costituirà condizione essenziale per l'insediamento di qualsiasi attività nel subcomparto RU.1/A;

5.5.- assumere l'obbligazione (a scomputo degli oneri di urbanizzazione) di realizzare -a proprie cura e spese, a perfetta regola d'arte ed entro il termine stabilito nella convenzione- almeno le seguenti ulteriori opere, secondo quanto sarà al riguardo previsto dal piano attuativo (o dai piani attuativi): spazi a verde pubblico attrezzato, a parcheggio pubblico, a pista ciclo-pedonale, con i relativi impianti fognario e di illuminazione pubblica;

5.6.- assumere l'obbligazione (a scomputo del contributo commisurato alle opere di mitigazione ambientale, da corrispondere a fronte del rilascio delle concessioni edilizie relative ad interventi per la ristrutturazione o l'ampliamento o la nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva) di realizzare -a proprie cura e spese, a perfetta regola d'arte ed entro il termine stabilito nella convenzione- una fascia di verde alberato, formato da esemplari di sempreverdi ad alto fusto (in funzione di protezione degli insediamenti residenziali limitrofi), lungo il prolungamento della via Milite Ignoto e lungo l'esistente via Giulio Tarra, per una profondità non inferiore a 4 m., all'interno della proprietà; ad integrazione di

quest'ultima obbligazione, andrà assunto l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria della fascia verde di mitigazione, sin tanto che perdureranno gli insediamenti produttivi;

5.7.- assumere l'obbligazione di realizzare -a proprie cura e spese, a perfetta regola d'arte ed entro il termine stabilito nella convenzione- la rete stradale (destinata a rimanere di proprietà privata) interna al perimetro d'intervento e destinata a collegare ciascuna unità immobiliare sia con le altre unità sia con il punto (individuato dal PRG) in cui la rete interna medesima si collegherà con la rete stradale pubblica;

5.8.- assumere l'obbligazione di versare al Comune, entro novanta giorni dalla richiesta scritta al riguardo formulata, a seguito dell'avvenuta approvazione del progetto preliminare, ed in funzione del finanziamento per l'approvazione del progetto esecutivo, un contributo (d'importo non eccedente quello che sarà definito in convenzione, alla luce del progetto definitivo) per la realizzazione (in posizione da individuare in sede di piano attuativo o, successivamente, da parte del Comune e con le caratteristiche ed i parametri tecnici definiti d'intesa con la F.S. spa) di un sottopasso (o sovrappasso) della sede ferroviaria. Detto sottopasso, che avrà una luce non inferiore a 10 m. e dovrà prevedere sedi adeguate per il transito -in entrambi i sensi- automobilistico, ciclabile e pedonale, è destinato, con il sottopasso di via Tagliabue, a connettere il centro cittadino con le zone poste ad oriente della sede ferroviaria, seguendo un tracciato compreso nella zona di salvaguardia individuata dal PRG, da tenere libera da costruzioni.

6.- Interventi relativi al subcomparto RU.1/A: prescrizioni progettuali:

6.1.- il piano attuativo deve prevedere l'entrata e l'uscita dalle unità produttive e dalla rete stradale privata interna all'insediamento verso la rete viaria pubblica nel solo punto all'uopo individuato dal PRG, a nord dell'insediamento, così da evitare che il traffico in entrata ed in uscita interessi (almeno direttamente) la via Milite Ignoto prolungata e così da far immettere il traffico (in ispecie quello dei mezzi pesanti) nello svincolo indicato al precedente punto 5.4 e, di lì, nella rete statale e provinciale, senza transitare per il centro cittadino;

6.2.- il piano attuativo deve favorire l'insediamento delle destinazioni complementari lungo il lato ovest del subcomparto, così da ridurre l'impatto con le zone residenziali prospicienti, costituendo -verso di esse- un fronte architettonicamente piacevole e compatibile;

6.3.- il piano attuativo prevederà che l'area a standard, oggi occupata da un impianto di centrale termica tuttora utilizzato da insediamenti produttivi in esercizio, possa essere consegnata (liberata dai manufatti sulla stessa esistenti, se così richiesto dal Comune) entro un termine -comunque inferiore ai dieci anni- tale da non ostacolare la prosecuzione dell'attività dei ricordati insediamenti

produttivi esistenti.

