



COMUNE DI CANEGRATE
PROVINCIA DI MILANO

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 58 BIS DELLA L.R. 5 GENNAIO
2000 N.1 SECONDO LA PROCEDURA DELLA L.R. 23/97

INTRODUZIONE NORME UNIFICATE DI SALVAGUARDIA
PLIS DEI MULINI

TESTO DEFINITIVO

Dicembre 2006

Il progettista
(arch. Antonino Zottarelli)

12/10/06

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	4
Articolo 1 - Ambito di applicazione del PRG	4
Articolo 2 - Elaborati costitutivi del PRG	4
Articolo 3 - Deroghe al PRG	5
Articolo 4 - Stato di fatto in contrasto con il PRG.....	5
Articolo 5 - Area di pertinenza e utilizzazione degli indici.....	5
Articolo 6 - Impianti per radiocomunicazione, radiodiffusione e similari	6
Articolo 7 - Opere di urbanizzazione.....	6
Articolo 8 - Dotazione di parcheggi	7
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	8
Articolo 9 - Modalità di attuazione del PRG	8
Articolo 10 - Interventi urbanistici preventivi	8
Articolo 11 - Interventi diretti	9
TITOLO III - PARAMETRI URBANISTICI	10
Articolo 12 - Definizioni e parametri urbanistici.....	10
1 - St (Superficie territoriale)	10
2 - Sf (Superficie fondiaria)	10
3 - Slp (Superficie lorda di pavimento).....	10
4 - Su (Superficie utile abitabile).....	10
5 - Snr (Superficie non residenziale)	10
6 - Sc (Superficie coperta)	10
7 - Zero urbanistico	11
8 - Locali interrati e seminterrati	11
9 - Locali sottotetto.....	11
10 - H (Altezza massima del fabbricato).....	11
11 - Volume (Volume urbanistico)	11
12 - It = Volume/St (Indice di fabbricabilità territoriale).....	12
13 - If = Volume/Sf (Indice di fabbricabilità fondiaria)	12
14 - Ut = Slp/St (Indice di utilizzazione territoriale).....	12
15 - Ut aggiuntivo (Indice di utilizzazione territoriale con perequazione)	12
16 - Uf = Slp/Sf (Indice di utilizzazione fondiaria)	12
17 - Rc = Sc/Sf (Rapporto di copertura)	12
18 - Sd (Superficie drenante).....	12
19 - Uf aggiuntivo (Indice di utilizzazione fondiaria con perequazione)	13
Articolo 13 - Distanze.....	13
1 - Ds (Distanza dalle strade)	13
2 - De (Distanza tra edifici)	13
3 - Dc (Distanza dai confini di proprietà).....	14
4 - Dz (Distanza dal confine di zona)	14
TITOLO IV - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE.....	15
Articolo 14 - Divisione in zone omogenee	15
Articolo 15 - Classificazione del territorio in zone urbanistiche	15
Articolo 16 - Individuazione delle zone di recupero	16
Articolo 17 - Individuazione delle aree del Centro Storico.....	16
Articolo 18 - Destinazioni d'uso delle aree interne al Centro Storico.....	17
1 - Edificio o area residenziale.....	17

2 - Accessorio	17
3 - Autorimessa privata	17
4 - Area privata scoperta	17
5 - Passaggio pedonale.....	18
6 - Sistema pedonale centrale.....	18
Articolo 19 - Modalità di attuazione per le aree interne al Centro Storico.....	18
Articolo 20 - Modalità di intervento edilizio per le aree interne al Centro Storico.....	21
1 - Demolizione senza ricostruzione	21
2 - Ricostruzione con vincoli generali.....	21
3 - Ristrutturazione con vincoli planimetrici	22
4 - Ristrutturazione con vincoli architettonici	22
5 - Ripristino architettonico	23
6 - Restauro architettonico	23
7 - Elemento architettonico puntuale da conservare e valorizzare	23
8 - Nuove costruzioni.....	24
9 - Eliminazione di volumi incongruenti	24
10 - Allineamento planimetrico obbligatorio	24
11 - Allineamento altimetrico obbligatorio	24
12 - Strada da riqualificare	24
13 - Senso unico.....	25
Articolo 21 - Criteri generali per gli interventi di recupero	25
Articolo 22 - Trasformazione di edifici ex agricoli	25
Articolo 23 - Complesso edilizio di interesse storico-testimoniale.....	26
Articolo 24 - Zone residenziali - Generalità	27
Articolo 25 - Zona residenziale esistente e di completamento (R1).....	27
Articolo 26 - Zona residenziale di riqualificazione urbana e ambientale (R2)	28
Articolo 27 - Zona residenziale di concentrazione volumetrica (R3)	28
Articolo 28 - Zona residenziale per l'Edilizia Economica e Popolare (R4)	30
Articolo 29 - Zone produttive - Generalità	31
Articolo 30 - Zona produttiva esistente e di completamento (P1)	31
Articolo 31 - Zona produttiva di espansione (P2)	32
Articolo 32 - Zone terziarie - Generalità	33
Articolo 33 - Zona terziaria esistente e di completamento (T1).....	33
Articolo 34 - Zone agricole – Generalità.....	34
Articolo 35 - Zona agricola (AG).....	34
Articolo 36 - Zona agricola di interesse ambientale (AGP)	36
Articolo 37 - Zone per servizi pubblici di interesse comunale (standard urbanistici)	37
Articolo 38 - Attrezzature scolastiche (I).....	38
Articolo 39 - Attrezzature civiche (AC)	38
Articolo 40 - Verde pubblico attrezzato (V).....	39
Articolo 41 - Attrezzature sportive (S)	39
Articolo 42 - Parcheggi pubblici (P)	39
Articolo 43 - Attrezzature al servizio delle attività produttive e terziarie (SP).....	40
Articolo 44 - Parco Locale di Interesse Sovracomunale	40
Articolo 45 - Zone per servizi pubblici di interesse generale.....	40
Articolo 46 - Standard sovracomunali - Parco del Roccio (F1)	41

Articolo 47 - Standard sovracomunali - Parco dell'Olona (F2)	41
Articolo 48 - Zona per attrezzature urbane (AU).....	43
Articolo 49 - Zona per strutture di servizio agli anziani (SA).....	44
Articolo 50 - Zona per attrezzature religiose (AR)	44
Articolo 51 - Zona per impianti ferroviari (FS).....	45
Articolo 52 - Zona destinata alla viabilità	45
1 - Classificazione delle strade	45
2 - Viabilità ordinaria (VIA).....	45
3 - Circonvallazione Roccolo (CR).....	46
4 - Circonvallazione Olona (CO).....	46
5 - Rete ciclopedonale principale.....	47
6 - Interventi di riqualificazione stradale	47
Articolo 53 - Zona di trasformazione urbana (ST).....	47
Articolo 54 - Zona regolata da Piano Attuativo vigente (PAV)	51
Articolo 55 - Zona per impianti di distribuzione carburante (G)	52
Articolo 56 - Zona dei corsi d'acqua (O)	52
TITOLO V - AREE SOTTOPOSTE A SALVAGUARDIA	53
Articolo 57 - Aree di tutela e fasce di rispetto	53
1 - Area di tutela idrogeologica	53
2 - Zona di tutela assoluta di sorgenti e pozzi	53
3 - Beni di interesse paesaggistico-ambientale	53
4 - Beni di interesse storico-artistico.....	54
5 - Fascia di rispetto di sorgenti e pozzi	54
6 - Fascia di rispetto degli impianti di depurazione.....	54
7 - Fascia di rispetto stradale.....	54
8 - Fascia di rispetto ferroviario	55
9 - Fascia di pertinenza delle infrastrutture ferroviarie	55
10 - Fascia di rispetto degli elettrodotti	55
11 - Fascia di rispetto cimiteriale	55
12 - Sito da bonificare	56
TITOLO VI - PEREQUAZIONE	56
Articolo 58 - Perequazione.....	56
TITOLO VII – PRESCRIZIONI GEOLOGICHE.....	57
Articolo 59 - Suddivisione del territorio in zone di fattibilità geologica	57
Articolo 60 - Prescrizioni geologiche relative all'intero territorio comunale.....	58
1 - Cautele per la tutela del patrimonio idrico sotterraneo.....	58
2 - Obbligo della relazione geotecnica.....	58
3 - Obbligo della relazione geologica.....	59
Articolo 61 - Prescrizioni geologiche relative alle zone G/a (aree non soggette ad allagamento)	60
Articolo 62 - Prescrizioni geologiche relative alle zone G/b (aree soggette ad allagamento)	60
Articolo 63 - Prescrizioni geologiche relative alle aree soggette all'applicazione degli articoli delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Po (PAI) relative alle Fasce A e B	62

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Ambito di applicazione del PRG

Il Piano Regolatore Generale (PRG) disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio del Comune di Canegrate nei termini prescritti dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e dagli elaborati elencati nel successivo articolo.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia risulta soggetta alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali qualora non in contrasto con le disposizioni del PRG.

Per quanto non riportato nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti.

Articolo 2 - Elaborati costitutivi del PRG

Il PRG é costituito dai seguenti elaborati:

- 1) Relazione illustrativa
 - Allegato A - Progetti di riqualificazione degli spazi centrali
 - Allegato B - Progetti di riqualificazione della città
 - Allegato C - Schema della mobilità
 - Allegato D - Piano dei servizi
 - Allegato E - Quantificazione del PRG e verifica degli standard urbanistici
- 2) Inquadramento territoriale e sintesi dei PRG (1:10000)
- 3) Pianificazione sovracomunale (1:25000)
- 4) Uso del suolo (1:2500)
- 5) Altezza degli edifici (1:2500)
- 6) Tipologie edilizie e caratteri del territorio (1:2500)
- 7) Viabilità (1:2500)
- 8) Reti e impianti tecnologici (1:2500)
- 9) Uso del suolo – Area di dettaglio (1:500)
- 10) Altezza degli edifici – Area di dettaglio (1:500)
- 11) Stato di conservazione degli edifici – Area di dettaglio (1:500)
- 12) Qualità architettonica degli edifici – Area di dettaglio (1:500)
- 13) Schede di valutazione degli edifici del Centro Storico
- 14) Aree di tutela e fasce di rispetto (1:5000)
- 15) Capacità insediativa e attuazione degli standard (1:2500)
- 16) Zone omogenee (1:5000)
- 17) Modalità di intervento – Area di dettaglio (1:500)
- 18) Azzonamento – Area di dettaglio (1:500)
- 19) Azzonamento (1:2000)
- 20) Norme Tecniche di Attuazione
- 21) Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano - quadro generale (1:5000)
- 22) Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano – ambito di rischio idraulico (1:2000)

Nella eventualità di differenze o discordanze di qualsiasi tipo tra tavole a differente scala, fa fede la tavola con scala a denominatore più piccolo; nella eventualità di discordanze tra indicazioni planimetriche ed indicazioni delle NTA, fanno fede queste ultime.

Articolo 3 - Deroche al PRG

Le prescrizioni e le previsioni del PRG possono essere derogate solo nei casi previsti e con le procedure stabilite dall'art. 41 quater della L. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 4 - Stato di fatto in contrasto con il PRG

Gli immobili che alla data di adozione del presente PRG risultino in contrasto con quanto dallo stesso stabilito possono subire trasformazioni soltanto per uniformarvisi.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG aventi destinazioni d'uso non ammesse dalle specifiche norme di zona possono essere soggetti solo ad interventi di Manutenzione, così come definiti dal Regolamento Edilizio. Qualora si uniformi la destinazione a quella ammessa sono invece consentite anche le altre categorie di interventi.

I piani attuativi approvati in data anteriore all'adozione del presente PRG conservano, salvo diversa o specifica indicazione contenuta nell'art. 54, la validità delle prescrizioni in essi contenute fino alla loro naturale decadenza.

Possono comunque essere adeguati al PRG attraverso approvazione di variante al Piano Attuativo stesso.

Articolo 5 - Area di pertinenza e utilizzazione degli indici

Le aree individuate dagli elaborati del PRG o dagli strumenti di attuazione che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale e fondiaria o della capacità edificatoria assegnata costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici realizzati.

La capacità edificatoria di un'area è data dal prodotto della superficie per il relativo indice di fabbricabilità o di utilizzazione oppure è stabilita direttamente dal PRG mediante assegnazione di un Volume o di una Slp massimi realizzabili.

Qualora per il computo della capacità edificatoria siano utilizzate aree comprese nelle zone urbanistiche di cui agli artt. 27, 30, 31 e 37 si applicano anche le norme specifiche contenute nell'art. 58.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando l'edificazione ad essa afferente raggiunge i limiti consentiti.

Il vincolo di pertinenza permane con il permanere degli edifici.

La completa utilizzazione della capacità edificatoria esclude la possibilità di sfruttare ulteriormente, anche previo frazionamento o accorpamento ad altro lotto o passaggio di proprietà, le relative aree di pertinenza.

Gli strumenti attuativi, le concessioni edilizie e le denunce di inizio attività individuano le aree di pertinenza distinguendo le aree sature da quelle non sature.

Le aree di pertinenza e quelle che, sulla base dell'applicazione del meccanismo perequativo di cui all'art. 58, hanno concorso alla formazione della capacità edificatoria devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento, da costituire mediante impegnativa unilaterale o altra modalità equivalente e da trascrivere sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o avente titolo.

Le aree di pertinenza sature e non sature sono, a cura dell'Amministrazione Comunale, riportate su apposito registro messo a disposizione di tutti gli interessati ad atti di compravendita o di edificazione. Le modalità di classificazione e di accesso a tale strumento sono definiti da apposito regolamento soggetto ad approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Nel caso l'area di pertinenza comprenda parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento occorre che i promotori dell'iniziativa documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente ad utilizzare in tutto o in parte l'edificabilità di loro competenza. Di tale vincolo è stipulato apposito atto, registrato e reso pubblico a cura e spese dei privati.

Agli edifici esistenti viene attribuita, all'atto della richiesta di Concessione Edilizia, della presentazione di Denuncia di Inizio Attività o della proposta di Piano Attuativo e in assenza di precedente registrazione, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di zona previsti dal PRG.

Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto all'entrata in vigore delle presenti norme.

I fondi e gli appezzamenti la cui superficie sia stata valutata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

Non è ammesso il trasferimento di possibilità edificatoria tra aree a diversa destinazione di zona nonché tra aree non contermini appartenenti alla medesima zona urbanistica ad eccezione delle zone agricole e delle aree sottoposte al meccanismo perequativo di cui all'art. 58.

Articolo 6 - Impianti per radiocomunicazione, radiodiffusione e similari

Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti e le limitazioni contenute nei successivi commi del presente articolo, l'installazione di stazioni radio base per telefonia mobile e in generale di impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione è consentita nelle seguenti zone:

- a) *Zona produttiva di espansione* (art. 31);
- b) *Zona agricola* (art. 35);
- c) *Zona per servizi pubblici di interesse comunale (standard urbanistici) - Attrezzature al servizio delle attività produttive e terziarie* (art. 43);
- d) *Zona per attrezzature urbane* (art. 48);
- e) *Zona regolata da Piano Attuativo vigente* (art. 54), limitatamente al Piano Particolareggiato approvato con le delibere del Consiglio Comunale n. 14 del 15.03.1994 e n. 29 del 26.04.1994 e con la delibera di Giunta Comunale n. 451 del 29.08.1994.

Gli impianti e le strutture oggetto del presente articolo devono in ogni caso mantenere una distanza di:

- a) almeno 100 m dal confine delle zone urbanistiche a destinazione residenziale o a standard urbanistici di cui agli articoli 17, 25, 26, 27, 28, 38, 39, 40, 41;
- b) almeno 100 m dal confine delle zone a destinazione prevalentemente residenziale di altri comuni;
- c) almeno 200 m da asili nido, edifici scolastici di ogni ordine e grado, strutture di accoglienza socio-assistenziale, oratori, parchi gioco e strutture che ospitano soggetti minorenni anche site in comuni confinanti.

Articolo 7 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria sono le opere necessarie per l'insediamento di ogni singolo edificio e costituiscono il presupposto per l'edificazione di un'area.

L'edificazione, ove ammessa, è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro previsione nel programma delle opere pubbliche vigente al momento della richiesta di edificazione o all'impegno convenzionato da parte dell'operatore ad eseguirle direttamente contestualmente alla costruzione o quantomeno prima dell'utilizzo degli ambienti.

Le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'edificazione sono:

- a) le strade al servizio dei lotti edificabili idonee al transito veicolare e pedonale, fornite di adeguata pavimentazione e degli eventuali spazi accessori (aree di sosta, marciapiedi, alberature, ecc.);
- b) la rete della fognatura e relative opere accessorie (sollevamento, depurazione, ecc.);
- c) la rete dell'acquedotto e relative opere accessorie (impianti di captazione, sollevamento, accumulo, ecc.);
- d) la rete di distribuzione dell'energia elettrica e relative opere accessorie;
- e) la rete e gli impianti di illuminazione stradale pubblica e relative opere accessorie;

Ulteriori opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) la rete di distribuzione del gas e relative opere accessorie;
- b) la rete telefonica fissa e relative opere accessorie;
- c) gli spazi di verde attrezzato in prossimità ed al servizio delle abitazioni;
- d) gli spazi di sosta e parcheggio al servizio delle abitazioni;
- e) le piste ciclabili.

Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono tutte le strutture, le aree, i servizi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico necessari alla vita civile e collettiva della città.

Per opere di urbanizzazione secondaria si intendono:

- a) gli asili nido;
- b) le scuole materne;
- c) le scuole elementari, medie e superiori;
- d) attrezzature collettive pubbliche (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ricreative);
- e) gli impianti per il gioco e lo sport;
- f) le aree a parco urbano;
- g) gli spazi e le attrezzature al servizio delle attività produttive o terziarie (parcheggi, aree a verde, mense, centri ricreativi, servizi interaziendali e sanitari);
- h) gli spazi di sosta e parcheggio.

Articolo 8 - Dotazione di parcheggi

Nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni con ricostruzione, negli interventi di ampliamento dell'esistente e in quelli di trasformazione con recupero di volumetria (edifici precedentemente non abitabili o non agibili) devono essere previsti spazi per la sosta e il parcheggio, ai sensi dell'art. 41 della L.1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, in quantità non inferiore a quanto di seguito indicato con riferimento alle diverse destinazioni d'uso.

Residenza	Min.	40% della Slp
Attrezzature commerciali	Min.	100% della Slp
Uffici e attività terziarie	Min.	70% della Slp
Attività produttive	Min.	30% della Slp
Attrezzature ricettive	Min.	70% della Slp
Attrezzature e servizi	Min.	80% della Slp

Gli spazi minimi di cui sopra sono legati da vincolo di pertinenzialità all'edificio di riferimento da istituirsi, a cura e spese dei proprietari, mediante trascrizione nei Registri Immobiliari.