*

AREA RU.2:

1.- Intervento di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante piano attuativo unitario, articolabile in più parti o fasi di intervento, relativa -ciascuna- a non meno di 1/3 della slp. complessiva ammessa. Tale piano attuativo è individuato sulle tavole del P.R.G. come "piano di interesse sovraccomunale", da attuarsi con le procedure di cui agli articoli 9 e 10, della l.r. 23/97. Le progettazioni relative a interventi all'interno di detta area RU.2 devono risultare compatibili con le progettazioni relative alla "gronda intermedia" ed agli impianti ferroviari al servizio del polo logistico di Desio. L'attuazione della parte con slp. a destinazione produttiva deve comunque precedere l'attuazione delle altre parti. La ristrutturazione urbanistica può anche avvenire tramite il parziale o totale riuso delle strutture produttive esistenti, previa comunque la verifica prescritta dall'art.8 delle NT e l'esecuzione degli interventi di bonifica che dovessero risultare necessari.

2.- a) cessione delle aree a standard; b) realizzazione del verde pubblico e privato e dei parcheggi pubblici; c) realizzazione della viabilità interna e di allacciamento alla prevista "Gronda Intermedia", per la parte che sarà definita dal piano attuativo.

3.- produttiva (non meno dell'80% della slp. ammessa nel comparto, con esclusione di depositi non connessi all'attività produttiva); terziaria direzionale e di servizio alle imprese (non più del 20% della slp. ammessa nel comparto).

4.- slp = 40.000 mq.; Rc, sull'intera area fondiaria, = 55% (con un massimo del 65% per le funzioni produttive a sè stanti); H = 15 m.-

La verifica del rispetto della slp. massima va operata moltiplicando per il parametro 1 la slp. produttiva e per il paramento 1,2 quella terziaria direzionale e di servizio.

5.- mq. 30.000, come minimo.

*

AREA RU.3: (previsione sostituita dall'accordo di programma e relativa variante di PRG, approvati dalla G.R. il 26 marzo 1997, n° VI/26888).

*

AREA RU.4:

1.- Si tratta di un intervento di ristrutturazione urbanistica subordinato all'approvazione di un piano attuativo individuato sulle tavole del P.R.G. come

"piano di interesse sovraccomunale", da attuarsi con le procedure di cui agli articoli 9 e 10, della l.r. 23/97.

2.- a) realizzazione di non meno di mq. 4.615 di slp di edilizia convenzionata (da trasferire in proprietà o da dare in locazione a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi per l'accesso all'edilizia economica e popolare secondo i criteri definiti dal CIMEP); b) cessione delle aree a standard; c) realizzazione del verde e degli spazi pubblici (pavimentazioni, arredi).

3.- residenziale (in quantità non inferiore al 70% della slp complessivamente ammessa), commerciale (con unità immobiliari di superficie unitaria non superiore, ciascuna, a mq. 400 di slp), direzionale e di servizio.

4.- slp = 23.430 mq (di cui per edilizia convenzionata mq. 4.615 di slp); Rc = 52%; Rp (sull'intera superficie territoriale) = 30% dell'intera area interessata (art. 3.2.3 R.L.I.); H = 21,10 m.

5.- mq.20.700.

*

AREA RU.5: (previsione sostituita dall'accordo di programma e relativa variante di PRG, approvati dalla G.R. il 26 marzo 1997, n° VI/26889).

*

AREA RU.6: (previsione sostituita dall'accordo di programma e relativa variante di PRG, approvati dalla G.R. il 26 marzo 1997, n° VI/26886).

*

AREA RU.7: (previsione sostituita dall'accordo di programma e relativa variante di PRG, approvati dalla G.R. il 26 marzo 1997, n° VI/26887).

*

AREA RU.8:

1.- Intervento di recupero di un fabbricato nuovo e inusato.,

2.- costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree destinate a parcheggio e verde (standard).

3.- destinazioni d'uso principali: produttivo - con esclusione delle attività insalubri di prima e seconda classe -; terziario direzionale e amministrativo; terziario di servizio - servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, di ricerca -; commerciale, espositivo, esercizi pubblici, artigianato di servizio.

4.- slp = quella esistente, anche nel caso di ristrutturazione urbanistica; Rc = quella esistente, anche nel caso di ristrutturazione urbanistica; H = quella esistente e comunque, nel caso di ristrutturazione urbanistica, non superiore a

mq. 13.

5.- uguale come minimo alla superficie coperta.