Negli interventi a destinazione residenziale che prevedono la realizzazione di più di tre unità immobiliari, una quota dei parcheggi di cui al presente articolo deve essere reperita all'esterno della recinzione. Tale quota deve essere almeno pari ad almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

Negli interventi a destinazione non residenziale che prevedono la realizzazione di una SIp maggiore o uguale a 150 mq, una quota dei parcheggi di cui al presente articolo deve essere reperita all'esterno della recinzione. Tale quota deve essere almeno pari alla metà dei valori sopra definiti.

La quota da reperire all'esterno della recinzione può essere accorpata a quella interna nei seguenti casi:

- a) qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità alla realizzazione;
- b) nel Centro Storico;
- c) qualora la Commissione Edilizia ritenga inopportuno tale reperimento.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Articolo 9 - Modalità di attuazione del PRG

Il PRG si attua tramite: interventi diretti, interventi urbanistici preventivi o progetti di opere pubbliche.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di PRG indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Articolo 10 - Interventi urbanistici preventivi

Gli interventi urbanistici preventivi si applicano con riferimento a determinate zone ed aree del territorio comunale, secondo le prescrizioni planimetriche e normative del PRG.

L'intervento preventivo può essere realizzato dall'Amministrazione Comunale o da soggetti privati, alle condizioni di cui ai successivi articoli, e consiste nella redazione di un Piano Attuativo.

Il Piano Attuativo deve documentare compiutamente le scelte morfologiche e tipologiche ai fini di un armonico inserimento dei nuovi fabbricati nel contesto urbano garantendo, altresì, la riorganizzazione e la sistemazione degli spazi aperti e degli spazi pubblici secondo criteri che rispettino il carattere degli insediamenti circostanti.

Per ogni Piano Attuativo deve essere prevista:

- a) La cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nonché la realizzazione delle opere stesse. Le aree indicate nelle Tavole nn. 18 e 19 hanno valore di massima e devono essere definite in sede di progetto esecutivo. L'Amministrazione Comunale può richiedere la cessione delle aree per l'urbanizzazione primaria ritenute funzionali agli insediamenti previsti.
- b) La cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione secondaria in misura non inferiore alle quantità fissate dall'art. 37 salvo quanto riportato nella specifica normativa di zona o quanto localizzato direttamente nella Tavola n. 19. L'eventuale differenza tra la quantità di aree a standard dovute e quella individuata nella suddetta tavola deve essere reperita all'esterno del Piano Attuativo tra le *Zone per servizi pubblici di interesse comunale*.

Modifiche nella localizzazione delle aree a standard o loro eventuale monetizzazione possono avvenire solo a seguito di specifica decisione da parte dell'Amministrazione Comunale anche mediante le procedure semplificate previste dalla L.R. 23/1997.

Qualora ne ravvisi la necessità, l'Amministrazione Comunale può predisporre un documento di coordinamento, relativo a più piani attuativi, che definisca l'assetto complessivo delle aree a

standard o ad uso pubblico, la viabilità, i principali caratteri morfologici degli insediamenti edilizi, ecc.. Tale documento è da ritenersi vincolante per la redazione dei singoli piani attuativi.

In sede di elaborazione dei piani attuativi specificamente individuati dal PRG, le linee grafiche che delimitano le aree da includervi, qualora cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, ecc.), possono essere portate a coincidere con detti elementi attraverso le procedure semplificate di cui alla L.R. 23/1997.

I piani attuativi sono individuati con apposito perimetro e numero di riferimento nelle Tavole nn. 17, 18 e 19; la suddetta simbologia è ripetuta su tutti gli ambiti compresi nel medesimo Piano Attuativo qualora interessi aree non contigue.

Il perimetro dei piani attuativi coincide con il limite esterno del segno grafico.

La previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, qualora queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico, non è subordinata all'approvazione di preventiva variante del Piano Attuativo.

Decorso il termine stabilito per l'attuazione dei piani attuativi, in assenza di strumenti sostitutivi, rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nelle costruzioni dei nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal Piano originario.

Le procedure e la documentazione a corredo dei piani attuativi sono indicate nel Regolamento Edilizio.

I piani attuativi convenzionati hanno validità per 10 anni salvo diversa specificazione contenuta nella convenzione stessa.

Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite entro 10 anni dalla sottoscrizione della convenzione e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

Le aree in cessione o in assoggettamento ad uso pubblico devono essere cedute nei termini previsti della convenzione.

Articolo 11 - Interventi diretti

Nelle zone del territorio comunale in cui non é previsto l'intervento urbanistico preventivo, l'attuazione del PRG avviene mediante interventi diretti, nel rispetto delle prescrizioni generali e di zona.

Nel caso di area soggetta a Piano Attuativo, il rilascio delle concessioni e autorizzazioni edilizie o la presentazione di denunce di inizio attività sono subordinati all'approvazione definitiva del piano stesso.

Le tipologie degli interventi edilizi e le procedure relative ai diversi provvedimenti abilitativi sono definite dal Regolamento Edilizio.

TITOLO III - PARAMETRI URBANISTICI

Articolo 12 - Definizioni e parametri urbanistici

1 - St (Superficie territoriale)

E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi urbanistici preventivi. La Superficie territoriale é comprensiva di tutte le aree destinate all'edificazione e delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2 - Sf (Superficie fondiaria)

E' la superficie delle aree a destinazione omogenea di zona al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3 - Slp (Superficie lorda di pavimento)

Rappresenta la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra aventi caratteristiche di agibilità o abitabilità, al lordo di tutti gli elementi verticali.

Non vengono calcolati ai fini della determinazione della Superficie lorda di pavimento:

- a) i parcheggi privati di cui all'art. 8, salvo che per gli immobili inclusi nel Centro Storico nel caso di autorimesse realizzate fuori terra;
- b) i volumi tecnici esterni al perimetro dell'edificio, così come definiti al punto 10 del presente articolo;
- c) le strutture relative alle reti di distribuzione (cabine elettriche, stazioni di decompressione del gas, impianti di sollevamento dell'acquedotto o della rete fognaria, ecc.);
- d) i vani scala e ascensore di uso comune e quelli di uso esclusivo che diano accesso ad unità immobiliari ubicate oltre il secondo livello fuori terra al netto dei muri di separazione dalle unità immobiliari ed escludendo i corridoi di distribuzione e accesso alle unità immobiliari.

Nel caso di intervento di Ricostruzione edilizia, così come definita dal Regolamento Edilizio, non sono computati nella Superficie lorda di pavimento esistente i locali ricavati da coperture di cortili, le tettoie e le logge murate, le superfetazioni, le costruzioni in precario e le costruzioni abusive.

Non rientrano inoltre nel calcolo della Superficie lorda di pavimento gli spazi calpestabili facenti parte di sistemi per magazzinaggio industriale (soppalchi) installate all'interno di capannoni in zone a destinazione produttiva ove non contemplino la permanenza di persone e siano inferiori al 30% della Superficie lorda di pavimento esistente alla data di adozione del presente PRG;

4 - Su (Superficie utile abitabile)

E' la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

5 - Snr (Superficie non residenziale)

E' la superficie del fabbricato, complessivamente destinato ad uso abitativo, adibita a servizi e accessori, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono considerati servizi e accessori: cantine, soffitte, sottotetti privi dei requisiti di abitabilità, locali per impianti tecnologici, autorimesse, androni di ingresso, porticati liberi, logge e balconi.

6 - Sc (Superficie coperta)

E' l'area corrispondente alla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante, con esclusione dei normali aggetti (gronde, pensiline, balconi, scale aperte, elementi decorativi) sporgenti fino ad un massimo di 1,50 m dal filo esterno del muro

perimetrale e delle autorimesse pertinenziali di cui all'art. 8. Qualora gli elementi non avessero le caratteristiche sopra indicate sono da ritenersi interamente computabili.

7 - Zero urbanistico

E' la quota zero di riferimento per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi definiti dalle presenti norme.

Lo Zero urbanistico è la quota media ponderale del tratto di marciapiede pubblico antistante il lotto o, in assenza di questo, del piano stradale aumentato di 15,00 cm;

In caso di lotti compresi fra più strade lo Zero urbanistico si determina come media ponderale delle quote delle diverse strade.

Per edifici realizzati a distanza maggiore o uguale a 20 m dal ciglio stradale la quota di riferimento si calcola come media ponderale fra lo Zero urbanistico e la quota del terreno al piede dell'edificio.

8 - Locali interrati e seminterrati

Ai fini del calcolo del Volume sono considerati:

- a) locali interrati quelli che hanno l'estradosso del relativo solaio di copertura a quota inferiore o uguale rispetto allo Zero urbanistico;
- b) locali seminterrati quelli che hanno l'estradosso del relativo solaio di copertura a quota inferiore o uguale a 1,50 m rispetto allo Zero urbanistico; nelle zone di cui agli artt. 25 e 26 tale quota è elevata a 2,10 m.

9 - Locali sottotetto

I locali sottotetto sono i volumi posti direttamente al di sotto dell'ultimo solaio di copertura indipendentemente da controsoffittature o elementi non strutturali di separazione.

Sono sottotetti esistenti quelli regolarmente assentiti alla data di adozione del presente PRG.

10 - H (Altezza massima del fabbricato)

L'Altezza massima del fabbricato si misura:

- a) per gli edifici ad uso residenziale e per le attività terziarie con tipologia edilizia assimilabile alla residenza, dallo Zero urbanistico fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
- b) per gli insediamenti produttivi e per le strutture agricole e le attività terziarie con tipologia edilizia non assimilabile alla residenza, dallo Zero urbanistico fino alla linea sottotrave della struttura portante orizzontale più elevata.

Nel caso di piani abitabili aventi solaio di copertura inclinato (sottotetti, mansarde, ecc.), si considera l'altezza media ponderale misurata dallo Zero urbanistico fino all'intradosso della struttura portante del tetto al lordo delle travi e non considerando ogni tipo di controsoffittatura anche strutturale.

Vengono esclusi dal computo dell'altezza massima i volumi tecnici ovvero quei volumi edilizi emergenti al di sopra dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile destinati agli impianti veri e propri o alle opere aventi stretta connessione con le funzionalità degli impianti stessi.

11 - Volume (Volume urbanistico)

La volumetria urbanistica si calcola:

- a) per gli edifici residenziali e per le attività terziarie con tipologia edilizia assimilabile alla residenza moltiplicando la SIp per l'altezza virtuale interpiano pari a 3,00 m indipendentemente dalla minore o maggiore altezza reale; per altezze interpiano uguali o superiori a 4,60 m il Volume è pari a quello reale;

- b) per gli insediamenti produttivi e per le attività terziarie con tipologia edilizia non assimilabile alla residenza moltiplicando la SIp per H o per una altezza virtuale pari a 4,60 m se maggiore.

Non sono conteggiati nel computo del Volume:

- a) portici e gallerie;
- b) coronamenti degli edifici e volumi tecnici collocati all'estradosso del solaio di copertura;
- c) locali interrati così come definiti al punto 8;
- d) locali seminterrati, così come definiti al punto 8, aventi un'altezza libera interna inferiore o uguale a 2,40 m;
- e) aggetti (terrazzi, balconi, ecc.) purché aperti sul fronte maggiore;
- f) logge aperte;
- g) parcheggi privati aventi i requisiti di cui all'art. 8, salvo che per gli edifici compresi nel Centro Storico nel caso di autorimesse realizzate fuori terra;
- h) sottotetti anche non accessibili aventi altezza media ponderale inferiore a 1,80 m calcolata all'intradosso del solaio di copertura e al lordo delle travi, di eventuali controsoffittature e solai intermedi.

Qualora gli elementi o gli spazi di cui ai punti precedenti non avessero le caratteristiche sopra indicate sono da ritenersi interamente computabili ai fini del Volume.

Per "Volume esistente", nel caso di edifici compresi nel Centro Storico, si intende il volume reale fuori terra ottenuto moltiplicando la Sc per l'altezza media ponderale del fabbricato misurata dalla quota di sistemazione del terreno al piede dell'edificio fino all'intradosso della struttura portante del tetto.

Per "Volumetria interna" si intende la quota di Volume assegnata a ciascun Piano Attuativo ricadente nella zona di cui all'art. 27. Tale quota non deve essere acquisita mediante il meccanismo perequativo ma non può essere attuata indipendentemente dalla rimanente quota di Volume in base a quanto stabilito all'art. 58.

12 - $It = Volume/St$ (Indice di fabbricabilità territoriale)

Definisce il Volume massimo edificabile per metro quadrato di St.

13 - $If = Volume/Sf$ (Indice di fabbricabilità fondiaria)

Definisce il Volume massimo edificabile per metro quadrato di Sf.

14 - $Ut = SIp/St$ (Indice di utilizzazione territoriale)

Definisce la massima SIp realizzabile per metro quadrato di St.

15 - Ut aggiuntivo (Indice di utilizzazione territoriale con perequazione)

Definisce la massima SIp realizzabile per metro quadrato di St in aggiunta a quanto specificato al punto 14. Tale SIp è concessa con le limitazioni e le modalità riportate nell'art. 58.

16 - $Uf = SIp/Sf$ (Indice di utilizzazione fondiaria)

Definisce la massima SIp realizzabile per metro quadrato di Sf.

17 - $Rc = Sc/Sf$ (Rapporto di copertura)

E' il rapporto fra la Sc e la Sf.

18 - Sd (Superficie drenante)

E' la superficie scoperta e drenante di cui al Regolamento Locale di Igiene.

La verifica degli indici riportati nel suddetto regolamento deve essere effettuata in tutti i casi di costruzione, ampliamento e trasformazione.

Tale superficie deve essere piantumata, secondo le indicazioni stabilite dal Regolamento Edilizio, con una densità arborea minima pari a 1 albero ogni 100 mq di Superficie drenante.

19 - Uf aggiuntivo (Indice di utilizzazione fondiaria con perequazione)

Definisce la massima SIp realizzabile per metro quadrato di Sf in aggiunta a quanto specificato al punto 16. L'indice può essere applicato una sola volta nel periodo di validità del presente PRG ed è utilizzabile anche per quelle aree la cui SIp esistente alla data di adozione del presente PRG sia superiore a quella massima autorizzabile. La SIp derivante dall'Uf aggiuntivo è soggetta alle limitazioni e alle modalità riportate negli artt. 30 e 58.

Articolo 13 - Distanze

Le distanze si misurano in proiezione sul piano orizzontale in modo lineare e perpendicolare.

Non vengono calcolati ai fini delle distanze:

- a) gli aggetti con sporgenza inferiore a 1,50 m;
- b) gli elementi ornamentali;
- c) le scale con larghezza inferiore a 1,50 m;

Nel caso di aggetti o scale di profondità superiore a 1,50 m la distanza deve essere aumentata di una quantità pari all'eccedenza.

1 - Ds (Distanza dalle strade)

Fuori dal centro abitato, come definito dal D.Lgs. 285/1992 e successive modificazioni e integrazioni, si applicano le norme stabilite dal suddetto decreto.

All'interno del centro abitato la Distanza dalle strade si misura tra il punto dell'edificio più vicino alla strada ed il ciglio della strada stessa o altro spazio ad uso pubblico.

Ai fini del presente articolo si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede stradale, incluse le banchine e le altre strutture laterali, veicolari o pedonali, nonché parapetti, argini e simili.

Le distanze minime degli edifici dalla sede stradale devono rispettare le seguenti misure:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 9,00 m
- 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 9,00 m e 15,00 m
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m

fermo restando che deve essere sempre rispettato il rapporto 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato.

Nel caso di porzioni di edificio arretrate rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore.

La distanza dalla strada può essere diminuita nei seguenti casi:

- allineamenti in atto chiaramente definiti anche costituiti da edifici in serie non continua;
- necessità di copertura di frontespizi nudi visibili dalla strada o da spazi pubblici;
- allineamenti espressamente previsti dal PRG.

Nel caso di sopralzi e ampliamenti è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente; va comunque rispettato il rapporto tra altezza del fabbricato e larghezza stradale, più l'eventuale arretramento.

Nel caso di strade con edificazione a cortina è consentito mantenere l'allineamento esistente per i primi due piani fuori terra, osservando le distanze sopra stabilite e comunque il rapporto fra altezze e larghezza stradale per i piani superiori.

2 - De (Distanza tra edifici)

E' la distanza minima tra i singoli edifici o tra i fronti del medesimo fabbricato composto da più corpi edilizi.

La distanza minima ammessa tra pareti finestrate è pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m.

Per pareti, o parti di pareti, non finestrate deve essere rispettata una distanza minima pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto.

Sono consentite distanze inferiori nei seguenti casi:

- qualora tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito;
- qualora il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato;
- per gli edifici rientrati all'interno di un Piano Attuativo con previsione planivolumetrica;
- per gli edifici ricadenti all'interno del Centro Storico per i quali il PRG definisce l'assetto planivolumetrico;
- per gli edifici ricadenti in Centro Storico per i quali è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.

3 - Dc (Distanza dai confini di proprietà)

E' la distanza minima tra l'edificio ed il confine della proprietà.

La distanza minima ammessa è di 5,00 m.

Nel caso di edifici con altezza maggiore di 10,00 m la distanza deve essere uguale o superiore a 1/2 dell'altezza dell'edificio.

E' consentita l'edificazione in aderenza in caso di unico atto autorizzativo o previo accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente trascritta nei Registri Immobiliari e salvo quanto indicato nelle specifiche norme di zona.

Nelle zone residenziali sono ammesse, a giudizio della Commissione Edilizia, distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi:

- particolare conformazione del lotto tale da risultare estremamente limitante nei confronti delle possibilità edificatorie, a condizione che vengano rispettate le norme sulle distanze fra fabbricati e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta nei Registri Immobiliari;
- sopralzo di fabbricato esistente avente una distanza dal confine di almeno 3,00 m, purché siano rispettate le norme sulle distanze fra edifici e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta nei Registri Immobiliari;

Nelle aree del Centro Storico è ammesso il sopralzo di edifici posti al confine previo accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente trascritta nei Registri Immobiliari.

E' ammessa la costruzione a confine di autorimesse e di locali accessori con altezza massima all'estradosso o al colmo di 2,50 m rispetto allo Zero urbanistico. Per le aree interne al Centro Storico si applicano le norme di cui all'art. 18.

La ricomposizione dei fronti, suggerita o prescritta dalle schede di cui all'Elaborato n. 13, ottenuta anche mediante lo spostamento, la modifica o l'apertura di finestre verso fondi di proprietà di terzi è subordinata all'accordo fra confinanti vigendo comunque le norme del Codice Civile.

4 - Dz (Distanza dal confine di zona)

E' la distanza minima tra l'edificio ed il confine della zona urbanistica adiacente, se diversa.

La distanza minima ammessa è di 5,00 m ad eccezione degli edifici ricadenti in zone produttive per i quali la distanza è 10,00 m.

La presente norma non si applica nelle aree interne al Centro Storico.

Nel caso di edifici con altezza maggiore di 10,00 m la distanza deve essere superiore o uguale a 1/2 dell'altezza dell'edificio.