*

AREA RU.9: (previsione soppressa con le controdeduzioni)

*

AREA RU.10: (previsione soppressa con le controdeduzioni)

*

Area RU.11a:

1.- Intervento di ristrutturazione urbanistica subordinato alla approvazione di un Piano Attuativo unitario. La ristrutturazione urbanistica può avvenire previa la verifica prescritta dall'art.8 delle N.T. e l'esecuzione degli interventi di bonifica che dovessero risultare necessari; prima dell'approvazione e attuazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo interventi di ristrutturazione edilizia interna agli edifici, senza aumento della superficie lorda di pavimento;

Il piano attuativo richiede il coordinamento delle previsioni planivolumetriche con quelle relative all'area di ristrutturazione RU 11b; pertanto l'Amministrazione Comunale definirà preventivamente gli elementi di riferimento (come: altezze, allineamenti, configurazione di massima degli spazi e percorsi pubblici, a cui attenersi nell'elaborazione dei progetti e inoltre, a seguito di un accurato rilievo tipomorfologico dei fabbricati industriali esistenti, individuerà parti significative ai fini della salvaguardia dei valori storici/archeologici, da conservare con o senza destinazione specifica, mediante un appropriato inserimento nel contesto.

2.- cessione delle aree destinate a standard, da individuarsi in sede di Piano attuativo nella misura indicata al punto 5; realizzazione di un percorso pedonale pubblico tra le vie Sciesa e Manzoni; attrezzatura a verde, ed eventualmente a parcheggi, delle aree destinate a standard;

3.- destinazioni d'uso principali: residenza;

destinazioni compatibili, collocate esclusivamente al piano terreno degli edifici: direzionale e commerciale, limitatamente a uffici professionali, bancari, assicurativi, esercizi pubblici, artigianato di servizio e unità commerciali di vicinato di superficie di vendita non eccedente mq. 250; la superficie complessiva delle destinazioni compatibili o complementari non deve superare il 20% della slp. massima consentita nella zona;

4.- slp = mq. 5000; Rc = 25%; H = m. 14,80.

5.- non meno di mq. 2400

*

Area RU.11b:

1.- Intervento di ristrutturazione urbanistica subordinato alla approvazione di un Piano Attuativo unitario. La ristrutturazione urbanistica può avvenire previa la verifica prescritta dall'art.8 delle N.T. e l'esecuzione degli interventi di bonifica che dovessero risultare necessari; prima dell'approvazione e attuazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo interventi di ristrutturazione edilizia interna agli edifici, senza aumento della superficie lorda di pavimento;

Il piano attuativo richiede il coordinamento delle previsioni planivolumetriche con quelle relative all'area di ristrutturazione RU 11a; pertanto l'Amministrazione Comunale definirà preventivamente gli elementi di riferimento (come: altezze, allineamenti, configurazione di massima degli spazi e percorsi pubblici), a cui attenersi nell'elaborazione dei progetti e inoltre, a seguito di un accurato rilievo tipomorfologico dei fabbricati industriali esistenti, individuerà parti significative da conservare, ai fini della salvaguardia dei valori storici/archeologici, con o senza destinazione specifica, mediante un appropriato inserimento nel contesto.

2.- cessione delle aree destinate a standard, da individuarsi in sede di Piano attuativo nella misura indicata al punto 5.

realizzazione di un percorso pedonale pubblico tra le vie Sciesa e Manzoni; attrezzatura a verde, ed eventualmente a parcheggi, delle aree destinate a standard;

3.- destinazioni d'uso principali: residenza;

destinazioni compatibili, collocate esclusivamente al piano terreno degli edifici: direzionale e commerciale, limitatamente a uffici professionali, bancari, assicurativi, esercizi pubblici, artigianato di servizio e unità commerciali di vicinato di superficie di vendita non eccedente mq. 250; la superficie complessiva delle destinazioni compatibili o complementari non deve superare il 20% della slp. massima consentita nella zona;

4.- slp = mq. 1200; Rc = 25%; H = m. 14,80.

5.- non meno di mq. 380

Scheda B

Sigla Zona C	slp. (mq)	Superficie a standard minima (mq)	Altezza (ml)	Verde priv. superficie indicativa (mq)	Note :
C1	4769	4596	10,5	3024	
C2	1186	497	10,5	1059	
C3	2607	1953	10,5		
C4	soppressa				
C5	9579	13098	10,5	806	
C6	6778	4161	10,5	2668	
C7	3730	2988	10,5		
C8	2517	1017	10,5	1167	
C9	2743	929	10,5		
C10	5500	9185	13,5		
C11	5356	3878	10,5		
C12 Attuat.	5150	2800	10,5	2700	pista ciclabile da definire in Piano
C13	soppressa				
C13 a	6000	5000	13,5	1900	
C13b	2400	3400	13,5		
C14	3269	1314	10,5	2662	
C15	3913	1986 **	10,5		
C16	2763	2204	10,5		
C17	5856	10324	10,5	2826	
C18	2364		10,5	2104	
C19	2907	3026	10,5		
C20	2770	3630	10,5		
C21	1400	3700	10,5		
C22	5500	7200	10,5	8000	
C23	soppressa				
C24	3489	3180	10,5		
C25	1565	1982	10,5		
C26	9000	7355	10,5		
C27	5203	3118	10,5		
C28	2566		10,5	2706	
C29	3677	3028	10,5	1218	
C30	4856	4420	10,5		
C31	6578	2555	10,5	5016	
C32	2718	1764	10,5	5269	
C33	3279	2718	10,5	1016	
C34	2563	4793	10,5		
C35	1000	1500	10,5		v.Milano/azzonamento indicativo
C36 *	330		10,5	800	v. Damiano Chiesa
C37	1000	2900	10,5	4300	v. Varese