Sono consentite distanze inferiori in caso di sopralzo di fabbricato esistente avente una distanza dal confine di almeno m 3,00, purché siano rispettate le norme di legge sulle distanze fra edifici e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta nei Registri Immobiliari;

E' ammessa la costruzione a confine di autorimesse e di locali accessori con altezza massima all'estradosso o al colmo di 2,50 m rispetto allo Zero urbanistico.

TITOLO IV - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Articolo 14 - Divisione in zone omogenee

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone omogenee ai sensi del D.M. 1444/1968:

Zona A - le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o ambientale;

Zona B - le parti del territorio urbano totalmente o parzialmente edificate diverse dalla Zona A;

Zona C - le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali e ai relativi standard urbanistici, che risultino inedificate o edificate con densità territoriale inferiori rispetto a quelle della zona B;

Zona D - le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi e terziari ed ai relativi standard urbanistici;

Zona E - le parti del territorio destinate ad usi agricoli;

Zona F - le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale;

Il PRG individua inoltre come Zona H le aree destinate a standard urbanistici nonché le attrezzature e gli impianti di interesse comune non inserite nelle zone A, C e D, così come definite ai precedenti punti.

Tale classificazione è rappresentata nella Tavola n. 16.

Articolo 15 - Classificazione del territorio in zone urbanistiche

Il PRG suddivide il territorio comunale in diverse zone urbanistiche ai fini della definizione, dell'attuazione e della verifica della disciplina urbanistica.

Negli ambiti così definiti si applicano, oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme specifiche precisate dai successivi articoli.

L'individuazione delle diverse zone urbanistiche è riportata nelle Tavole nn. 18 e 19.

Le zone urbanistiche identificate sono:

- Aree interne al Centro Storico

Edificio o area residenziale

Accessorio

Autorimessa privata

Area privata scoperta

Sistema pedonale centrale

- Zone residenziali

Zona residenziale esistente e di completamento (R1)

Zona residenziale di riqualificazione urbana e ambientale (R2)

Zona residenziale di concentrazione volumetrica (R3)

Zona residenziale per l'Edilizia Economica e Popolare (R4)

- Zone produttive

Zona produttiva esistente e di completamento (P1)
 Zona produttiva di espansione (P2)
 - Zone terziarie
 Zona terziaria esistente e di completamento (T1)
 - Zone agricole
 Zona agricola (AG)
 Zona agricola di interesse ambientale (AGP)
 - Zone per servizi pubblici di interesse comunale (standard urbanistici)
 Attrezzature scolastiche (I)
 Attrezzature civiche (AC)
 Verde pubblico attrezzato (V)
 Attrezzature sportive (S)
 Parcheggi pubblici (P)
 Attrezzature al servizio delle attività produttive e terziarie (SP)
 - Zone per servizi pubblici di interesse generale
 Standard sovracomunali – Parco del Roccolo (F1)
 Standard sovracomunali – Parco dell'Olona (F2)
 - Zone destinate ad attrezzature civili e religiose
 Zona per attrezzature urbane (AU)
 Zona per strutture di servizio agli anziani (SA)
 Zona per attrezzature religiose (AR)
 - Zone destinate alla mobilità
 Zona per impianti ferroviari (FS)
 Zona destinata alla viabilità
 - Zone speciali
 Zona di trasformazione urbana (ST)
 Zona regolata da Piano Attuativo vigente (PAV)
 Zona per impianti di distribuzione carburante (G)
 Zona dei corsi d'acqua (O)

Articolo 16 - Individuazione delle zone di recupero

Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della L. 457/1978, coincidono con la Zona omogenea A, così come definita all'art. 14.

Il perimetro delle zone di recupero coincide con quello del Centro Storico.

Articolo 17 - Individuazione delle aree del Centro Storico

Le aree del Centro Storico, cioè appartenenti alla Zona omogenea A, sono quelle comprese nel perimetro indicato nelle Tavole nn. 17 e 18. Tale perimetro coincide con il limite interno del segno grafico.

L'ambito del Centro Storico è stato individuato sulla base delle mappe catastali del 1858/1868 e quindi ampliato fino a contenere per intero gli edifici e le aree compresi negli isolati creatisi con la realizzazione delle strade o fino ad interessare gli ambiti di origine novecentesca che hanno conservato l'impianto urbanistico originario. E' stato inserito nel Centro Storico anche il nucleo sito in località Cascinette per l'originaria conformazione e per la presenza di elementi di interesse storico.

Sono stati viceversa esclusi gli edifici, le corti e i nuclei sparsi con ridotta consistenza o fortemente manomessi tanto da rendere non più identificabile lo stato originale dei luoghi.

Obiettivo del PRG è la salvaguardia dei residui valori storico-testimoniali da attuarsi mediante la tutela e la valorizzazione degli elementi di interesse architettonico, il recupero del patrimonio edilizio esistente, la conservazione dell'impianto urbanistico e il miglioramento degli spazi pubblici sia sotto l'aspetto qualitativo sia per quel che concerne la fruibilità.

Il PRG intende inoltre favorire un processo di rivitalizzazione del nucleo centrale rendendo possibile l'insediamento di molteplici funzioni all'interno di una equilibrata combinazione in cui la residenza assume, comunque, un ruolo primario.

Le zone del Centro Storico sono soggette alle prescrizioni urbanistico-edilizie di dettaglio contenute nei successivi articoli secondo quanto indicato nelle Tavole nn. 17 e 18.

Articolo 18 - Destinazioni d'uso delle aree interne al Centro Storico

Gli immobili compresi nelle zone del Centro Storico sono classificati secondo le destinazioni d'uso definite nei successivi punti così come riportato nella Tavola n. 18.

Per gli immobili classificati *Zona regolata da Piano Attuativo vigente* si rimanda all'art. 54.

Per le aree esterne al Centro Storico riportate nella Tavola n. 18 valgono le destinazioni d'uso, le modalità di attuazione e in generale la disciplina urbanistica derivante dalle norme delle rispettive zone urbanistiche.

1 - Edificio o area residenziale

Per questi immobili valgono le prescrizioni contenute nell'art. 24.

2 - Accessorio

Le destinazioni principali relative a tali edifici sono:

- locali di deposito senza permanenza di persone;
- autorimesse;
- copertura dell'accesso, qualora l'indicazione coincida con le strutture d'ingresso alla corte o alla proprietà.

Non sono ammesse altre destinazioni.

3 - Autorimessa privata

Sono le costruzioni destinate al ricovero degli autoveicoli con esclusione di ogni altra utilizzazione.

Qualora tali strutture siano permanentemente aperte su un lato e siano prive di partizioni interne assumono la denominazione di Posto auto coperto (A) e non sono computate ai fini della determinazione della SIp e del Volume.

Nella costruzione di nuove autorimesse e di posti auto coperti, laddove questi siano consentiti, deve essere minimizzato l'utilizzo e l'impermeabilizzazione dell'area scoperta. Sono pertanto da preferirsi le collocazioni perimetrali anche in aderenza rispetto a costruzioni esistenti.

Sono sempre vietati gli accessi diretti dalla viabilità pubblica.

Le autorimesse e i posti auto coperti formanti corpo edilizio indipendente devono avere caratteristiche architettoniche consone al contesto urbano nel quale sono inserite così come descritto nel Regolamento Edilizio.

Le autorimesse e i posti auto coperti realizzati a confine devono avere le caratteristiche descritte nel Regolamento Edilizio.

4 - Area privata scoperta

Sono le aree private, formanti i cortili o interne alle recinzioni, non interessate dai fabbricati e al servizio degli stessi.

L'Area privata scoperta è di norma inedificabile; ne è consentita una parziale utilizzazione nel caso di interventi relativi ad edifici sottoposti alle modalità di cui al punto 2 dell'art. 20 e per la costruzione dei posti auto coperti di cui al punto precedente. E' sempre vietata, invece, la formazione di superfici e/o volumi accessori incongrui rispetto agli impianti originari.

Tali aree devono essere sistemate preferibilmente a verde, pavimentandole nella misura strettamente necessaria per l'accesso agli edifici o per la salubrità dei muri.

Per le parti impermeabili è consentito l'uso di pietra e massetti di cemento autobloccanti; sono comunque escluse le pavimentazioni in asfalto e in conglomerato cementizio.

Devono essere mantenute e, se possibile, incrementate le alberature di alto fusto esistenti e gli arbusti di particolare interesse per il loro sviluppo e portamento.

5 - Passaggio pedonale

Il PRG individua la necessità di creare una serie di passaggi pedonali fra le aree destinate a parcheggi pubblici poste al margine del Centro Storico e la piazza Matteotti.

A tale scopo sono indicati alcuni itinerari da sottoporre a verifica di fattibilità mediante progetto specifico.

I percorsi riportati nella Tavola n. 18 non sono vincolanti a livello planimetrico per quanto concerne le aree scoperte mentre assumono valore prescrittivo in caso di interventi sugli edifici dagli stessi interessati.

6 - Sistema pedonale centrale

Le aree appartenenti a questa zona sono costituite dalla piazza Matteotti e dal sistema di strade ad essa afferenti.

Tali spazi devono essere progressivamente pedonalizzati, secondo tempi e modalità fissati dall'Amministrazione Comunale, sulla base di uno specifico progetto esecutivo.

Il progetto deve garantire la continuità degli itinerari ciclopedonali previsti dal PRG e fare riferimento alle ipotesi di organizzazione viabilistica definite nella Tavola n. 17.

Articolo 19 - Modalità di attuazione per le aree interne al Centro Storico

Il PRG nelle aree interne al Centro Storico si attua mediante:

- Piano Attuativo;
- Comparto di Progettazione Unitaria;
- Intervento diretto.

Il Piano Attuativo è obbligatorio in tutti i casi previsti dall'art. 20 e negli ambiti indicati nelle Tavole nn. 17 e 18, per i quali valgono le prescrizioni contenute nella seguente tabella.

PA	Slp	Volume	Piani fuori terra	H	Prescrizioni specifiche
A	-	1.800	2	-	Altezze di gronda e di colmo coincidente con CPU 11. Completamento dell'edificazione con chiusura della corte.
B	-	3.000	3	9,50	Accesso veicolare da Via Pio X. Possibilità di mantenimento delle attività produttive esistenti. Obbligo di recinzione sul confine esistente di Vicolo Parrocchiale.

C	-	-	-	-	Piano di recupero vigente - valgono le prescrizioni dell'art. 54.
D	110	-	2 - 1	-	Altezze di gronda e di colmo del nuovo edificio residenziale coincidenti con quelle dell'edificio adiacente indicato; autorimessa ad un piano fuori terra.
E	-	1.500	2	-	Altezze di gronda e di colmo coincidenti con l'edificio 1 della corte 45.
F	320	-	2	6,50	-
G	310	-	2	Esistente 6.50	La Slp assegnata comprende la trasformazione e la nuova costruzione.
H	250	-	2	6,50	-
I	-	4.000	2	9,50	Sistemazione viabilistica dell'incrocio tra Via Roma e Via Corridoni. Realizzazione di edifici a cortina continua nel rispetto degli allineamenti.
L	-	1.200	2	6,50	Mantenimento del passaggio carrabile al piano terra.
M	-	-	-	-	Piano di recupero vigente - valgono le prescrizioni dell'art. 54.
N	-	-	-	-	Piano di recupero vigente - valgono le prescrizioni dell'art. 54.

I piani attuativi devono prevedere la cessione di aree per opere di urbanizzazione secondaria in misura non inferiore a quanto indicato nell'art. 37. Solo a seguito di specifica decisione dell'Amministrazione Comunale tali aree potranno essere monetizzate.

In assenza di Piano Attuativo sono ammessi solo gli interventi di manutenzione, così come definiti dal Regolamento Edilizio, con esclusione di ogni trasformazione funzionale.

In alcuni casi, con apposita simbologia (perimetrazione di area continua associata ad identificazione numerica), è definita una unità minima di intervento graficamente predeterminata, prevalente rispetto al frazionamento fondiario. Tale ambito assume la denominazione di Comparto di Progettazione Unitaria (CPU).

Il perimetro del Comparto di Progettazione Unitaria coincide con il limite esterno del segno grafico.

Concessioni e autorizzazioni edilizie nonché denunce di inizio attività devono essere estese all'intero comparto e rispettare le specifiche prescrizioni contenute nella Tavola n. 17 così come di seguito riportate:

CPU	Prescrizioni specifiche
1	Realizzazione di posti auto coperti sul sedime indicato.
2	Mantenimento e valorizzazione dei caratteri architettonici del fronte esterno; realizzazione di posti auto coperti sul sedime indicato.
3	Valorizzazione dell'edificio principale con l'eliminazione di tutti i corpi aggiunti e dei tamponamenti.
4	Demolizione contestuale di tutte le strutture incongruenti.
5	Valorizzazione dell'edificio principale con l'eliminazione di tutti i corpi aggiunti e dei tamponamenti.

6	Conservazione delle strutture ad archi anche nella porzione da demolire, mantenimento della copertura esistente.
7	Mantenimento della copertura tipologicamente prevalente e completamento con la medesima tecnologia costruttiva.
8	Valorizzazione dell'edificio principale con l'eliminazione di tutti i corpi aggiunti e dei tamponamenti.
9	Mantenimento dei caratteri architettonici e costruttivi.
10	Ricostruzione del ritmo compositivo originario al piano terra; realizzazione di posti auto coperti sul sedime indicato; demolizione dell'edificio accessorio per creazione di passaggio pedonale ad uso pubblico.
11	Mantenimento dei caratteri costruttivi e architettonici del fronte esterno.
12	Mantenimento dei caratteri costruttivi e architettonici dell'intero edificio.
13	Trasformazione dei locali accessori in posti auto coperti sul sedime indicato.
14	Mantenimento dei caratteri architettonici e costruttivi.
15	Mantenimento dei caratteri costruttivi.
16	Mantenimento dei caratteri architettonici e costruttivi; demolizione contestuale degli accessori anche non adiacenti.
17	Mantenimento dei caratteri architettonici e costruttivi; demolizione contestuale degli accessori anche non adiacenti.
18	Mantenimento dei caratteri architettonici e costruttivi.
19	Mantenimento dei caratteri architettonici e costruttivi.
20	Creazione di posti auto coperti sul sedime indicato in sostituzione dell'edificio accessorio da demolire contestualmente.
21	Mantenimento dei caratteri architettonici e costruttivi.
22	Obbligo di realizzare il piano abitabile a quota superiore rispetto a quella potenzialmente allagabile, nel rispetto di quanto specificato nel Titolo VII.

L'intervento edilizio può avere una estensione inferiore al Comparto di Progettazione Unitaria solo a seguito di approvazione da parte della Commissione Edilizia di un Progetto Preliminare, da elaborare nei modi previsti dal Regolamento Edilizio, esteso all'intero comparto.

Il Progetto Preliminare approvato dall'Amministrazione Comunale è vincolante, in ogni sua parte e a tempo indeterminato, per ogni tipo di intervento successivo ad esclusione delle opere interne. Eventuali varianti al Progetto Preliminare possono essere approvate a condizione che venga proposta una soluzione progettuale estesa all'intero comparto.

Non costituiscono varianti al Progetto Preliminare le modifiche dei materiali e dei colori delle finiture e dei serramenti purché estese all'intero comparto e conformi a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio per gli immobili compresi nel Centro Storico.

E' inoltre possibile intervenire singolarmente sugli edifici qualora sia stato approvato uno strumento di pianificazione attuativa che comprenda l'intero Comparto di Progettazione Unitaria.

Gli interventi diretti sono autorizzati:

- con riferimento all'intero edificio nel caso siano assoggettati al regime di Concessione edilizia o assimilabile;
- con riferimento alla singola unità immobiliare, previa verifica dello stato di frazionamento fondiario e dei mutamenti avvenuti nel precedente quinquennio, in tutti gli altri casi.

Gli edifici di cui al comma precedente sono solo quelli identificati nell'Elaborato n. 13.

Articolo 20 - Modalità di intervento edilizio per le aree interne al Centro Storico

Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili compresi nel Centro Storico devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti nello stesso edificio oggetto dell'intervento.

Il recupero di edifici esistenti ha per scopo la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il loro miglioramento funzionale.

Il raggiungimento di tale risultato comporta una valutazione caso per caso dell'adeguatezza delle soluzioni da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il Responsabile del Settore Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, può prescrivere al tal fine l'adozione di materiali e soluzioni compositive specifiche mirate a garantire la correttezza dell'intervento.

Per gli immobili classificati nella Tavola 17 come *Ambiti compresi nell'area di dettaglio ma esterni al Centro Storico* valgono le destinazioni d'uso, le modalità di attuazione e in generale la disciplina urbanistica derivante dall'applicazione delle norme relative alle corrispondenti zone urbanistiche riportate nella Tavola n. 18.

L'attuazione delle previsioni del PRG per gli immobili ricadenti nel Centro Storico avviene per intervento diretto o tramite la predisposizione di un Piano Attuativo in base alle categorie riportate nella Tavola n. 17 così come definite nei successivi punti.

1 - Demolizione senza ricostruzione

Si tratta di fabbricati generalmente di natura accessoria, con struttura precaria o incongrui rispetto al corpo edilizio principale, dei quali si rende indispensabile la demolizione al fine di indurre una razionale ed armonica sistemazione delle aree pertinenziali o di valorizzare l'elemento architettonico originale.

Su tali edifici o parti di edificio sono consentiti solo gli interventi finalizzati alla loro demolizione.

La demolizione dei fabbricati indicati è condizione inderogabile per il rilascio di qualsiasi atto autorizzativo, per interventi diversi dalle manutenzioni ordinarie e straordinarie, relativo agli altri edifici facenti parte del Comparto di Progettazione Unitaria.

2 - Ricostruzione con vincoli generali

Sono gli edifici ai quali non è riconosciuto alcun particolare valore storico-ambientale e che quindi possono subire ogni tipo di intervento compresa la demolizione e ricostruzione dell'edificio stesso.

In caso di Ricostruzione edilizia, così come definita dal Regolamento Edilizio, l'ingombro planimetrico massimo dell'edificio è dato dal rispetto delle norme sulle distanze e dagli eventuali allineamenti obbligatori prescritti, con la possibilità di una contenuta estensione sull'*Area privata scoperta* per esigenze tecniche o progettuali.

Il Volume esistente e la Slp non possono essere aumentati rispetto a quelli individuati alla data di adozione del presente PRG salvo nei casi previsti dall'art. 22.

Le altezze di colmo e di gronda di edifici ricostruiti a seguito di completa demolizione devono, a parità di numero di piani e con le limitazioni di cui ai commi precedenti, uniformarsi a quelle degli eventuali edifici adiacenti ricadenti nella categoria *Ristrutturazione con vincoli architettonici*. In loro assenza l'Altezza massima del fabbricato non può comunque essere superiore a 10,00 m.

E' fatto obbligo di proporre e attuare, per ogni tipo di intervento, soluzioni formali ordinate e armonicamente inserite nel contesto, nel rispetto di quanto prescritto dal Regolamento Edilizio in materia di requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano.

Gli interventi sono assentiti mediante Autorizzazione o Concessione Edilizia oppure realizzati a seguito di Denuncia di Inizio Attività qualora siano riferiti ad edifici accessori.

Le procedure di cui al comma precedente sono applicabili anche agli edifici ad uso residenziale con l'esclusione degli interventi di Ricostruzione edilizia, così come definita dal Regolamento Edilizio, per i quali è invece necessario predisporre un Piano Attuativo.

Il Piano Attuativo deve essere esteso oltre che agli edifici anche all'area di pertinenza o, nel caso di interventi su parti comuni, all'intera *Area privata scoperta* facente parte della corte.

Qualora la prescrizione sia riferita ad un edificio ex agricolo (stalla, fienile o rustico) valgono anche le disposizioni contenute nell'art. 22.

3 - Ristrutturazione con vincoli planimetrici

Trattasi di edifici realizzati in tempi più o meno recenti con caratteri architettonici non coerenti con il contesto storico o di costruzioni originarie che hanno subito profonde trasformazioni tanto da renderne irriconoscibile la struttura compositiva. Ad essi viene pertanto riconosciuto un valore esclusivamente urbanistico.

Tali edifici possono essere oggetto di ogni intervento, compresa la demolizione con ricostruzione purché sia mantenuto inalterato il sedime e non sia aumentata la SIp, entrambi esistenti alla data di adozione del presente PRG, e salvo quanto previsto dall'art. 22.

Il vincolo planimetrico non si applica ai corpi scala esistenti esterni alla sagoma della costruzione.

Le altezze di colmo e di gronda di edifici ricostruiti a seguito di completa demolizione devono, a parità di numero di piani e con le limitazioni di cui ai commi precedenti, uniformarsi a quelle degli eventuali edifici adiacenti ricadenti nella categoria *Ristrutturazione con vincoli architettonici*. In loro assenza l'Altezza massima del fabbricato non può comunque essere superiore a 10,00 m.

Gli interventi sono assentiti mediante Autorizzazione o Concessione Edilizia oppure realizzati a seguito di Denuncia di Inizio Attività secondo quanto stabilito dal Regolamento Edilizio.

Ogni genere di intervento deve essere sempre finalizzato a migliorare il rapporto estetico fra l'edificio e il contesto nel quale è inserito, con particolare attenzione all'impianto compositivo dei fronti che prospettano su spazi pubblici per i quali devono essere attuati provvedimenti atti ad eliminare o trasformare progressivamente le parti incongruenti evidenziate nelle schede di cui all'Elaborato n. 13.

Qualora la prescrizione sia riferita ad un edificio ex agricolo (stalla, fienile o rustico) valgono anche le disposizioni contenute nell'art. 22.

4 - Ristrutturazione con vincoli architettonici

Gli edifici ricadenti in questa categoria si caratterizzano per la presenza di elementi, forme, materiali, impianto compositivo o tecnologie costruttive coerenti con il tessuto storico anche se spesso alterati in modo improprio da interventi non corretti.

L'obiettivo del PRG è la ricostruzione, laddove possibile, delle caratteristiche principali degli edifici mediante un insieme di opere che tendono da un lato a conservare gli elementi congruenti e dall'altro ad eliminare o trasformare le parti che in sede di analisi sono state giudicate non conformi.

Per la valutazione degli interventi la Commissione Edilizia e gli Uffici Comunali competenti si avvalgono delle schede di cui all'Elaborato n. 13, nelle quali sono stati evidenziati gli elementi compositivi essenziali dei singoli edifici e la loro coerenza rispetto ai parametri generali che connotano il patrimonio edilizio del Centro Storico.

In questa categoria:

- sono ammessi gli interventi di Ristrutturazione edilizia che non alterino la sagoma dell'edificio;
- è vietato modificare le quote di colmo e di gronda dei tetti;
- è vietata la demolizione se non delle parti specificamente evidenziate nella Tavola n. 17 o indicate nell'Elaborato n. 13, così come precisato nel successivo punto 9;
- sono vietati gli interventi di ampliamento che alterino la sagoma dell'edificio.

Qualora la prescrizione sia riferita ad un edificio ex agricolo (stalla, fienile o rustico) valgono anche le disposizioni contenute nell'art. 22.

5 - Ripristino architettonico

Questa categoria interessa un ridotto numero di fabbricati dotati di particolari caratteri architettonici che, oltre ad essere riconoscibili, sono stati anche discretamente conservati.

Tali edifici, pur non presentando caratteri di monumentalità, sono da ritenersi esempi importanti della tradizione costruttiva locale e pertanto sono sottoposti ad interventi di Risanamento conservativo così come definito dal Regolamento Edilizio. Tutti gli interventi, comprese la Manutenzione ordinaria e straordinaria, devono essere finalizzati all'eliminazione delle parti incongruenti, alla ricostruzione di quelle alterate o ammalorate con l'utilizzo di materiali e tecnologie coerenti con il tessuto storico, nonché alla ricomposizione dei fronti con particolare attenzione a quelli che prospettano su spazi pubblici.

Per la valutazione degli interventi la Commissione Edilizia e gli Uffici Comunali competenti si avvalgono delle schede di cui all'Elaborato n. 13, nelle quali sono stati evidenziati gli elementi compositivi essenziali dei singoli edifici e la loro coerenza rispetto ai parametri generali che connotano il patrimonio edilizio del Centro Storico.

6 - Restauro architettonico

Questa categoria di intervento si riferisce ad elementi che presentano rilevanti caratteri di pregio storico, artistico e architettonico.

Sono pertanto stati individuati:

- la Chiesa di Santa Maria Assunta Vecchia, compresa parte dell'edificio costituente l'antica casa parrocchiale;
- Villa Gallarati, estesa anche ad una porzione ben conservata della originaria ala di servizio;
- Palazzo Visconti e relative pertinenze.

Ogni intervento su tali complessi edilizi deve uniformarsi a quanto stabilito dal Regolamento Edilizio per la categoria Restauro oltre che essere concordato con la competente Sovrintendenza.

Le indicazioni contenute nelle schede di cui all'Elaborato n. 13 sono da ritenersi puramente orientative rispetto alle azioni specifiche definite in sede di progetto di restauro.

7 - Elemento architettonico puntuale da conservare e valorizzare

Trattasi di particolari elementi riconducibili, per materiali o tecnologie, alla tradizione costruttiva locale. Tali strutture rappresentano valori architettonici residui all'interno di costruzioni largamente modificate oppure sono elementi caratterizzanti specifiche tipologie di edifici che devono mantenere il loro aspetto tradizionale.

Indipendentemente dalla categoria di intervento a cui l'edificio è assoggettato, il progetto deve sempre conservare e, se possibile, valorizzare l'elemento individuato.

Gli elementi sono individuati con apposita simbologia nella Tavola n. 17 e sinteticamente descritti nella Tavola n. 12.

8 - Nuove costruzioni

Sono gli edifici di nuova costruzione individuati all'interno del Comparto di Progettazione Unitaria o del Piano Attuativo per i quali il PRG definisce l'assetto planivolumetrico.

L'ingombro planimetrico di tali costruzioni è rappresentato nella Tavola n. 17.

Per gli edifici ad uso residenziale sono inoltre definite, nelle tabelle riportate nella sopracitata tavola e nei precedenti articoli, la Slp massima, l'altezza massima, il numero dei piani fuori terra e le eventuali prescrizioni specifiche.

Il rispetto dell'assetto planivolumetrico previsto è condizione per il rilascio di qualsiasi atto autorizzativo.

La realizzazione di queste nuove costruzioni deve armonizzarsi con il contesto urbano nonché rispettare i caratteri architettonici previsti dal Regolamento Edilizio.

9 - Eliminazione di volumi incongruenti

Si tratta di volumi o strutture aggiunti in modo incongruente rispetto ai corpi edilizi principali e palesamente in contrasto con gli stessi. Tali superfetazioni devono essere rimosse e non concorrono in ogni caso alla formazione di Volume o Slp.

Le strutture soggette alle presenti norme sono indicate nella Tavola n. 17 e descritti nelle schede di cui all'Elaborato n. 13.

10 - Allineamento planimetrico obbligatorio

Con apposita simbologia sono indicati gli allineamenti planimetrici obbligatori degli edifici da rispettare negli interventi di Ricostruzione edilizia o nel caso di nuovi fabbricati all'interno di piani attuativi senza previsione planivolumetrica.

Le porzioni di edifici esistenti privi di specifiche modalità di intervento, compresi in piani attuativi ed eccedenti il simbolo grafico sono soggette a demolizione senza ricostruzione.

Qualora l'indicazione si riferisca ad un elemento di recinzione è fatto obbligo di allineare il manufatto stesso.

11 - Allineamento altimetrico obbligatorio

Indica gli edifici per i quali è obbligatorio l'allineamento altimetrico delle quote di gronda e di colmo del tetto rispetto all'edificio adiacente.

Tale prescrizione è vincolante in occasione degli interventi di cui ai punti 2, 3 e 8 del presente articolo e in caso di Manutenzione straordinaria avente ad oggetto la copertura.

12 - Strada da riqualificare

Sono le strade che devono essere oggetto di specifici progetti di riqualificazione finalizzati ad un cambiamento radicale sia del ruolo sia della struttura fisica dello spazio urbano.

L'obiettivo è la trasformazione di queste strade da infrastrutture viarie a spazi di relazione umana altamente fruibili.

Per raggiungere tale obiettivo il PRG individua i seguenti possibili interventi:

- riorganizzazione della circolazione veicolare con creazione di sensi unici;
- restringimento della carreggiata a favore dei marciapiedi;
- creazione di piste ciclabili in sede protetta;
- formazione di alberature e di verde di arredo;
- realizzazione di pavimentazioni che risultino conformi sia al contesto storico (così come indicato dal Regolamento Edilizio) sia all'uso pedonale degli spazi (innalzamento del piano stradale in corrispondenza degli incroci al fine di rallentare i flussi veicolari e favorire gli attraversamenti);
- inserimento di arredo urbano che favorisca la sosta e la fruibilità pedonale;

- creazione di adeguati spazi a parcheggio al servizio delle attività commerciali.

13 - Senso unico

Al fine di raggiungere gli obiettivi di una migliore fruizione degli spazi pubblici e di un potenziamento dei percorsi ciclopeditoni il PRG individua quale strumento di intervento, la riorganizzazione dei sensi di circolazione veicolare così come indicato nella Tavola n. 17.

Tali previsioni sono da approfondire mediante un apposito studio di settore che, nel rispetto degli obiettivi generali, definisca nel dettaglio l'assetto complessivo della viabilità del Centro Storico.

Articolo 21 - Criteri generali per gli interventi di recupero

Negli interventi di *Ristrutturazione con vincoli architettonici* e di *Ripristino architettonico*, di cui ai punti 4 e 5 dell'art. 20, è obbligatorio rispettare le seguenti indicazioni generali qualora non in contrasto con altre puntualmente definite dalle schede di cui all'Elaborato n. 13 o dalla Tavola n. 17:

- a) Devono essere conservate le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo.
- b) Le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista devono essere mantenute e consolidate; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature.
- c) Devono essere conservati gli andamenti dei tetti. Sono ammessi interventi sull'orditura primaria a condizione che venga utilizzata la tipologia costruttiva e i materiali preesistenti; per quanto possibile si devono mantenere gli elementi strutturali originari.
- d) Deve essere mantenuto il numero dei piani preesistenti.
- e) Ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai interni. Tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare.
- f) Deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica e/o di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;
- g) E' vietato alterare l'aspetto esterno degli edifici con l'aggiunta di elementi quali scale esterne, volumi tecnici eccedenti la copertura, chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, terrazze, volumi a sbalzo, ecc..
- h) E' fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico.
- i) E' possibile modificare i tavolati all'interno degli alloggi purché tali cambiamenti non siano in contrasto con il prescritto mantenimento di alcuni elementi (volte, finestre, ecc.) e non interessino pareti con affreschi o tempere.
- l) Devono essere mantenuti i passaggi esistenti che mettono in comunicazione fra di loro edifici e cortili o altri spazi di pertinenza compresi i ballatoi comuni.

Articolo 22 - Trasformazione di edifici ex agricoli

E' consentita la trasformazione di edifici ex agricoli (stalla, fienile o rustico) a favore di usi abitativi per tutti gli edifici classificati nella Tavola n. 18 come *Edificio o area residenziale*.

Tali trasformazioni devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 8 in materia di parcheggi privati, con un minimo di una autorimessa per ogni unità immobiliare creata.

I parcheggi di cui al comma precedente devono essere recuperati di norma all'interno della sagoma dell'edificio o comunque nella corte stessa. Solo a seguito di specifica indicazione della Amministrazione Comunale i parcheggi privati possono essere ricavati in altre aree, che devono comunque essere legate da vincolo di pertinenza alle unità immobiliari previste dall'intervento stesso.

Qualora l'edificio da trasformare sia già adibito ad autorimessa (in base a quanto riportato nella Tavola n. 9) la corrispondente quantità di posti auto deve essere garantita, all'interno della corte stessa, in aggiunta a quella prevista al comma precedente.

La trasformazione di questi edifici deve avvenire nel rispetto di quanto specificato dal Regolamento Edilizio.

Il Volume massimo realizzabile deve essere non superiore al Volume esistente così come definito al punto 11 dell'art. 12.

Articolo 23 - Complesso edilizio di interesse storico-testimoniale

Il PRG individua con apposita simbologia alcuni complessi edilizi o elementi singoli che presentano caratteri storici, architettonici o ambientali da tutelare e valorizzare o che rappresentano valori testimoniali per la comunità locale.

Tali immobili sono soggetti, indipendentemente dalla zona urbanistica nella quale ricadono, anche alle prescrizioni di cui ai successivi commi. Qualora vi sia contrasto tra queste e le rispettive norme di zona prevalgono le indicazioni contenute nel presente articolo.

- a) La Chiesa di S.Colomba può essere oggetto solo di interventi di Restauro secondo le modalità indicate nel Regolamento Edilizio.
- b) L'antica cascina di S.Colomba può essere oggetto solo di interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria e di Risanamento conservativo, secondo le modalità indicate nel Regolamento Edilizio, per le porzioni rilevabili dalla cartografia storica alla soglia del 1902.
- c) L'edificio comunemente denominato "Catarabbia" sito in via Manzoni è sottoposto a Risanamento conservativo secondo le modalità indicate nel Regolamento Edilizio limitatamente al corpo edilizio principale;
- d) I complessi edilizi lungo il Fiume Olona, derivati dagli antichi mulini, sono soggetti a Risanamento conservativo per tutte le parti che, dalla documentazione storica reperibile, possano considerarsi di impianto originale e a Ristrutturazione edilizia per gli altri edifici; le strutture precarie e i corpi edilizi incongruenti devono viceversa essere eliminati. Ad essi si applicano inoltre, qualora si configuri il caso, le disposizioni contenute nelle "Norme di attuazione" del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Po di cui all'art. 57.
- e) Le corti in località Baggina devono conservare l'impianto urbanistico attuale. Sono pertanto da mantenere gli allineamenti verso gli spazi pubblici e le tipologie edilizie (edifici in linea filo strada, in serie chiusa a formare corti) anche nel caso di interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione di fabbricati o parti di essi.

La Commissione Edilizia valuta caso per caso lo stato di conservazione e la qualità architettonica degli edifici, al fine di prescrivere opportune modalità di intervento che garantiscano la tutela e la valorizzazione dei caratteri architettonici residui.

Articolo 24 - Zone residenziali - Generalità

Sono le zone del territorio comunale esistenti, in via di completamento o di nuovo insediamento la cui destinazione d'uso principale è la residenza.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono in generale tutte quelle che possono determinare l'insorgenza di problemi di compatibilità con la funzione residenziale. Si tratta di tutte le attività che dal punto di vista quantitativo o qualitativo (spazi utilizzati, macchinari installati, numero di addetti, materie prime e semilavorati stoccati o manipolati, numero di utenti, orari di esercizio, ecc.) possono provocare molestia o nocumento al vicinato. In particolare non sono ammissibili:

- a) gli esercizi commerciali diversi da quelli indicati dall'art. 4, lett. d) del D. Lgs. 114/1998;
- b) le attività comportanti lo stoccaggio all'aperto di merci, manufatti o attrezzature o l'adozione di lavorazioni o l'impiego di materiali producenti emissioni moleste, che risultino incompatibili con la residenza (rivendite di materiali per l'edilizia, autosaloni, rivendite di animali, ecc.);
- c) le attività industriali;
- d) l'artigianato comportante lavorazioni o stoccaggio di materiali nocivi, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza;
- e) le attività agricole che prevedono lavorazioni o stoccaggio di materiali nocivi, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza;
- f) gli allevamenti di animali e le attività zootecniche;
- g) le attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica);
- h) gli impianti per la distribuzione di carburante.

Implica variazione del fabbisogno di standard il mutamento di destinazione d'uso, attuato con opere edilizie, a favore delle seguenti destinazioni complementari:

- a) gli esercizi di vicinato così come definiti dall'art. 4, lett. d) del D. Lgs. 114/1998;
- b) gli istituti scolastici;
- c) i centri espositivi;
- d) le attività terziarie e direzionali;
- e) gli istituti di credito e le assicurazioni;
- f) le attrezzature e i servizi privati;
- g) le attrezzature ricettive;
- h) gli esercizi pubblici e i locali di intrattenimento con Slp superiore a 250 mq;
- i) i teatri e i cinematografi;

Salvo diversa e specifica valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale circa il reperimento delle aree a standard, il fabbisogno indotto dalle destinazioni complementari sopra elencate si calcola in ragione del 75% della Slp soggetta a mutamento.

Non è consentita l'installazione di apparecchiature, strutture e impianti tecnologici non direttamente connessi al funzionamento delle unità abitative, di stazioni radio base per telefonia mobile e in generale di impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione.

Articolo 25 - Zona residenziale esistente e di completamento (R1)

Si tratta di tessuti urbani prevalentemente residenziali caratterizzati sia da ville singole che da edifici plurifamiliari. Nonostante la frammistione e l'eterogeneità tipologica tutte le aree possono essere classificate entro la medesima zona urbanistica.

Il PRG prevede per queste aree il consolidamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio consentendo operazioni di adeguamento e il completamento delle aree interstiziali ancora libere.

Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 24. Almeno il 50% della SIp autorizzabile deve essere destinato a residenza.

Gli edifici esistenti al momento dell'adozione del presente PRG aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento Edilizio.

Nei lotti edificati con I_f inferiore a 1,50 mc/mq sono altresì consentiti interventi di ampliamento fino alla completa saturazione dell'indice.

E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.

E' sempre vietata, invece, la formazione di superfici e/o volumi accessori incongrui agli impianti originari (tettoie precarie, box auto amovibili, ecc.).