* la slp. indicata è in aggiunta a quella esistente

** da reperire all'interno in posizione utile al potenziamento dello stantard adiacente.

PARTE III

NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LE ATTIVITA' COMMERCIALI

Art. 30 - **Disposizioni generali per le attività di commercio al dettaglio in sede fissa**

Per superficie di vendita (SV) si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la superficie di vendita é computata nella misura di 1/10 della Superficie lorda di pavimento se questa é inferiore ai 2.500 mq, e di 1/4 della Slp se questa é superiore a tale limite.

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- **alimentare**
- **non alimentare.**

Sono individuate le tipologie distributive riportate nella successiva tabella A:

TABELLA A **TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO**		
Tipologia	**Sigla**	**Superficie di vendita (mq)**
Esercizio di vicinato	**VIC**	minore o uguale a 250
Media struttura di vendita "1"	**MS1**	tra 251 e 600
Media struttura di vendita "2"	**MS2**	tra 601 e 2.500
Grande struttura di vendita sovracomunale	**GS1**	tra 2.501 e 5.000
Grande struttura di vendita area estesa	**GS2**	maggiore di 5.000
Centro commerciale: media o grande struttura di vendita nella quale 2 o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica, infrastrutture comuni e spazi di servizio unitari; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti. **CC**		

*

Art. 31 - **Contesti di localizzazione**

Per gli insediamenti commerciali, si individuano i contesti di localizzazione riportati nella tabella B.

TABELLA B **CONTESTI DI LOCALIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**	
Contesto con riferimento alle zone omogenee	Descrizione
Tessuto urbano consolidato 1. Zone A1, A2, A3, A5 2. Zone B1, B2, B3, B5, B6	E' il tessuto urbano esistente che il PRG classifica, ai sensi del d.m. 1444/68, nelle zone A, B urbanizzate e non necessitanti di interventi di ristrutturazione urbanistica ma interessate prevalentemente da microtrasformazioni come definito dall'art.7 del Regolamento Regionale 3/00
Ambito di trasformazione urbana 1. Zone B7 (Aree RU.1, RU.3, RU.4, RU.7, RU.8, RU.11) 2. Zone C	Sono le zone di completamento previste dal PRG vigente

Art. 32 - **Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizia e quelle amministrative e commerciali**

Nei casi in cui all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 250 mq di superficie di vendita, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale; la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale; i termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, d.lgs. 114/98 prenderanno a decorrere dalla data di approvazione del piano attuativo medesimo.

Di norma la concessione edilizia per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciata contestualmente all'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale e la concessione edilizia sono contenute in unico atto emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive. Nel caso di realizzazione di nuove medie o grandi strutture di vendita, secondo le modalità indicate nelle tabelle di cui all'articolo 4 della presente integrazione e variante, il rilascio dell'autorizzazione commerciale potrà precedere il rilascio

dell'autorizzazione urbanistica, fatta salva la verifica di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. Tale deroga al criterio di contestualità non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia. La concessione edilizia deve essere rilasciata nei termini di tempo previsti dall'Amministrazione Comunale e dalla Regione ai sensi degli artt. 8 e 9 d.lgs.114/98 per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, con applicazione dell'art. 7, commi 2, 3, 4 e 5 L.R. 60/77 per quel che attiene all'avviso di concessione edilizia ed alla determinazione del relativo contributo concessorio.