Eventuali edifici a destinazione ex agricola (stalle, fienili o rustici) possono essere trasformati, mediante interventi di Ristrutturazione edilizia così come definita dal Regolamento Edilizio, in spazi ad uso abitativo purché siano rispettati tutti i parametri fissati dalle norme generali e di zona e sia mantenuta inalterata la sagoma esterna dell'edificio stesso.

Il PRG si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti indici:

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

$R_c \leq 1/3$

$H \leq 11,50 \text{ m}$

Articolo 26 - Zona residenziale di riqualificazione urbana e ambientale (R2)

Sono comprese in questa zona gli isolati o loro porzioni ricadenti o interessati dalla fascia di vincolo paesaggistico-ambientale di cui al D.Lgs 490/99 e in parte anche dalla fascia "C" del "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (PAI) dell'Autorità di Bacino del fiume Po approvato con D.P.C.M. del 24.05.2001.

Sono vietate nuove costruzioni ad eccezione delle autorimesse pertinenziali.

Sono consentiti interventi di Ristrutturazione edilizia e ampliamenti che non prevedano aumento della Sc nel rispetto dei successivi parametri.

Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 24. Almeno il 75% della SIp autorizzabile deve essere destinato a residenza.

In questa zona il PRG si attua mediante intervento diretto secondo i seguenti parametri:

$I_f \leq 1,20 \text{ mc/mq}$

$H \leq 11,50 \text{ m}$

Alle aree circoscritte dai limiti di fascia fluviale individuati nelle Tavole n. 19, si applicano le disposizioni contenute nelle "Norme di attuazione" del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Po di cui all'art. 57

Sono ammessi, in deroga ai sopracitati parametri e a condizione che sia saturata la capacità edificatoria, interventi per la costruzione o l'ampliamento di locali per servizi igienici nella misura massima del 10% del Volume esistente alla data di adozione del presente PRG, computato una sola volta nell'arco di validità del PRG.

Articolo 27 - Zona residenziale di concentrazione volumetrica (R3)

Sono le aree libere o limitatamente edificate, interne al tessuto urbano, che il PRG individua quali ambiti di concentrazione della capacità edificatoria virtuale assegnata alle *Zone per servizi pubblici di interesse comunale*, in base ai principi e ai meccanismi definiti dall'art. 58.

Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 24. Almeno il 70% della SIp autorizzabile deve essere destinato a residenza.

Non è ammessa la costruzione a confine.

In questa zona il PRG si attua mediante predisposizione di un Piano Attuativo esteso alle aree indicate nella Tavola n. 19 e nel rispetto dei seguenti parametri:

Volumetria interna $\leq 20\%$ del Volume massimo

$R_c \leq 1/3$

$H \leq 10,50$ m

Tali parametri dovranno essere verificati sull'intero Piano Attuativo.

Ai piani attuativi individuati nella Tavola n. 19 sono assegnate le volumetrie massime contenute nella tabella seguente. L'utilizzazione di tale Volume è subordinata all'applicazione del meccanismo perequativo previsto dall'art. 58. Il Piano Attuativo deve prevedere un Volume complessivo pari ad almeno il 90% di quello massimo indicato nella tabella successiva.

Numero di riferimento	Volume massimo mc	Aree a standard totali Mq	Aree a standard interne al perimetro mq	Prescrizioni per le aree a standard
11	12.000	2.800	1.085	Area predeterminata dal PRG da destinare a parcheggio pubblico
12	6.500	1.517	260	Standard interni da destinare a parcheggio pubblico
13	6.500	1.647	1.000	Area predeterminata dal PRG da destinare a parcheggio pubblico
14	6.000	1.520	240	Standard interni da destinare a parcheggio pubblico
15	44.000	10.851	10.851	Area predeterminata da PRG da destinare a parcheggio pubblico e verde attrezzato
16	10.000	2.533	400	Standard interni da destinare a parcheggio pubblico
17	700	163		Standard da reperire interamente all'esterno del perimetro
18	3.000	760	120	Area a standard predeterminata destinata a parcheggio pubblico
19	3.500	886	886	Standard interni da destinare a parcheggio pubblico
20	5.000	1.267	200	Standard interni da destinare a parcheggio pubblico
21	6.000	1.520	240	Standard interni da destinare a parcheggio pubblico

La differenza fra le aree a standard totali e quelle da ricavare obbligatoriamente all'interno del perimetro di Piano Attuativo deve essere reperita nelle *Zone per servizi pubblici di interesse comunale* individuate dal PRG.

La quantità di aree a standard totali, individuata nella tabella precedente, è da ritenersi vincolante indipendentemente dall'eventuale minor Volume realizzato.

Le aree a standard individuate nella Tavola n. 19 sono vincolanti in termini di localizzazioni, salvo diversa indicazione da parte dell'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del Piano Attuativo.

Il Piano Attuativo identificato con il n. 17 è soggetto a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica in conformità a quanto disposto dalla Delibera C.C. n. 50 del 28.09.1999.

Il Piano Attuativo individuato con il n. 15 è sottoposto alla seguente specifica disciplina:

- l'attuazione deve avvenire mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica;
- deve prevedere anche la progettazione degli spazi e delle attrezzature indicati all'art. 49;
- non si applica il meccanismo perequativo di cui all'art. 58;
- il Volume assegnato nella tabella precedente si riferisce alla sola destinazione residenziale;
- l'Altezza massima ammessa è pari a 13.50 m;
- deve essere prevista la cessione gratuita al comune delle aree classificate come *Zona per strutture di servizio agli anziani* in aggiunta alle aree a standard indicate nella tabella precedente.

Articolo 28 - Zona residenziale per l'Edilizia Economica e Popolare (R4)

Le aree appartenenti a questa zona sono riservate agli insediamenti residenziali di edilizia economica e popolare.

Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 24. Almeno il 75% della Slp autorizzabile deve essere destinato a residenza.

Le aree soggette a nuova edificazione sono subordinate alla formazione di un Piano di Zona ai sensi della L. 167/1962, così come individuate nella Tavola n. 19 e nel rispetto dei seguenti parametri:

$R_c \leq 1/3$

$H \leq 14,00$ m

Tali parametri dovranno essere verificati sull'intero Piano Attuativo

Ai piani attuativi individuati nella Tavola n. 19 sono assegnate le volumetrie massime contenute nella tabella seguente. Il Piano Attuativo deve prevedere un Volume complessivo pari ad almeno il 90% di quello massimo indicato nella tabella successiva.

Numero di riferimento	Volume massimo mc	Aree a standard totali mq	Aree a standard interne al perimetro mq	Prescrizioni per le aree a standard
22	30.000	7.000	6.166	Area predeterminata da PRG da destinare a parcheggio pubblico e verde attrezzato
23	15.000	3.500	600	Standard interni da destinare a parcheggio pubblico

La differenza fra le aree a standard totali e quelle da ricavare obbligatoriamente all'interno del perimetro di Piano Attuativo deve essere reperita nelle *Zone per servizi pubblici di interesse comunale* individuate dal PRG.

La quantità di aree a standard totali, individuata nella tabella precedente, è da ritenersi vincolante indipendentemente dall'eventuale minor Volume realizzato.

Le aree a standard individuate nella Tavola n. 19 sono vincolanti in termini di localizzazioni, salvo diversa indicazione da parte dell'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del Piano Attuativo.

Le tipologie edilizie ammesse sono le costruzioni pluripiano e le ville a schiera con l'esclusione degli edifici uni/bi-famigliari.

Non è ammessa la costruzione a confine.

Le aree già edificate, alla data di adozione del presente PRG, sono soggette ai parametri edilizi e urbanistici definiti negli originari e rispettivi strumenti attuativi.

Articolo 29 - Zone produttive - Generalità

Si tratta delle parti di territorio, esistenti, in via di completamento o di nuova edificazione, destinate all'insediamento di impianti industriali e artigianali.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono:

- a) gli stabilimenti di cui al D. Lgs. 334/1999 e successive modificazioni e integrazioni;
- b) gli esercizi commerciali diversi da quelli indicati dall'art. 4, lett. d) del D. Lgs. 114/1998;
- c) le attività agricole;
- d) gli allevamenti di animali e le attività zootecniche;
- e) la residenza, ad esclusione di quella ad uso del titolare o del custode dell'azienda nella misura massima di 150 mq di SIp per ogni unità insediata e in aggiunta a quella produttiva;
- f) gli istituti scolastici di ogni ordine e grado;
- g) le attrezzature ricettive;
- h) le sedi di istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni culturali, religiose, sportive, politiche e sindacali;

Implica variazione del fabbisogno di standard il mutamento di destinazione d'uso, attuato con opere edilizie, a favore delle seguenti destinazioni complementari:

- a) gli esercizi di vicinato così come definiti dall'art. 4, lett. d) del D. Lgs. 114/1998;
- b) gli esercizi pubblici e i locali di intrattenimento;
- c) i teatri e i cinematografi;
- d) i centri espositivi;

Salvo diversa e specifica valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale circa il reperimento delle aree a standard, il fabbisogno indotto dalle destinazioni complementari sopra elencate si calcola in ragione del 100% della SIp soggetta a mutamento.

Articolo 30 - Zona produttiva esistente e di completamento (P1)

Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti ad attività produttive artigianali ed industriali.

Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 29 con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- non è ammissibile l'insediamento di stazioni radio base per telefonia mobile e in generale di impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione;
- non sono ammesse, nelle aree contigue a zone con destinazione residenziale, le industrie insalubri di I classe così come definite dal D.M. 05.09.1994;
- gli spazi per servizi direzionali e amministrativi e per la commercializzazione dei beni prodotti in loco devono essere di stretta pertinenza alle attività produttive insediate ed utilizzare al massimo il 30% della SIp autorizzabile.

Il PRG si attua mediante intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

$U_f \leq 0,70 \text{ mq/mq}$

Uf aggiuntivo $\leq 0,15$ mq/mq

Rc $\leq 6/10$

H $\leq 10,00$ m (salvo diverse necessità tecnologiche dimostrate)

L'Indice di utilizzazione fondiaria con perequazione Uf può essere applicato una sola volta nel periodo di validità del presente PRG ed è utilizzabile anche per quelle aree la cui Slp esistente alla data di adozione del presente PRG sia superiore a quella massima autorizzabile. La Slp derivante dall'Uf aggiuntivo è soggetta alle limitazioni e alle modalità riportate nell'art. 58.

E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.

E' sempre vietata la formazione di superfici e/o volumi accessori incongrui agli impianti originari (tettoie precarie, ecc.).

Per ogni modificazione dello stato di fatto, compreso l'adeguamento tecnologico e il rinnovamento degli impianti e delle tecniche di produzione, l'insediamento o la modifica della tipologia dell'attività, deve essere dimostrata e garantita la mancanza di nocività per l'ambiente, al fine di prevenire e scongiurare ogni forma di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico e garantire un corretto smaltimento dei residui di produzione. Nel caso di insediamento di attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica) devono inoltre essere preventivamente effettuate analisi di compatibilità infrastrutturale finalizzate a verificare la funzionalità del sistema viabilistico rispetto al traffico indotto.

Il rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività produttiva è subordinato alla verifica, da parte degli uffici competenti, dei requisiti di compatibilità ambientale così come definiti al comma precedente.

Per le aree produttive contigue a zone con destinazione residenziale o a standard è prescritta la realizzazione di un'adeguata fascia di rispetto adibita a verde alberato.

Per gli insediamenti produttivi localizzati in via Trento e via Isonzo è concessa, in aggiunta all'Uf, la possibilità di realizzare soppalchi interni, da destinare a servizi direzionali-amministrativi strettamente connessi con l'attività produttiva in essere, per una superficie massima pari al 25% della Slp esistente alla data di adozione del presente PRG e comunque non superiore a 100,00 mq per ogni unità insediata. Tali superfici sono da considerarsi alternative rispetto agli spazi di magazzino definiti al punto 3 dell'art. 12 e quindi ad essi non sommabili.

Articolo 31 - Zona produttiva di espansione (P2)

Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 29.

Gli spazi per servizi direzionali e amministrativi e per la commercializzazione dei beni prodotti in loco devono essere di stretta pertinenza alle attività produttive insediate ed utilizzare al massimo il 30% della Slp, da detrarre da quella autorizzabile.

Il PRG si attua attraverso piani attuativi, estesi alle aree indicate nelle Tavola n. 19, nel rispetto dei seguenti indici:

Ut $\leq 0,40$ mq/mq

Ut aggiuntivo $\leq 0,30$ mq/mq

Rc $\leq 6/10$

H $\leq 10,00$ m (salvo diverse necessità tecnologiche dimostrate)

Non è ammessa la costruzione a confine.

Per ogni Piano Attuativo deve essere garantita la cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione secondaria in misura non inferiore al 20% della Slp. Una porzione di tali aree, pari ad almeno il 30%, deve essere destinata a parcheggio pubblico alberato.

Per le destinazioni d'uso di cui al secondo comma devono essere cedute, in aggiunta alle quantità prescritte al comma precedente, aree in misura non inferiore al 100% della relativa SIp realizzata. Almeno la metà di tali aree deve essere destinata a parcheggio pubblico alberato.

Il Piano Attuativo individuato con il n. 27 nella Tavola n. 19 può derogare da quanto disposto dall'art. 5 delle presenti norme in materia di trasferimento della capacità edificatoria, nel caso in cui tale trasferimento avvenga a favore della adiacente e contigua *Zona produttiva esistente e di completamento*.

Per ogni intervento deve essere dimostrata e garantita la mancanza di nocività per l'ambiente, al fine di prevenire e scongiurare ogni forma di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico e garantire un corretto smaltimento dei residui di produzione.

Il requisito della compatibilità ambientale, così come definito al precedente comma, è condizione primaria per il rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività produttiva.

Articolo 32 - Zone terziarie - Generalità

Sono le zone destinate ad attività di fornitura di servizi e agli esercizi commerciali.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono:

- a) gli esercizi commerciali di cui alle lettere f) e g) dell'art. 4 del D.Lgs. 114/1998;
- b) le attività artigianali e industriali;
- c) le attività agricole;
- d) gli allevamenti di animali e le attività zootecniche;
- e) le attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica);
- f) gli esercizi pubblici comportanti emissioni moleste;
- g) i locali di intrattenimento comportanti emissioni moleste.

Non è consentita l'installazione di apparecchiature, strutture e impianti tecnologici non direttamente connessi al funzionamento delle attività insediate, di stazioni radio base per telefonia mobile e in generale di impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione.

Articolo 33 - Zona terziaria esistente e di completamento (T1)

Sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 32.

Gli spazi per la residenza potranno utilizzare al massimo il 20% della SIp, da detrarre da quella autorizzabile.

Non é ammesso il rilascio di concessioni edilizie riferite unicamente a una utilizzazione residenziale dell'immobile.

Il PRG si attua con intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

$$U_f \leq 1,00 \text{ mq/mq}$$

$$R_c \geq 1/2$$

$$H \leq 10,00 \text{ m}$$

Nel caso di insediamento, in complessi edilizi esistenti, di medie strutture di vendita, così come definite all'art. 4 lett. e) del D.Lgs. 114/1998, devono essere preventivamente effettuate analisi di compatibilità infrastrutturale tese alla individuazione in loco o nelle aree adiacenti di adeguati spazi a parcheggio e verifiche della funzionalità del sistema viabilistico rispetto al traffico indotto.

Articolo 34 - Zone agricole – Generalità

Negli ambiti così definiti dal PRG deve essere mantenuta l'attività agricola, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come attività di salvaguardia del paesaggio e dell'equilibrio ecologico.

Obiettivi primari del PRG sono pertanto la conservazione attiva del territorio, la tutela delle risorse naturali e la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente.

In queste aree il PRG si attua mediante intervento diretto.

Le destinazioni d'uso principali sono l'attività agricola in tutte le sue componenti (agricoltura, allevamento, floricoltura, ortofrutticoltura) nonché le attività di interesse sociale-culturale e l'agriturismo, così come definito dalla L.R. 3/1992, purché vengano insediate all'interno degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG.

Le destinazioni d'uso non ammissibili, salvo quanto previsto nei successivi articoli, sono:

- a) gli esercizi commerciali;
- b) le attività artigianali e industriali;
- c) le attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica);
- d) gli esercizi pubblici e i locali di intrattenimento;
- e) la residenza, ad esclusione di quella ad uso dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
- f) i servizi e le attrezzature pubblici o privati;
- g) gli istituti scolastici di ogni ordine e grado;
- h) i teatri e i cinematografi;
- i) le attrezzature ricettive e i campeggi;
- j) le autorimesse collettive;
- k) gli uffici, gli studi professionali e le attività direzionali/amministrative, salvo quelli di stretta pertinenza delle attività insediate e per un massimo del 30% della Slp autorizzabile;
- l) i laboratori di ricerca ed analisi;
- m) i centri espositivi;
- n) gli istituti di credito e assicurazione;
- o) l'attività di escavazione;
- p) le discariche e i depositi di materiali non connessi all'attività agricola (automobili da demolire, materiali e attrezzature per l'edilizia, ecc.).

L'installazione di apparecchiature, strutture e impianti tecnologici non direttamente connessi all'attività agricola, di stazioni radio base per telefonia mobile e in generale di impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione è consentita alle condizioni di cui all'art. 6 e limitatamente alla *Zona agricola* di cui all'art. 35.

Articolo 35 - Zona agricola (AG)

Questa zona comprende le aree a destinazione agricola non interessate dalle iniziative di tutela ambientale di cui all'articolo successivo.

Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 34.

Il PRG si attua per mezzo di interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) Per le residenze annesse alle strutture agricole e per le attività di agriturismo di cui alla L.R. 3/1992
 - If $\leq 0,03$ mc/mq (salvo le indicazioni di cui all'art. 2 della L.R. 93/1980)
 - H $\leq 7,50$ m
 - Si applicano le distanze previste dall'art. 13 delle presenti norme.

- b) Per le attrezzature e le infrastrutture produttive agricole (con esclusione degli edifici per il ricovero degli animali)
 $Slp \leq 10\%$ della superficie aziendale non cumulabili con le quantità autorizzate negli altri commi del presente articolo
 $H \leq 6,00$ m (salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche)
 Si applicano le distanze previste dall'art. 13 delle presenti norme.
- c) Per gli edifici per il ricovero degli animali
 $Slp \leq 10\%$ della superficie aziendale non cumulabili con le quantità autorizzate negli altri commi del presente articolo
 $H \leq 6,00$ m (salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche)
 Distanza dalle residenze interne all'azienda $\leq 20,00$ m
 Distanza dagli edifici non agricoli esistenti esterni all'azienda $\leq 100,00$ m
 Distanza dalle zone non agricole previste dal PRG $\leq 100,00$ m
 $Ds \leq 50,00$ m (riconducibile a 10,00 m per strade vicinali di uso agricolo)
 $Dc \leq 1/2$ dell'altezza dell'edificio con minimo 5,00 m
- d) Per le serre fisse ed gli impianti di ortofrutticoltura, vivaistica e floricoltura
 $Slp \leq 40\%$ della superficie aziendale non cumulabili con le quantità autorizzate negli altri commi del presente articolo
 $H \leq 6,00$ m
 Si applicano le distanze previste dall'art. 13 delle presenti norme.

Al fine del computo dei volumi residenziali descritti ai commi precedenti é ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda, compresi quelli esistenti nei territori dei comuni confinanti.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori é istituito un vincolo di non edificazione, trascritto a cura e spese del concessionario presso i Registri Immobiliari, modificabile in relazione a future variazioni della normativa urbanistica.

La localizzazione di nuove strutture deve consentire, comunque, di minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare organici complessi dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale.

Gli atti abilitativi per interventi in zona agricola possono essere rilasciati esclusivamente ai soggetti e con le modalità previsti dall'art. 3 della L.R. 93/1980 e successive modificazioni e integrazioni.

Le recinzioni sono consentite a protezione degli edifici o di particolari forme di coltivazione, comunque connesse all'attività agricola direttamente svolta dall'imprenditore, e purché realizzate con le modalità previste dal Regolamento Edilizio.

La distanza delle recinzioni dal ciglio delle strade pubbliche deve essere di almeno 3,00 m.

Nel caso di ingressi carrai, gli stessi devono osservare un arretramento minimo di 5,00 m dal ciglio stradale.

Si deve inoltre rispettare una distanza minima dall'asse di strade consorziali o passaggi veicolari preesistenti pari almeno a 4,00 m.

Sono consentite le opere di trasformazione del suolo strettamente indispensabili alla conduzione dei fondi (opere idriche, percorsi poderali, piantumazioni). E' comunque vietato sopprimere corsi d'acqua e strade poderali di qualsiasi genere.

L'abbattimento di alberi é consentito esclusivamente in relazione al ciclo colturale degli stessi. Nei rimboschimenti é vietata l'introduzione di essenze esotiche, anche in forma sparsa o isolata.

Le disposizioni di cui sopra si intendono da applicare anche alle forme arbustive.

Articolo 36 - Zona agricola di interesse ambientale (AGP)

Sono le aree a destinazione agricola comprese nei perimetri dei parchi sovracomunali definiti all'art. 44 e individuati nella Tavola n. 19.

Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 34 e valgono le norme di cui all'art. 35 con le specificazioni e prescrizioni di cui ai successivi punti:

- 1 - gli edifici a destinazione non agricola esistenti alla data di adozione del presente PRG, possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti dal Regolamento Edilizio, soprattutto finalizzati ad un migliore inserimento ambientale, fermo restando che nel caso di incremento di nuove unità immobiliari o aumento degli scarichi idrici, dovrà essere previsto l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria;
- 2 - in tutti i casi di adeguamento alle destinazioni principali sono consentiti anche gli interventi di Ristrutturazione edilizia nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici originari e di quelli descritti nel Regolamento Edilizio;
- 3 - per gli edifici aventi destinazione conforme valgono le norme contenute nella L.R. 93/1980 e successive modificazioni e integrazioni;
- 4 - tutti gli interventi edilizi devono proporre tipologie e soluzioni progettuali in sintonia con la tradizione costruttiva locale così come indicato nel Regolamento Edilizio;
- 5 - non é consentito l'insediamento di attività produttive ad eccezione di:
 - impianti di prima trasformazione collegati ad insediamenti agricoli esistenti all'interno del Parco ed aventi come oggetto la lavorazione di prodotti aziendali;
 - impianti di trasformazione alimentare purché insediati in edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG e non dichiarati insalubri di I classe ai sensi del D.M. 05.09.1994, fermo restando l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria;
- 6 - é consentita la prosecuzione delle attività non agricole già presenti, eventualmente integrate con altre di tipo artigianale o commerciale, complementari o necessarie al mantenimento dell'attività principale;
- 7 - alla cessazione delle attività non agricole gli edifici possono essere utilizzati solo per attività connesse con la destinazione principale della zona;
- 8 - non è consentita l'installazione di stazioni radio base per telefonia mobile e in generale di impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione;
- 9 - è consentita l'introduzione di colture florovivaistiche ed orticole specializzate purché non comportino la realizzazione di strutture ad impianto fisso fuori terra e prevedano la vendita al dettaglio dei prodotti provenienti dalla rispettiva azienda;
- 10 - sono vietati interventi di modifica del sistema delle strade vicinali e poderali e in particolare la formazione di barriere che ne impediscano la percorribilità ciclopeditone;
- 11 - ogni intervento di modificazione delle condizioni naturali del terreno deve essere compatibile con le prescrizioni contenute nel Titolo VII o derivanti dalla legislazione vigente;
- 12 - Le aree computabili per l'edificazione all'interno del Parco, laddove consentito, sono unicamente quelle interne ai confini del medesimo; è viceversa possibile lo sfruttamento della capacità edificatoria delle aree interne al Parco per l'edificazione all'esterno del perimetro;

Fino alla approvazione di apposito strumento di programmazione e pianificazione ambientale, ai sensi della L.R. 86/1983 e successive modificazioni e integrazioni, che ne definisca una normativa specifica, le aree interne al perimetro del proposto Parco Locale di Interesse Sovracomunale dell'Olona sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- gli appezzamenti arborati con superficie occupata da vegetazione spontanea inferiore a 2000 mq nonché le piante sparse, i filari o le fasce arboree con larghezza inferiore a 25,00 m che risultano escluse dalle prescrizioni della L.R. 8/1976 e successive modifiche e integrazioni, devono essere conservati; l'eventuale abbattimento deve essere adeguatamente motivato, autorizzato dall'Amministrazione Comunale o dall'eventuale ente gestore del parco e deve prevedere la contestuale piantumazione, con essenze autoctone, di una superficie doppia da individuarsi all'interno della medesima zona urbanistica;
- sono consentite le normali pratiche colturali con l'esclusione di ogni attività che riduca il patrimonio arboreo;
- sono vietati interventi di modifica del reticolo irriguo se non quelli strettamente connessi al mantenimento della funzionalità del sistema stesso;

Nel suddetto strumento di programmazione e pianificazione devono essere definite le procedure e le modalità degli interventi finalizzati alla ricomposizione dell'equilibrio ambientale e alla fruizione delle aree.

In particolare tale strumento deve prevedere:

- il potenziamento del patrimonio arboreo;
- la creazione di corridoi ecologici attraverso il mantenimento e il completamento delle fasce arboree e dei filari;
- la conservazione e l'incremento dei prati stabili, dei prati assimilabili alle marcite, delle coperture invernali (erbai) e in genere di tutte le tecniche colturali che influiscono positivamente sull'assetto faunistico;
- la creazione di una rete di percorsi ciclopedonali e ippici omogeneamente inserita nel contesto ambientale e coordinata con quanto previsto dal presente PRG in termini di rete ciclopedonale urbana.

Oltre a quanto sopra specificato le aree comprese nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Roccolo sono soggette anche alle norme di pianificazione ambientale contenute nel Programma Pluriennale degli Interventi approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 07.05.2001.

Alle aree circoscritte dai limiti di fascia fluviale individuati nelle Tavole n. 19, si applicano le disposizioni contenute nelle "Norme di attuazione" del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Po di cui all'art. 57.

Articolo 37 - Zone per servizi pubblici di interesse comunale (standard urbanistici)

Sono le zone destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico ai sensi del D.M. 1444/1968 e della L.R. 51/1975 e successive modificazioni e integrazioni e sono così classificate:

- Attrezzature scolastiche (I)
- Attrezzature civiche (AC)
- Verde pubblico attrezzato (V)
- Attrezzature sportive (S)
- Parcheggi pubblici (P)
- Attrezzature al servizio delle attività produttive e terziarie (SP)

Le Tavole nn. 18 e 19 riportano per ciascuna area la specifica destinazione secondo la classificazione sopra indicata. Tale indicazione può essere cambiata in sede di approvazione di specifico progetto purché ne venga ribadita la destinazione pubblica.

Il PRG si attua di norma per intervento diretto e si applicano gli indici ed i parametri risultanti dai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale salvo quanto specificato nei successivi articoli.

La realizzazione delle strutture spetta al Comune o agli enti istituzionalmente competenti. Sulle stesse aree è consentito l'intervento da parte di cooperative, enti o privati che, a proprie spese e sulla base di apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'opera realizzata, realizzino attrezzature e impianti conformi alle destinazioni prescritte.

Gli interventi sugli edifici e sulle aree interne al perimetro del Centro Storico devono essere conformi alle modalità di intervento indicate nella Tavola n. 17 nonché rispettare le caratteristiche morfologiche indicate nel Regolamento Edilizio.

Gli edifici e le attrezzature esistenti sulle aree a standard al momento dell'adozione del presente PRG in contrasto con le destinazioni prescritte sono assoggettabili, fino all'approvazione del relativo progetto, unicamente a interventi di Manutenzione ordinaria così come definiti dal Regolamento Edilizio.

Nell'ambito di piani attuativi, salvo diversa indicazione contenuta nelle Tavole nn. 17, 18 e 19 o negli articoli relativi alle specifiche zone urbanistiche, la dotazione di aree per l'urbanizzazione secondaria non può essere inferiore a quanto di seguito specificato:

- 32,5 mq per abitante teorico insediabile nel caso di destinazioni residenziali;
- 20% della SIp per gli insediamenti produttivi;
- 100% della SIp per le attività terziarie.

Articolo 38 - Attrezzature scolastiche (I)

Comprendono le aree destinate ad edifici ed attrezzature per asili nido, scuole materne, elementari, medie e superiori e alla relative strutture e impianti complementari (mense, palestre, auditori, ecc.).

Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo o residenziale, se non l'abitazione per il personale di custodia con un limite massimo di 150,00 mq di SIp, nonché l'installazione di stazioni radio base per la telefonia mobile e in generale di impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione.

Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di SIp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

Almeno il 50% della superficie non occupata dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

Articolo 39 - Attrezzature civiche (AC)

Sono le aree destinate ad accogliere le attrezzature sociali, culturali, amministrative, assistenziali, sanitarie, per la sicurezza e la protezione civile.

Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo o residenziale, se non l'abitazione per il personale di custodia con un limite massimo di 150,00 mq di SIp, nonché l'installazione di stazioni radio base per la telefonia mobile e in generale di impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione.

Si applicano i seguenti parametri:

$U_f \leq 2,00 \text{ mq/mq}$

$R_c \leq 1/2$

$H \leq 12,00 \text{ m}$

Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di SIp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

Almeno il 50% della superficie non occupata dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

Il PRG individua con apposita simbologia (SI) l'area destinata all'installazione di circhi equestri, spettacoli itineranti e simili, ai sensi della legislazione vigente. L'area deve essere attrezzata con opportuni impianti tecnologici al fine di garantire la funzionalità del servizio.

Articolo 40 - Verde pubblico attrezzato (V)

Si tratta delle aree destinate a giardini e parchi pubblici nonché gli spazi ineditati posti all'interno del tessuto urbano o al margine dello stesso che svolgono una funzione di riequilibrio ambientale.

Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo o residenziale nonché l'installazione di stazioni radio base per la telefonia mobile e in generale di impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione.

Il PRG prevede per queste aree l'inedificabilità a carattere permanente relativamente alle destinazioni di cui al comma precedente nonché l'impianto di adeguate essenze arboree e arbustive.

E' consentita viceversa l'installazione o l'edificazione delle strutture funzionali alla fruizione dell'area (attrezzature per il gioco e lo sport, strutture di ristoro, costruzioni per lo spettacolo, elementi di arredo, pergolati, gazebo, ecc.).

La progettazione delle aree a verde deve tenere conto oltre che delle esigenze ricreative anche della valenza ambientale delle aree e della funzione ecologica da queste svolta.

Le aree ricadenti all'interno delle fasce fluviali di cui al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, così come definito all'art. 57, sono sottoposte alla normativa specifica contenuta nel suddetto Piano.

Articolo 41 - Attrezzature sportive (S)

Sono le aree destinate ad attrezzature sportive, coperte e scoperte, e ai relativi spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, uffici amministrativi, ecc.).

Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo o residenziale se non l'abitazione per il personale di custodia, con un limite massimo di 150,00 mq di SIp e gli spazi amministrativi e commerciali strettamente connessi agli impianti principali per un massimo del 10% della SIp realizzabile. Non è inoltre ammessa l'installazione di stazioni radio base per la telefonia mobile e in generale di impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione.

Le strutture e gli impianti coperti devono rispettare i seguenti parametri:

$$U_f \leq 0,50 \text{ mq/mq}$$

$$R_c \leq 1/3$$

Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli impianti deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

Per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti degli impianti esistenti devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Sf. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio) e avere una superficie permeabile per almeno il 50%.

Articolo 42 - Parcheggi pubblici (P)

Sono le aree pubbliche, al di fuori delle piazze e delle sedi stradali, adeguatamente attrezzate per accogliere il parcheggio e la sosta degli autoveicoli.

Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo o residenziale nonché l'installazione di stazioni radio base per la telefonia mobile e in generale di impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione.

I parcheggi possono essere realizzati a livello stradale, in elevazione o nel sottosuolo.

In queste aree è vietata qualsiasi forma di edificazione permanente.

Le superfici all'aperto destinate a parcheggi pubblici o privati di uso pubblico devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio) e avere una superficie permeabile per almeno il 50%.

Articolo 43 - Attrezzature al servizio delle attività produttive e terziarie (SP)

Comprendono le aree destinate ad attrezzature ed impianti per attività collettive, spazi a verde pubblico e parcheggi al servizio delle attività produttive e terziarie.

Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo o residenziale.

Nel caso di servizi che prevedano la realizzazione di edifici si applicano i seguenti parametri:

$U_f \leq 1 \text{ mq/mq}$

$R_c \leq 1/2$

$H \leq 8,50 \text{ m}$

Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di SIp.

Le superfici all'aperto destinate a parcheggi pubblici o privati di uso pubblico devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio) e avere una superficie permeabile per almeno il 50%.

Le aree sistemate a verde pubblico devono essere adeguatamente alberate specie se svolgono funzione di separazione e filtro rispetto a zone con destinazione residenziale.

Articolo 44 - Parco Locale di Interesse Sovracomunale

Nella Tavola n. 19 sono riportati con apposita simbologia i perimetri dei parchi locali di interesse sovracomunale, ai sensi della L.R. 86/1983 e successive modificazioni e integrazioni, interessanti il territorio comunale.

Tali parchi sono:

- Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Roccolo riconosciuto con D.G.R. 5/57357 del 27.09.1994 e modificato con D.G.R. 6/33671 del 19.12.1997;
- Parco Locale di Interesse Sovracomunale dell'Olonia di cui al Protocollo di Intesa sottoscritto in data 18.03.1999 con i Comuni di Legnano, Nerviano, Parabiago e San Vittore Olona (Delibera C.C. n. 8 del 03.02.1999).

Le aree comprese in detti perimetri sono soggette alle specifiche prescrizioni derivanti dallo strumento di programmazione e pianificazione ambientale elaborato a cura dell'ente gestore e dalla disciplina urbanistica definita dalle presenti norme.

Articolo 45 - Zone per servizi pubblici di interesse generale

Il PRG individua come "aree per attrezzature pubbliche di interesse generale (zona F)", ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 e della L.R. 51/1975 e successive modificazioni e integrazioni, gli ambiti compresi nelle zone urbanistiche di cui agli artt. 46 e 47

Data la specifica e riconosciuta valenza ambientale e l'appartenenza a Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti o proposti, le aree individuate sono destinate esclusivamente alla realizzazione di parchi pubblici urbani e territoriali.

Articolo 46 - Standard sovracomunali - Parco del Roccolo (F1)

Trattasi delle zone per servizi pubblici di interesse generale comprese all'interno del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Roccolo definito all'art. 44.

Obiettivo del PRG è la conservazione del paesaggio agricolo e il potenziamento della dotazione arborea attraverso l'ampliamento delle aree boscate e delle fasce arboree esistenti.

Queste aree sono destinate all'impianto permanente di essenze arboree e arbustive finalizzate alla creazioni di boschi e fasce arboree.

Oltre a quanto stabilito dalla L.R. 8/1976 è inoltre vietato:

- edificare, anche con tipologia precaria o non fissa;
- installare apparecchiature e strutture tecnologiche, stazioni radio base per telefonia mobile e in generale impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione;
- insediare impianti produttivi;
- formare discariche o depositi di materiali di ogni genere;
- aprire cave;
- realizzare recinzioni se non costituite esclusivamente da essenze vegetali;
- realizzare strade per il transito di autoveicoli non agricoli.
- modificare il sistema delle strade vicinali e poderali e in particolare realizzare barriere che ne impediscano la percorribilità ciclopeditone;

In queste aree il PRG si attua sia mediante intervento pubblico sia a seguito di iniziativa privata che, attraverso adeguate forme di convenzionamento, realizzi gli obiettivi di PRG sopra descritti e garantisca l'uso pubblico delle aree inedificate funzionali alla fruizione del parco sovracomunale.

Gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria non sono soggetti a forme di convenzionamento.

Le aree possono essere computate ai fini dell'edificazione in zona agricola nei limiti stabiliti dalla L.R. 93/1980.

Per tutti gli aspetti di pianificazione ambientale si rimanda al Programma Pluriennale degli Interventi approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 07.05.2001.

Articolo 47 - Standard sovracomunali - Parco dell'Olona (F2)

Sono le zone per servizi pubblici di interesse generale comprese all'interno del perimetro del costituendo Parco Locale di Interesse Sovracomunale dell'Olona definito all'art. 44.

Obiettivo del PRG è la conservazione e la ricostituzione dell'ambiente fluviale e del suo intorno con finalità sia naturalistiche che ricreative, nonché la valorizzazione degli elementi storici, architettonici e ambientali in coerenza e sinergia con le azioni per la riduzione del rischio idraulico promosse dagli enti competenti.