L'ammissibilità urbanistica dell'intervento é verificata dal competente Ufficio Comunale che dovrà trasmettere apposito referto alla Conferenza dei Servizi di cui all'art. 9 D.LGS. 114/98; le determinazioni della Conferenza producono, in caso di esito favorevole, effetti di concessione edilizia e quindi al verbale della conferenza deve essere allegata la quantificazione degli oneri concessori: tale verbale è assoggettato alle forma di pubblicità previste per la concessione edilizia. In caso di immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, storico artistico, archeologico, idrogeologico e sismico, le determinazioni della conferenza dei Servizi producono effetti di autorizzazione solo se alla conferenza stessa partecipano, a seguito di regolare convocazione, i rappresentanti degli enti competenti alla tutela del vincolo; in caso di mancata partecipazione di tali soggetti le determinazioni di esito positivo assunte dalla conferenza assumono efficacia solo dopo l'acquisizione della specifica autorizzazione da parte dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo; in caso di vincolo paesistico, qualora la Sovrintendenza non sia intervenuta direttamente alla Conferenza dei Servizi, il verbale avente effetto di autorizzazione paesistica deve essere trasmesso alla Sovrintendenza stessa.

L'esito negativo dell'esame della domanda di rilascio dell'autorizzazione commerciale comporta effetti di provvedimento negativo anche sotto il profilo edilizio.

Secondo quanto previsto dal Capo II, artt. 24-27, Regolamento Regionale 21 luglio 2000, n. 3, qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio o grande distribuzione siano soggette a D.I.A. o a comunicazione per le opere interne, la D.I.A. o la comunicazione devono essere presentate contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa; i lavori possono essere iniziati dopo aver ottenuto l'autorizzazione commerciale o decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura di esercizio di vicinato.

Art. 33 - **Insediamento attività commerciali**

La localizzazione delle strutture di vendita nelle diverse destinazioni commerciali di zona stabilite dal PRG potrà avvenire nel rispetto dei limiti fissati dalle tabelle che seguono:

Settore alimentare	
Tessuto urbano consolidato Zone A1, A2, A3, A5, B1, B2, B3, B5, B6	VIC
Ambiti di trasformazione Zona B7 (Area RU.4)	MS2*
Ambiti di trasformazione Zona B7 (Aree RU.7, RU.8)	MS2**
Ambiti di trasformazione Zone C, Zona B7 (Aree RU.1, RU.3, RU.11)	VIC ***

Settore non alimentare	
Tessuto urbano consolidato Zone A1, A2, A3, A5, B1, B2, B3, B5, B6	VIC
Ambiti di trasformazione Zona B7 (Area RU.4)	MS2*
Ambiti di trasformazione Zona B7 (Aree RU.7, RU.8)	MS2**
Ambiti di trasformazione Zone C, Zona B7 (Aree RU.1, RU.3, RU.11)	VIC ***

* E' consentito l'insediamento di un'unica media struttura di secondo livello su tutto il territorio comunale, esclusivamente nell'ambito perimetrato nell'allegata planimetria. Si precisa che, dal momento che nell'ambito indicato sono già state autorizzate due medie strutture di vendita (di 1.250 mq. alimentare e di 500 mq. non alimentare), le loro superfici dovranno essere ricompresse nella MS2 prevista (superficie massima totale 2500 mq)

** In tali zone sono consentiti: l'attivazione di una nuova media struttura di secondo livello per il settore non alimentare e l'insediamento di una media struttura di secondo livello per il settore alimentare e non alimentare, quest'ultima per trasferimento in altro edificio situato nello stesso ambito di quella già in essere nel medesimo comparto.

*** All'interno del comparto subcomparto RU-1/B è consentita, oltre alla realizzazione di esercizi di vicinato, il trasferimento senza ampliamento di

superficie di un'attività appartenente al settore alimentare e non alimentare già autorizzata nel territorio comunale alla data di adozione della presente variante.
N. B.: Seguendo la gerarchia delle tipologie delle attività commerciali, possono essere inserite strutture di superficie solo uguale o minore rispetto a quella specificata in tabella.

*

Art. 34- **Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale**

In caso di realizzazione di edifici destinate ad ospitare strutture di vendita con superficie superiore ai 250 mq, é necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine se necessarie dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto di intervento. In particolare, per gli insediamenti commerciali di grandi strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.
Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti ci si dovrà attenere alle disposizioni di cui agli artt.27 e 44, c. a), delle presenti N.T.A.; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale, documentata in sede di piano attuativo. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'alberature nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto) ricavati, omogeneamente diffusa nella complessiva superficie destinata alla sosta.
L'apertura di attività commerciali nell'ambito di progetti interessanti aree di superficie superiore ai 40 ha, ridotti a 10 ha nel caso di progetti inseriti in aree urbane esistenti, é subordinata alle procedure di Verifica di Impatto Ambientale o di verifica delle caratteristiche del progetto ai sensi della L.R. 20/99 e del D.P.R. 12 aprile 1996 e loro successive modificazioni.
Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi (cascine) di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del

tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

*

Art. 35 - **Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico**

Per le attività commerciali la dotazione di aree di standard é prescritta secondo le quantità riportate nella seguente tabella C; tale dotazione, riferita a tutte le attività commerciali, sostituisce quella prevista per le specifiche zone di P.R.G. e disciplina l'aumento del fabbisogno di standard nei casi di mutamento di destinazione d'uso riguardanti le aree o gli edifici adibiti a sede di esercizi commerciali, non costituenti esercizi di vicinato e non comportanti la realizzazione di opere edilizie.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data dell'adozione delle presenti norme, anche se conseguenti all'applicazione delle disposizioni di cui all'art.35 (autorizzazioni amministrative commerciali quali atti dovuti) del Regolamento Regionale 21 luglio 2000, n. 3, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

E' comunque fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in attività alla data di entrata in vigore del Regolamento Regionale 21 luglio 2000, n.3, o dei loro aventi causa, in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività ed all'autorizzazione amministrativa per l'esercizio del commercio, a proseguire l'attività stessa con le medesime modalità utilizzate fino a quella data.

TABELLA C

STANDARD PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USOPUBBLICO IN FUNZIONE DEL CONTESTO

<table>
<tr><th colspan="2">Tipologia commerciale</th><th>Tessuto urbano consolidato</th><th>Trasformazione urbana</th><th>Ambiti extraurbani</th></tr>
<tr><td colspan="2">VIC</td><td>----</td><td>Lo standard minimo previsto dalle leggi vigenti è elevato dal 75% all'80% della Slp (art.8, c.2, R.R.3/00). Per l'insediamento in edifici esistenti, ove risulti impossibile reperire in loco, parzialmente o totalmente, la superficie destinata a standard e tale carenza non comprometta in misura rilevante le condizioni del traffico e della viabilità della zona, detta superficie potrà essere monetizzata.</td><td>100% della Slp, di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico</td></tr>
<tr><td rowspan="2">MS1
MS2
CC</td><td>Insediamento in edifici esistenti</td><td>75% della Slp, di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico (1)</td><td rowspan="2" colspan="2">Lo standard minimo previsto dalle leggi vigenti (75% e 100% della Slp rispettivamente per le zone A B e C D) è elevato al 150% della Slp (art.8, c.2, R.R.3/00) di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico.
E' consentita la monetizzazione nella misura massima del 50%. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale (art.8, c.2, R.R.3/00).</td></tr>
<tr><td>Nuova edificazione su lotti liberi</td><td>75% della Slp, di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico.
Per MS1 è necessario il reperimento in loco almeno della metà a parcheggio pubblico.
Per MS2 è necessaria un'apposita convenzione o un atto unilaterale d'obbligo.</td></tr>
<tr><td colspan="2">GS1 GS2 CC</td><td>Tipologia non ammessa</td><td colspan="2">200% della Slp, di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico (2)</td></tr>
</table>

Note alla tabella C

(1) Ammissibilità di medie strutture nel tessuto consolidato

Qualora non sia possibile il reperimento in loco degli spazi da destinare a standard, l'insediamento di medie strutture di vendita dovrà essere oggetto di valutazione circa la sua compatibilità infrastrutturale. In particolare, in accordo con il Piano Urbano del Traffico e il Programma Urbano dei Parcheggi, se ne dovrà valutare l'ammissibilità considerando:

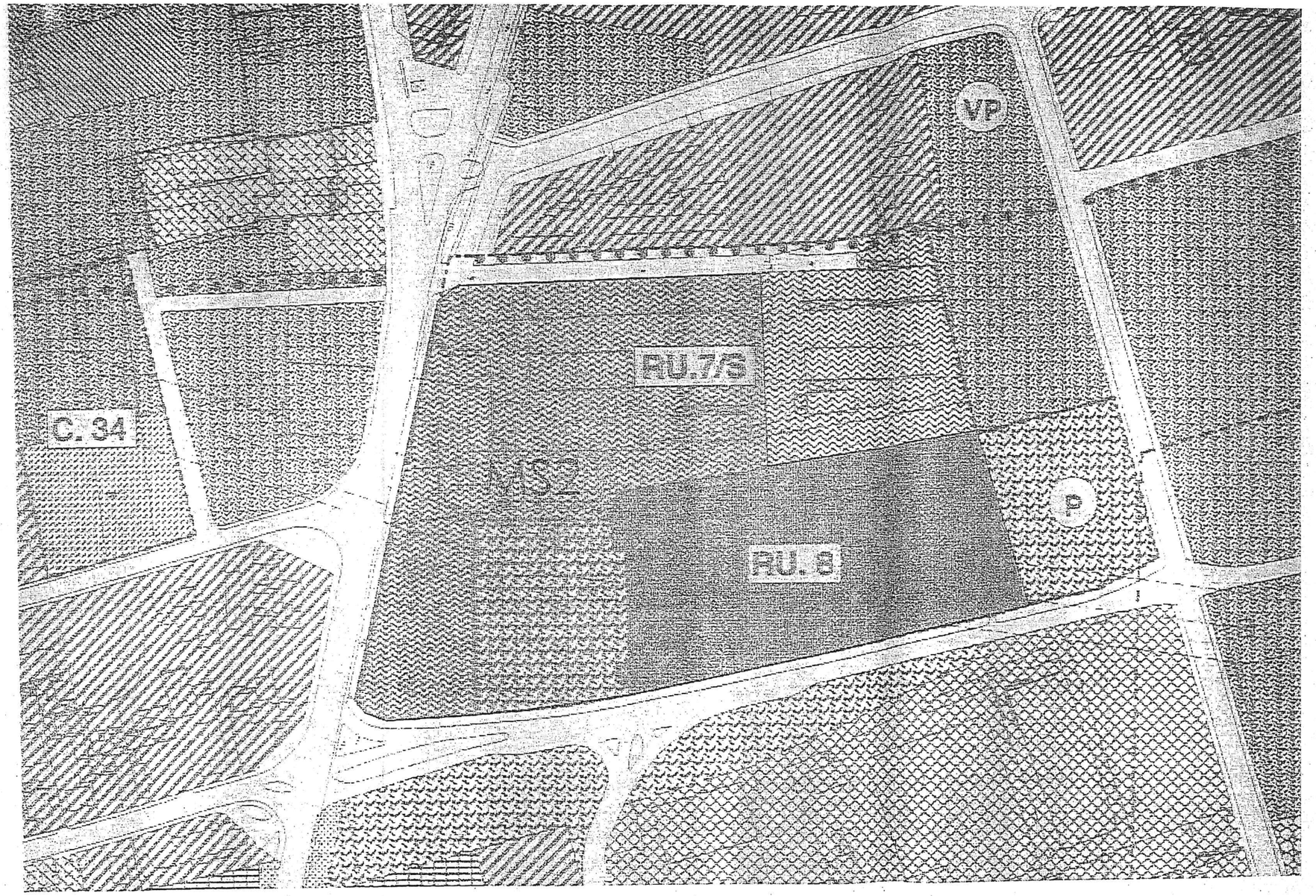
- il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico;
- l'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione;
- la disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale.

(2) Monetizzazione dello standard per le grandi strutture

E' sempre ammessa la monetizzazione delle attrezzature ed aree pubbliche e di uso pubblico nella misura del 30% attraverso una specifica convenzione, a condizione che l'apertura o l'ampliamento dell'esercizio di grande superficie sia realizzata tramite uno o più dei seguenti casi:

- concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato;
- concentrazione di medie strutture di vendita;
- concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato;
- accorpamento di medie strutture di vendita;
- ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;
- la monetizzazione sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

Negli ambiti extraurbani, per le grandi strutture di vendita, deve essere attrezzata una congrua quantità di spazi a verde in funzione di una appropriata mitigazione ambientale dell'insediamento.



Vincoli istituiti dal P.R.G.

Zona A
Nucleo storico

Zona B1
Residenziale

Zona B2
Residenziale

Superficie fondiaria residenziale all'interno di piani di zona ex-lege 167/62
Nucleo storico

Zona B3
Residenziale con verde privato

Zona B4
Produttiva

Zona B5
Produttiva

Zona B6
Per attività terziarie e di servizio

(estratto di legenda)