Le aree inedificate sono destinate all'impianto di essenze arboree e arbustive o alla creazione di spazi attrezzati finalizzati alla fruizione del parco.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG, possono avere le seguenti destinazioni principali: residenza, attività agricola, agriturismo così come definito dalla L.R. 3/1992, attività di ristorazione, attività pubbliche e private di interesse sociale-culturale, fermo restando che nel caso di incremento di nuove unità immobiliari o aumento degli scarichi idrici, dovrà essere previsto l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Le destinazioni d'uso non ammissibili per tutti gli immobili sono:

- a) esercizi commerciali;
- b) attività artigianali e industriali;
- c) attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica);
- d) esercizi pubblici e locali di intrattenimento;
- e) istituti scolastici di ogni ordine e grado;
- f) teatri e cinematografi;
- g) attrezzature ricettive e campeggi;
- h) autorimesse collettive;
- i) uffici, studi professionali e attività direzionali/amministrative;
- j) laboratori di ricerca ed analisi;
- k) centri espositivi;
- l) istituti di credito e assicurazione;
- m) attività di escavazione;
- n) discariche e depositi di materiali non connessi all'attività agricola (automobili da demolire, materiali e attrezzature per l'edilizia, ecc.);

In queste aree valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è vietata ogni nuova edificazione e ampliamento;
- per gli edifici di interesse storico-testimoniale valgono le disposizioni contenute nell'art. 23;
- gli edifici, esistenti alla data di adozione del presente PRG, aventi destinazioni d'uso non ammesse possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria o quelli finalizzati alla riduzione del rischio idraulico nel rispetto delle indicazioni contenute nel Titolo VII o nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Po di cui all'art. 57;
- per gli edifici, esistenti alla data di adozione del presente PRG, aventi destinazione conforme e in tutti i casi di adeguamento alle destinazioni principali sono consentiti anche gli interventi di Ristrutturazione edilizia nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici originari, di quelli descritti nel Regolamento Edilizio; sono sempre fatte salve le prescrizioni contenute nel Titolo VII e nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Po di cui all'art. 57;
- le recinzioni sono consentite solo a protezione degli edifici, in caso di comprovata necessità da documentare adeguatamente e costituite da essenze vegetali salvo quanto previsto nel Titolo VII e dalla legislazione vigente;
- non è consentita l'installazione di apparecchiature, strutture e impianti tecnologici, di stazioni radio base per telefonia mobile e in generale di impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione;
- ogni intervento di modificazione delle condizioni naturali del terreno deve essere compatibile con le prescrizioni contenute nel Titolo VII o derivanti dalla legislazione vigente.
- sono vietati interventi di modifica del sistema delle strade vicinali e poderali e in particolare la formazione di barriere che ne impediscano la percorribilità ciclopedonale;

In queste aree il PRG si attua sia mediante intervento pubblico sia a seguito di iniziativa privata che, attraverso adeguate forme di convenzionamento, realizzi gli obiettivi di PRG sopra descritti e garantisca l'uso pubblico delle aree inedificate funzionali alla fruizione del parco sovracomunale.

Gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria non sono soggetti a forme di convenzionamento.

Fino alla approvazione di apposito strumento di programmazione e pianificazione ambientale che ne definisca una normativa specifica:

- gli appezzamenti arborati con superficie occupata da vegetazione spontanea inferiore a 2000 mq nonché le piante sparse, i filari o le fasce arboree con larghezza inferiore a 25 m che risultano escluse dalle prescrizioni della L.R. 8/1976 e successive modifiche e integrazioni, devono essere conservati; l'eventuale abbattimento deve essere adeguatamente motivato, autorizzato dall'Amministrazione Comunale o dall'ente gestore del parco e deve prevedere la contestuale piantumazione, con essenze autoctone, di una superficie tripla da individuarsi all'interno della medesima zona urbanistica;
- sono consentite le normali pratiche colturali con l'esclusione di ogni attività che riduca il patrimonio arboreo;
- sono vietati interventi di modifica del reticolo irriguo se non quelli strettamente connessi al mantenimento della funzionalità del sistema stesso;

Nello strumento di programmazione e pianificazione delle aree comprese nel parco devono essere definite le procedure e le modalità degli interventi finalizzati alla ricomposizione dell'equilibrio ambientale e alla fruizione delle aree. In particolare tale strumento deve prevedere:

- il potenziamento del patrimonio arboreo con particolare riguardo alla ricostruzione della vegetazione di ripa;
- la creazione di corridoi ecologici attraverso il mantenimento e il completamento delle fasce arboree e dei filari;
- la conservazione e incremento dei prati stabili, dei prati assimilabili alle marcite, delle coperture invernali (erbai) e in genere di tutte le tecniche colturali che influiscono positivamente sull'assetto faunistico.
- la creazione di una rete di percorsi ciclopedonali e ippici omogeneamente inserita nel contesto ambientale e coordinata con quanto previsto dal presente PRG in termini di rete ciclopedonale urbana;
- le modalità di attuazione e gestione di eventuali servizi pubblici connessi alla fruizione del parco.

Alle aree circoscritte dai limiti di fascia fluviale individuati nelle Tavole n. 19, si applicano le disposizioni contenute nelle "Norme di attuazione" del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Po di cui all'art. 57.

Articolo 48 - Zona per attrezzature urbane (AU)

Sono le aree destinate alle seguenti attrezzature e impianti: depuratore consortile, cabine elettriche e del gas, strutture dell'acquedotto pubblico, centro raccolta rifiuti, cimitero.

In questa zona è inoltre possibile installare, con le limitazioni di cui all'art. 6, stazioni radio base per telefonia mobile e in generale impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione.

Non sono ammesse utilizzazioni residenziali, produttive, terziarie o agricole delle aree se non quanto specificato al comma successivo.

E' consentita la realizzazione di una abitazione per il personale di custodia con un limite massimo di 150 mq di Slp, nonché gli uffici e le strutture di servizio di stretta pertinenza.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dal Regolamento Edilizio e dalla legislazione vigente in materia.

Gli interventi sulle aree possono essere realizzati esclusivamente da enti o da soggetti istituzionalmente competenti per l'erogazione o l'esercizio dei servizi pubblici in funzione dei quali vengono posti in essere gli interventi medesimi.

Alle aree circoscritte dai limiti di fascia fluviale individuati nelle Tavole n. 19, si applicano le disposizioni contenute nelle "Norme di attuazione" del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Po di cui all'art. 57.

Articolo 49 - Zona per strutture di servizio agli anziani (SA)

Questa zona è finalizzata alla realizzazione di strutture integrate di servizi e residenza specificamente destinate alle persone anziane o disabili.

Sono pertanto ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza collettiva, da sottoporre a specifica convenzione tra soggetto gestore e Amministrazione Comunale per quel che concerne la gestione;
- servizi direttamente connessi alla residenza di cui al punto precedente.

Non è ammesso il rilascio di atti abilitativi riferiti unicamente a una utilizzazione residenziale del lotto.

Non sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) gli esercizi commerciali;
- b) le attività terziarie e direzionali;
- c) gli istituti di credito e le assicurazioni;
- d) le attrezzature ricettive;
- e) i teatri e i cinematografi;
- f) i centri espositivi;
- g) le attività artigianali e industriali;
- h) le attività agricole e zootecniche;
- i) le attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica);
- j) gli esercizi pubblici e i locali di intrattenimento;
- k) gli impianti per la distribuzione di carburante.

Non è consentita l'installazione di apparecchiature, strutture e impianti tecnologici non direttamente connessi al funzionamento delle unità abitative, di stazioni radio base per telefonia mobile e in generale di impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione.

Gli interventi in questa zona sono attuabili solo a seguito della predisposizione di un Piano Particolareggiato esteso all'intero ambito indicato nella Tavola n. 19. Tale Piano deve essere elaborato in conformità a quanto previsto all'art. 27.

L'edificazione nella zona di cui al presente articolo è soggetta ai seguenti parametri:

Volume ≤ 10.000 mc

Rc $\leq 1/3$

H $\leq 12,00$ m

Articolo 50 - Zona per attrezzature religiose (AR)

In queste aree è ammessa la realizzazione degli edifici di culto e delle attrezzature per lo svolgimento di attività culturali, sociali e ricreative.

Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo o residenziale se non le abitazioni per il personale addetto e gli spazi amministrativi e commerciali strettamente connessi alle strutture principali. Non è inoltre ammessa l'installazione di stazioni radio base per la telefonia mobile e in generale di impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione.

Si applicano i seguenti parametri:

Uf $\leq 1,00$ mq/mq

Rc $\leq 1/2$

H $\leq 11,50$ m (esclusi elementi decorativi o simbolici)

Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di SIp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio) e avere una superficie permeabile per almeno il 50%.

Articolo 51 - Zona per impianti ferroviari (FS)

Sono destinate esclusivamente alla ferrovia, alla stazione ed alle attrezzature e impianti necessari al servizio ferroviario.

Sono consentite tutte le strutture legate al trasporto nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 753/1980, nonché le attrezzature di interscambio collegate.

L'edificazione è ammessa solo in funzione delle effettive esigenze degli impianti da realizzare.

Articolo 52 - Zona destinata alla viabilità

Sono le aree destinate alla mobilità veicolare e ciclopedonale.

E' vietata ogni forma di edificazione a carattere permanente. Gli edifici e le strutture esistenti, alla data di adozione del presente PRG, ricadenti nelle suddette aree possono subire interventi di sola Manutenzione ordinaria al fine di garantire la fattibilità del progetto stesso.

La rappresentazione grafica delle zone destinate alla mobilità, riportata nelle Tavole nn. 17, 18 e 19, non definisce il solo sedime stradale ma indica il massimo ingombro dell'infrastruttura comprensivo delle opere complementari quali i marciapiedi, le banchine, le schermature vegetali, le piste ciclopedonali, l'arredo urbano, le aree di sosta veicolare, ecc..

L'individuazione dell'esatta area oggetto dell'intervento, nonché la definizione puntuale delle intersezioni, è specificata in sede di redazione del progetto esecutivo nel rispetto delle indicazioni contenute nei successivi punti.

Le aree appartenenti alle presenti zone che non venissero interessate dal progetto esecutivo, né per sedi stradali né per alcuna delle altre destinazioni indicate al terzo comma, non sono necessariamente acquisite e possono avere ogni altro uso, pubblico o privato, esclusa l'edificazione ed ogni intervento che contrasti con l'infrastruttura stradale.

1 - Classificazione delle strade

Nella Tavola n. 14 sono indicate le classi di appartenenza delle diverse strade del territorio comunale, ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e successive modifiche e integrazioni.

La rete stradale è stata suddivisa come segue:

- strade extraurbane secondarie (tipo C): sono le circonvallazioni di progetto denominate *Circonvallazione Roccolo* e *Circonvallazione Olona*;
- strade locali (tipo F): sono le restanti strade del territorio comunale ad esclusione della rete viaria interpodereale.

2 - Viabilità ordinaria (VIA)

Sono le strade, gli slarghi e le piazze esistenti o proposti dal presente PRG che non sono soggetti alle prescrizioni specifiche contenute nei successivi punti 3 e 4.

I progetti delle nuove strade devono prevedere adeguate piantumazioni laterali in forma di filare e con alberi d'alto fusto.

Le aree ricadenti nel perimetro di Centro Storico devono rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 20 e le indicazioni riportate nella Tavola n. 17.

Alle aree circoscritte dai limiti di fascia fluviale individuati nelle Tavole n. 19, si applicano le disposizioni contenute nelle "Norme di attuazione" del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Po di cui all'art. 57.

3 - Circonvallazione Roccolo (CR)

Il progetto esecutivo relativo a questa strada, concordato preventivamente con le Amministrazioni interessate, deve raggiungere l'obiettivo generale di ridurre il traffico di transito che attualmente grava sull'asse viabilistico storico costituito da via Fratelli Bandiera e da via Manzoni. In particolare questa infrastruttura deve collegare, in modo fluido e razionale, l'area di Parabiago con la zona industriale di Canegrate e con Busto Garolfo prestando particolare attenzione al traffico pesante.

Per raggiungere gli obiettivi sopra riportati il progetto esecutivo deve rispettare i seguenti indirizzi:

- calibro stradale massimo pari a 10,50 m (strada tipo IV CNR), esclusi gli spazi destinati a piste ciclopeditoni e schermature vegetali;
- intersezioni e accessi veicolari limitati ai soli punti indicati dalla Tavola n. 19; è consentito l'inserimento di un punto di intersezione ulteriore in corrispondenza degli impianti sportivi comunali; le intersezioni devono essere preferibilmente organizzate con rotatorie o soluzioni equivalenti;
- devono essere previste intersezioni regolamentate in corrispondenza degli incroci con i percorsi ciclopeditoni esistenti o previsti dal presente PRG o dallo strumento di programmazione e pianificazione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Roccolo;
- deve essere prevista una adeguata schermatura vegetale con particolare riguardo al territorio compreso nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Roccolo.

4 - Circonvallazione Olona (CO)

Il progetto esecutivo relativo a questa infrastruttura deve raggiungere l'obiettivo generale di ridurre il traffico di transito che attualmente grava sull'asse viabilistico storico costituito da via Fratelli Bandiera e da via Manzoni. In particolare questa strada deve garantire il collegamento tra le aree di Parabiago, Legnano e San Vittore Olona.

Per raggiungere gli obiettivi sopra riportati il progetto esecutivo deve rispettare i seguenti indirizzi:

- calibro stradale massimo pari a 10,50 m (strada tipo IV CNR), esclusi gli spazi destinati a piste ciclopeditoni e schermature vegetali;
- divieto di realizzare nuove intersezioni o accessi diretti ad eccezione di quelli indicati dalla Tavola n. 19 e comunque sempre regolamentati mediante rotatoria o soluzioni equivalenti;
- la viabilità coincidente con le attuali vie Fermi, San Gaetano e Macchiavelli, nonché i relativi nuovi tratti di collegamento, devono essere organizzati mediante la predisposizione di sensi unici di circolazione;
- deve essere prevista una adeguata schermatura vegetale sia rispetto al territorio agricolo sia a protezione dell'edificato esistente;
- devono essere previste intersezioni regolamentate in corrispondenza degli incroci con i percorsi ciclopeditoni esistenti o previsti dal presente PRG;
- la rete ciclopeditona, prevista dal PRG, direttamente coinvolta dalla infrastruttura viaria deve essere realizzata contestualmente;
- per i tratti stradali con spiccate caratteristiche urbane devono essere previste opportune opere di rallentamento del traffico veicolare;

- l'infrastruttura deve essere progettata nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche definiti nelle "Norme di attuazione" del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Po di cui all'art. 57 e tenendo conto delle indicazioni contenute nel Titolo VII al fine di concorrere alla messa in sicurezza dell'agglomerato urbano rispetto ad eventuali fenomeni di esondazione del Fiume Olona.

5 - Rete ciclopedonale principale

Il PRG affida alla rete ciclopedonale il compito di differenziare le modalità di spostamento all'interno del territorio comunale e di garantire o migliorare l'accessibilità ai servizi pubblici e alle aree verdi.

I tracciati riportati nelle Tavole nn. 18 e 19 sono da considerarsi prioritari. Tali tracciati possono comunque subire modifiche di ordine tecnico da apportarsi in sede di elaborazione del progetto esecutivo.

La realizzazione di percorsi ciclopedonali deve rispettare quanto stabilito dal Regolamento Edilizio con particolare riferimento ai tratti compresi nel Centro Storico e a quanto disposto dalla L. 366/1998 e dal relativo regolamento tecnico.

Qualora il PRG individui itinerari ciclopedonali coincidenti con strade veicolari si deve procedere alla riorganizzazione della circolazione al fine di creare uno spazio sufficiente alla realizzazione della pista stessa.

Alle aree circoscritte dai limiti di fascia fluviale individuati nelle Tavole n. 19, si applicano le disposizioni contenute nelle "Norme di attuazione" del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Po di cui all'art. 57.

6 - Interventi di riqualificazione stradale

Per alcuni ambiti particolari il PRG individua la necessità di una profonda riorganizzazione della infrastruttura viaria sia in ordine alla sistemazione fisica sia rispetto alla funzione svolta.

Per la viabilità compresa nel perimetro di Centro Storico si rimanda alla normativa di dettaglio contenuta nel punto 12 dell'art. 20 e nel Regolamento Edilizio.

Il PRG individua inoltre la necessità di promuovere una riqualificazione di via Garibaldi secondo i seguenti criteri:

- riorganizzazione della circolazione con predisposizione di un senso unico;
- realizzazione di una pista ciclopedonale che colleghi la stazione ferroviaria e il centro urbano con la località Baggina;
- introduzione di elementi di rallentamento del traffico veicolare in corrispondenza dei principali incroci o dei servizi pubblici esistenti o previsti.

Articolo 53 - Zona di trasformazione urbana (ST)

Sono così denominate alcune specifiche parti del territorio comunale su cui insistono edifici dismessi o aree che presentano una situazione urbanistica incongruente rispetto alla loro localizzazione.

Per tali aree il PRG propone una regolamentazione di dettaglio, specifica per ogni ambito, al fine di garantire una trasformazione urbana organica e sostenibile, nonché una migliore integrazione con il tessuto circostante.

La riqualificazione complessiva dei diversi ambiti è perseguita mediante un insieme sistematico di interventi che prevedono la sostituzione o la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, l'insediamento di nuove attività e la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La numerazione identificativa dei singoli ambiti è riportata nella Tavola n. 19.

Ambito 29

Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 24. Almeno il 75% della SIp autorizzabile deve essere destinato a residenza.

Il PRG si attua mediante predisposizione di un Piano Attuativo, esteso alle aree indicate nella Tavola n. 19, nel rispetto dei seguenti parametri:

Volume massimo ≤ 8000 mc

$R_c \leq 1/3$

$H \leq 10,50$ m

Il Piano Attuativo deve prevedere un Volume complessivo pari ad almeno il 90% di quello massimo indicato al comma precedente.

Non è ammessa la costruzione a confine.

L'edificazione deve rispettare i vincoli derivanti dalla presenza della linea ferroviaria.

Non è consentita l'installazione di apparecchiature, strutture o impianti tecnologici non direttamente connessi al funzionamento delle unità abitative, di stazioni radio base per telefonia mobile e in generale di impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione.

Il Piano Attuativo deve prevedere la cessione di aree a standard in misura pari ad almeno 38 mq per abitante teorico insediato. Una porzione di tali aree, corrispondente a 6 mq/ab, deve essere localizzata all'interno del Piano Attuativo e destinata a parcheggio pubblico. La restante quota deve essere reperita all'esterno del Piano Attuativo tra le *Zone per servizi pubblici di interesse comunale*.

In assenza del Piano Attuativo gli edifici esistenti al momento dell'adozione del presente PRG possono essere oggetto solo di interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti dal Regolamento Edilizio.

Ambito 30

Questo ambito deve essere profondamente riorganizzato al fine di consentire una migliore strutturazione del sistema viario e un risanamento dell'intera area.

Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 24.

In questo ambito il PRG si attua mediante predisposizione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica nel rispetto dei seguenti parametri:

Slp complessiva realizzabile ≤ 15.000 mq

Slp destinata a residenza e relativi spazi accessori: minimo 40% e massimo 50%

$R_c \leq 1/2$

$H \leq 13,50$ m (salvo mantenimento di edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG)

Non è consentita l'installazione di apparecchiature, strutture o impianti tecnologici non direttamente connessi al funzionamento delle unità abitative o delle attività insediate, di stazioni radio base per telefonia mobile e in generale di impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione.

Il Piano Particolareggiato deve prevedere:

- La cessione gratuita alla Amministrazione Comunale di aree per l'urbanizzazione secondaria per un totale di 15.000 mq. Una quota pari ad almeno 10.000 mq deve essere reperita all'interno del perimetro di Piano Attuativo, secondo quanto indicato nella Tavola n. 19, e destinata prevalentemente a parcheggi, anche con tipologia multipiano. La restante quota può essere reperita all'esterno del Piano Attuativo tra le *Zone per servizi pubblici di interesse comunale*.
- La sistemazione viaria delle parti comprese nel perimetro di piano.
- La valorizzazione dell'edificio classificato come *Complesso edilizio di interesse storico-testimoniale* secondo le indicazioni contenute nell'art. 23.