Zona B7
Di riqualificazione urbanistica

Zona C
Residenziale

Comparto per l'insediamento di medie strutture di vendita

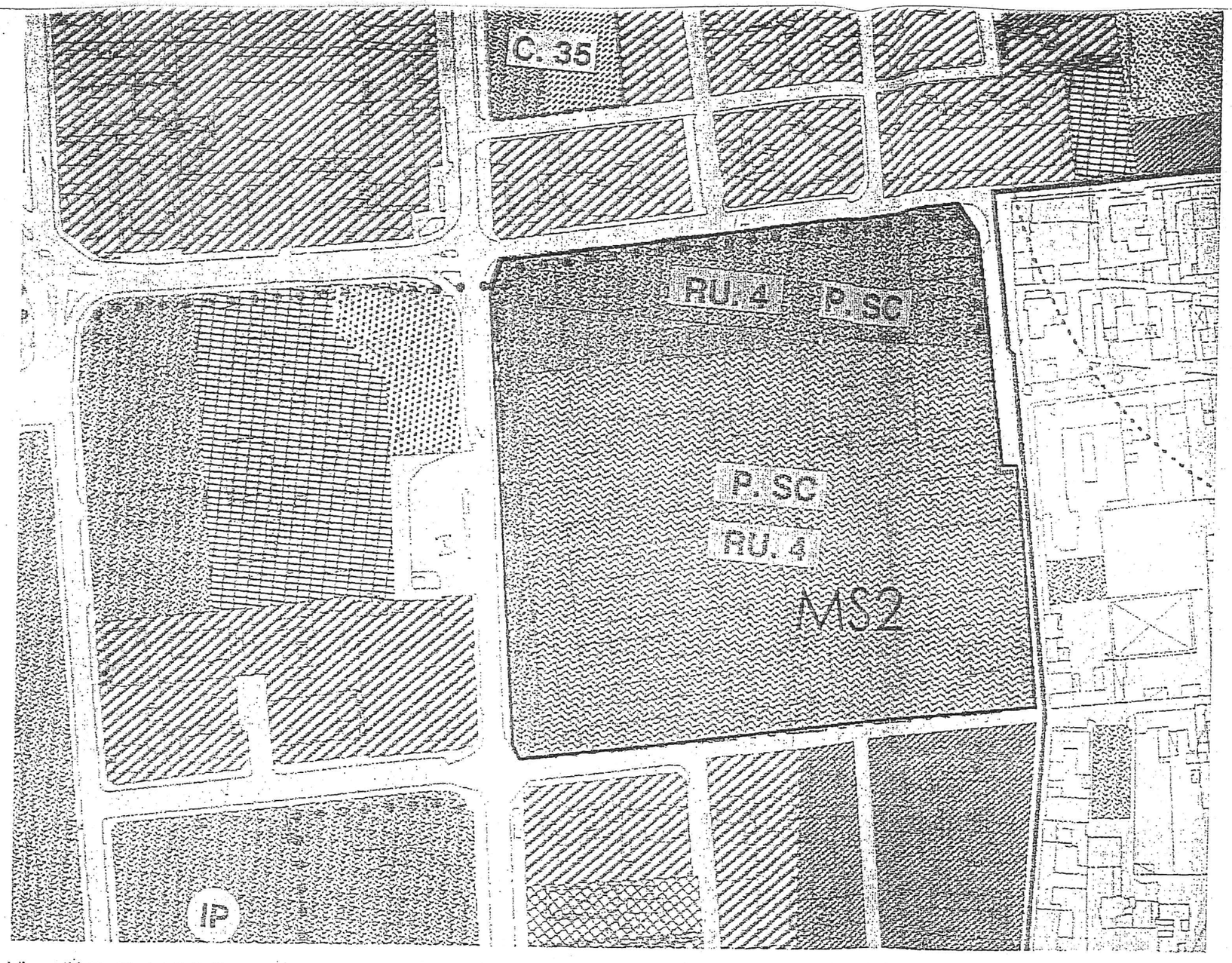
(Base P.R.G. vigente)
scala 1:2000

ST comparto : 37.264 mq

Tabella modificata ai sensi art.15, comma 5 bis R.R. 21 Luglio 2000, n°3 modificato dal R.R. 24 dicembre 2001, n°9

Perimetro del comparto

Comune di Desio



Vincoli istituiti dal P.R.G.

(estratto di legenda)

- Zona A — Nucleo storico
- Zona B1 — Residenziale
- Zona B2 — Residenziale
- Superficie fondiaria residenziale all'interno di piani di zona ex-legge 167/62 — Nucleo storico
- Zona B3 — Residenziale e con verde privato
- Zona B4 — Produttiva
- Zona B5 — Produttiva
- Zona B6 — Per attività terziarie e di servizio
- Zona B7 — Di riqualificazione urbanistica
- Zona C — Residenziale

Perimetro del comparto

Allegato A2
Comparto per l'insediamento medie strutture di vendita

(Base P.R.G. vigente)
scala 1:2000

ST comparto : 46.744 mq

Tabella modificata ai sensi art.15,k comma bis R.R. 21 Luglio 2000, n°3 modificato dal R.R. 24 dicembre 2001, n°9

Comune di Desio