- L'attuazione di almeno il 90% della SIp indicata al terzo comma del presente punto.

Ambito 31

Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 24. Almeno il 75% della SIp autorizzabile deve essere destinato a residenza.

Il PRG si attua mediante predisposizione di un Piano Attuativo, esteso alle aree indicate nella Tavola n. 19, nel rispetto dei seguenti parametri:

Volume massimo ≤ 8000 mc

$R_c \leq 1/3$

$H \leq 10,50$ m

Il Piano Attuativo deve prevedere un Volume complessivo pari ad almeno il 90% di quello massimo indicato al comma precedente.

Non è ammessa la costruzione a confine.

Il Piano Attuativo deve prevedere la cessione di aree a standard in misura pari ad almeno 38 mq per abitante teorico insediato. Una porzione di tali aree, corrispondente a 6 mq/ab, deve essere localizzata all'interno del Piano Attuativo e destinata a parcheggio pubblico. La restante quota deve essere reperita all'esterno del Piano Attuativo tra le *Zone per servizi pubblici di interesse comunale*.

In assenza del Piano Attuativo gli edifici esistenti al momento dell'adozione del presente PRG possono essere oggetto solo di interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti dal Regolamento Edilizio.

Ambito 32

Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 24. Almeno il 75 % della SIp autorizzabile deve essere destinato a residenza.

E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.

E' sempre vietata, invece, la formazione di superfici e/o volumi accessori incongrui agli impianti originari (tettoie precarie, box auto, ecc.).

Il PRG si attua mediante predisposizione di un Piano Attuativo, esteso alle aree indicate nella Tavola n. 19, nel rispetto dei seguenti parametri:

Volume ≤ 1500 mc

$R_c \leq 1/3$

$H \leq 11,50$ m

Gli edifici esistenti al momento dell'adozione del presente PRG possono essere oggetto solo di interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti dal Regolamento Edilizio.

Il Piano Attuativo deve prevedere, indipendentemente dal minor Volume realizzato, la cessione delle aree a standard indicate nella Tavola n. 19 che sono da ritenersi vincolanti anche per quanto concerne la loro localizzazione.

Non è consentita l'installazione di apparecchiature, strutture o impianti tecnologici non direttamente connessi al funzionamento delle unità abitative o delle attività insediate, di stazioni radio base per telefonia mobile e in generale di impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione.

Ambito 33

Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 24. Almeno il 50% della SIp autorizzabile deve essere destinato a residenza.

E' consentita la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.

E' sempre vietata, invece, la formazione di superfici e/o volumi accessori incongrui agli impianti originari (tettoie precarie, box auto, ecc.).

Il PRG si attua mediante predisposizione di un Piano Attuativo, esteso alle aree indicate nella Tavola n. 19, nel rispetto dei seguenti parametri:

Volume ≤ 10.000 mc

Rc $\leq 1/2$

H $\leq 10,50$ m

Gli edifici esistenti al momento dell'adozione del presente PRG possono essere oggetto solo di interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti dal Regolamento Edilizio.

Il Piano Attuativo deve prevedere la cessione di aree a standard, proporzionalmente al Volume interessato dalle trasformazioni, in misura pari ad almeno 38 mq per abitante teorico insediato. Una porzione di tali aree, pari al 30%, deve essere reperita all'interno del perimetro di piano ed essere destinata a parcheggio pubblico.

Ambito 34

Per questo ambito valgono le norme contenute nell'art. 30 con le seguenti specifiche prescrizioni:

- non si applica l'Indice di utilizzazione fondiaria con perequazione;
- l'area scoperta posta all'incrocio fra via Manzoni e via Fermi che, alla data di adozione del presente PRG, risulta utilizzata come parcheggio privato è inedificabile benché concorra alla determinazione della Slp realizzabile;
- la Ds rispetto alla attuale via San Gaetano è elevata a 10 m;
- sino alla realizzazione dell'allargamento stradale di via San Gaetano è vietata ogni edificazione nella fascia compresa tra l'attuale ciglio stradale e il limite di 5 m dallo stesso;
- è vietato l'insediamento di attività che, sotto ogni profilo, possano influire negativamente sulla qualità ambientale del contesto urbano o sulla salute dei cittadini;
- non è consentita l'installazione di stazioni radio base per telefonia mobile e in generale di impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione.

Ambito 35

Il PRG prevede per questo ambito la progressiva dismissione delle attività produttive esistenti e l'inserimento di nuove funzioni meglio rispondenti alla localizzazione fortemente urbana.

Le aziende già insediate possono proseguire l'attività purché non dichiarate insalubri di I classe ai sensi del D.M. 05.09.1994.

Le destinazioni principali di questo ambito sono l'artigianato di servizio, le attività direzionali e terziarie e i servizi pubblici e privati.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono:

- a) la residenza;
- b) l'attività industriale;
- c) gli esercizi commerciali di cui all'art. 4, lettere e), f) e g) del D.Lgs. 114/1998;
- d) gli esercizi pubblici e i locali di intrattenimento;
- e) le attrezzature ricettive;
- f) gli istituti scolastici.

Implica variazione del fabbisogno di standard il mutamento di destinazione d'uso, attuato con opere edilizie, a favore delle seguenti destinazioni complementari:

- a) gli esercizi di vicinato così come definiti dall'art. 4, lett. d) del D.Lgs. 114/1998;
- b) i centri espositivi;
- c) gli istituti di credito e le assicurazioni;
- d) i teatri e i cinematografi.

Salvo diversa e specifica valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale circa il reperimento delle aree a standard, il fabbisogno indotto dalle destinazioni complementari sopra elencate si calcola in ragione del 75% della Slp soggetta a mutamento. Tali spazi devono essere reperiti all'interno dell'ambito o nei lotti adiacenti.

I fabbricati esistenti devono essere conservati nel loro impianto generale con il mantenimento della tipologia costruttiva e dei volumi.

Sono consentiti gli interventi di Ristrutturazione edilizia, così come definita dal Regolamento Edilizio, con l'esclusione della demolizione con ricostruzione e senza aumento di Sc.

E' consentita la realizzazione di soppalchi interni, anche destinati ad attività che prevedano la permanenza di persone, per una superficie massima pari al 25% della Slp esistente al momento dell'adozione del PRG. Tali superfici sono da considerarsi alternative rispetto a quanto stabilito al punto 3 dell'art. 12 delle presenti norme in materia di soppalchi e quindi non sommabili.

E' sempre vietata la formazione di superfici e/o volumi accessori incongrui agli impianti originari (tettoie precarie, depositi coperti, box auto, ecc.).

Per ogni modificazione dello stato di fatto, compreso l'adeguamento tecnologico e il rinnovamento degli impianti e delle tecniche di produzione, deve essere dimostrata e garantita la mancanza di nocività per l'ambiente, al fine di prevenire e scongiurare ogni forma di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico e garantire un corretto smaltimento dei residui di produzione.

Il requisito della compatibilità ambientale, così come definito al precedente comma, è condizione primaria per il rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività produttiva.

Non è consentita l'installazione di apparecchiature, strutture o impianti tecnologici non direttamente connessi al funzionamento delle unità abitative o delle attività insediate, di stazioni radio base per telefonia mobile e in generale di impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione.

Ambito 36

L'ambito è caratterizzato da strutture edilizie parzialmente dismesse, inserite in un tessuto con destinazioni miste, posto a diretto contatto con la ferrovia e antistante il distributore di carburante.

Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 32.

Il PRG si attua mediante intervento diretto con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- non sono ammessi ampliamenti di Slp;
- devono essere individuati e attrezzati spazi a parcheggio in misura pari a quanto stabilito nell'art. 8 delle presenti norme;
- non devono essere previsti accessi su via Fratelli Bandiera;
- in caso di demolizione con ricostruzione si applicano i parametri edilizi definiti all'art. 33 ad eccezione della Slp autorizzabile che è fissata in misura pari all'esistente.

Nel caso di insediamento, in complessi edilizi esistenti, di medie strutture di vendita, così come definite all'art. 4 lett. e) del D.Lgs. 114/1998, devono essere preventivamente effettuate analisi di compatibilità infrastrutturale tese alla individuazione in loco o nelle aree adiacenti di adeguati spazi a parcheggio e verifiche della funzionalità del sistema viabilistico rispetto al traffico indotto.

Articolo 54 - Zona regolata da Piano Attuativo vigente (PAV)

Nelle aree interessate da piani attuativi vigenti o in corso di approvazione definitiva alla data di adozione del presente PRG, l'edificazione può avvenire solo nel rispetto dei parametri e delle destinazioni fissate dal rispettivo Piano Attuativo.

Tali parametri sono riconfermati, in caso di rinnovo della validità della convenzione, mediante l'approvazione di ulteriore Piano Attuativo per la parte non realizzata.

Il Piano Particolareggiato approvato con Delibera C.C. n. 10 del 02.02.1996 deve, in sede di attuazione, prevedere la realizzazione di un tratto di viabilità, avente le caratteristiche di cui al punto 3 dell'art. 52, in coincidenza dell'itinerario indicato nella Tavole n. 19.

All'interno del Piano Particolareggiato, approvato con delibere C.C. n. 14 del 15.03.1994 e n. 29 del 26.04.1994 e delibera G.C. n. 451 del 29.08.1994, è consentita l'installazione di stazioni radio base per la telefonia mobile secondo le modalità stabilite all'art. 6.

Gli edifici compresi in piani attuativi vigenti all'interno del Centro Storico sono soggetti, alla decadenza temporale dei rispettivi strumenti esecutivi, alle modalità di intervento eventualmente indicate nella Tavola n. 17, nonché alle destinazioni d'uso previste al punto 1 dell'art. 18.

Articolo 55 - Zona per impianti di distribuzione carburante (G)

Sono le aree destinate agli impianti per la distribuzione di carburante.

Sono ammesse solo se complementari alla destinazione principale:

- le attività commerciali per la vendita di accessori e di prodotti per la manutenzione degli autoveicoli;
- le attività artigianali di riparazione e manutenzione dei veicoli;
- gli autolavaggi;
- gli esercizi pubblici.

Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo residenziale nonché l'installazione di stazioni radio base per la telefonia mobile e in generale di impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione.

Il PRG si attua per intervento diretto secondo i seguenti indici:

$U_f \leq 0,30 \text{ mq/mq}$ (calcolato sugli impianti e strutture fisse)

$R_c \leq 1/3$

$H \leq 5,00 \text{ m}$ (escluse le pensiline)

Distanza dalle intersezioni stradali $\geq 30 \text{ m}$

Valgono inoltre le distanze di cui all'art. 13 per gli edifici e strutture fisse.

Gli impianti esistenti classificati dal presente PRG con altra destinazione, devono essere delocalizzati. Gli edifici e le strutture ad essi afferenti possono pertanto subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria.

Ogni impianto deve essere dotato di adeguate barriere vegetali sui lati non confinanti con strade.

Articolo 56 - Zona dei corsi d'acqua (O)

Questa zona interessa il Fiume Olona e le relative aree di golena ai sensi dell'art. 822 del Codice Civile.

Salvo quanto previsto dall'art. 96 del R.D. 523/1904 e dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Po di cui all'art. 57, è vietata, entro una fascia di 10 m misurata in orizzontale dalla linea a cui arrivano le acque ordinarie, ogni edificazione o intervento che modifichi il regime idrico o la conformazione degli argini.

Sono invece ammessi gli interventi volti alla rinaturalizzazione dei corsi e delle loro aree golenali nonché quelli finalizzati al miglioramento dei livelli di sicurezza idrogeologica nel rispetto di quanto prescritto dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Po di cui all'art. 57.

Gli interventi in tali zone sono attuati a cura degli enti preposti.

Gli interventi di manutenzione idraulica devono mantenere le caratteristiche naturali dell'alveo e salvaguardare la varietà e la molteplicità delle biocenosi riparie. Devono inoltre essere effettuati in maniera tale da non compromettere le funzioni biologiche del corso d'acqua e degli ecosistemi ripariali.

TITOLO V - AREE SOTTOPOSTE A SALVAGUARDIA

Articolo 57 - Aree di tutela e fasce di rispetto

Nella Tavola n. 14 sono individuati con apposito segno grafico le aree di tutela che risultano interessate da specifiche disposizioni normative nonché le fasce di rispetto prescritte dalla legislazione vigente.

1 - Area di tutela idrogeologica

Sono sottoposte a vincolo speciale di tutela idrogeologica le aree lungo il corso del Fiume Olona comprese nelle fasce di cui al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, approvato con D.P.C.M. del 24.05.2001, in applicazione della L. 183/1989 e successive modificazioni e integrazioni.

Tali aree risultano pertanto assoggettate ai disposti del suddetto PAI e alle prescrizioni delle relative "Norme di attuazione".

In virtù di quanto previsto dall'art. 31 delle "Norme di attuazione" del PAI, alle porzioni di territorio ricadenti all'interno della fascia "C", così come definita dal suddetto Piano, si applicano, in via transitoria, fino all'avvenuta realizzazione delle opere programmate, le norme relative alla fascia "B".

Nelle zone urbanistiche ricadenti all'interno delle categorie G/b3, G/b4 e G/b5, così come definite nel Titolo VII, sono vietate:

- nuove costruzioni ad eccezione delle autorimesse pertinenziali;
- interventi di Ristrutturazione edilizia e ampliamenti che prevedano aumento della Sc o formazione di spazi ad uso abitativo al piano terra;
- interventi di Ricostruzione edilizia.

Sono viceversa consentiti gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo nonché quelli di Ristrutturazione edilizia e di ampliamento qualora prevedano spazi ad usi abitativo o attività con permanenza di persone solo a quote superiori rispetto a quelle potenzialmente allagabili.

Qualora la valutazione di compatibilità idraulica, redatta a cura di tecnico abilitato con le modalità prescritte nel Titolo VII, dimostri l'assenza dei fattori di rischio indicati nel PRG ovvero che l'area oggetto di intervento sia morfologicamente separata dalla dinamica fluviale, non si applicano le disposizioni di cui ai commi precedenti.

2 - Zona di tutela assoluta di sorgenti e pozzi

Sono le aree di salvaguardia atte a assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano ai sensi del D.P.R. 236/1988 e successive modificazioni e integrazioni.

Gli interventi in tali aree sono soggetti alle limitazioni di cui all'art. 5 del sopra citato D.P.R. 236/1988 e successive modificazioni e integrazioni.

3 - Beni di interesse paesaggistico-ambientale

In applicazione dell'art. 146 del D.Lgs 490/1999, risultano assoggettati a specifica tutela:

- i tratti del Fiume Olona e relative sponde per una fascia di 150,00 m ciascuna, esterni alle zone omogenee "A" e "B" del PRG vigente in data 06.09.1985;
- i boschi aventi le caratteristiche definite dalla L.R. 8/1976 e successive modificazioni e integrazioni;
- le aree di attenzione archeologica attorno alla chiesa di Santa Colomba.

4 - Beni di interesse storico-artistico

Risulta assoggettato a vincolo, ai sensi del D.Lgs 490/1999, mediante specifico provvedimento emesso dalla competente autorità, il Palazzo Visconti e relative pertinenze.

Ogni intervento su tale immobile necessita del preventivo nulla osta della competente Sovrintendenza, fatte salve le disposizioni contenute nel D.P.R. 368/1994.

5 - Fascia di rispetto di sorgenti e pozzi

E' l'area posta attorno ai punti di prelievo della rete idrica.

Tale fascia, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 236/1988 e successive modificazioni e integrazioni, ha un'estensione pari a 200 m di raggio, misurata dal punto di captazione e individuata con criterio geometrico secondo i disposti della D.G.R. n. 6/15137 del 27.06.1996.

Al suo interno sono consentite le trasformazioni urbanistiche nei limiti stabiliti dal sopra citato articolo, a condizione che sia escluso qualsiasi pericolo di inquinamento della falda idrica sotterranea.

6 - Fascia di rispetto degli impianti di depurazione

E' l'area destinata alla protezione delle attrezzature tecnologiche.

Le aree in essa comprese sono sottoposte a vincolo di inedificabilità ai sensi della L. 126/1976.

Tale fascia può essere sistemata a verde alberato o utilizzata per scopi agricoli, possono inoltre essere previste strade e piste ciclopeditoni.

E' vietata la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti; per questi ultimi sono ammesse solo opere di Manutenzione ordinaria e straordinaria così come definite dal Regolamento Edilizio.

7 - Fascia di rispetto stradale

Sono individuate graficamente le fasce di rispetto dei tratti viari esterni al perimetro del centro abitato, ridefinito dal presente PRG, ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e del D.Lgs. 495/1992. Esse sono computate dal limite esterno della fascia di pertinenza, secondo i disposti dei sopra citati decreti.

Le aree ricadenti all'interno di tali fasce possono essere utilizzate per scopi agricoli, sistemate a verde o a parcheggio scoperto. Sono, altresì, ammesse attrezzature tecnologiche pubbliche e di interesse pubblico, allacciamenti ai servizi tecnologici, percorsi pedonali e ciclabili con l'esclusione delle stazioni radio base per telefonia mobile e in generale di impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione

Le eventuali strutture emergenti dal suolo sono consentite previo parere dell'Ente proprietario della strada e sulla base di un'apposita convenzione.

Le recinzioni sono soggette a nulla osta dell'Ente proprietario della strada, non possono distare meno di 3 m dal ciglio stradale, devono essere autorizzate a titolo precario e facilmente removibili.

Nell'ambito delle fasce di rispetto il tracciato stradale può subire modifiche senza che ciò comporti variante al PRG.

In queste aree è vietata ogni nuova costruzione nonché l'ampliamento di quelle esistenti. Nel caso in cui la fascia di rispetto comprenda porzioni di aree con previsione edificatoria, essa ne

concorre alla determinazione fatto salvo il divieto di insediare i nuovi edifici all'interno della fascia di rispetto stessa.

Per le opere e le costruzioni non ammissibili, ma esistenti al momento dell'adozione del PRG, sono consentiti unicamente interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti dal Regolamento Edilizio.

8 - Fascia di rispetto ferroviario

La distanza minima da rispettare nella nuova edificazione, ricostruzione o ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie lungo i tracciati delle linee ferroviarie è fissata in 30 m dalla rotaia più vicina, misurata in proiezione orizzontale, così come definita dal D.P.R. 753/1980.

E' ammessa la Ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto purché non comporti aumento di Volume.

In tale fascia é inoltre consentito realizzare recinzioni alla distanza minima di 6 m dalla più vicina rotaia e l'utilizzo dell'area per orti, giardini e parcheggi pubblici o privati.

Nel caso in cui la fascia di rispetto comprenda aree con capacità edificatoria, esse concorrono alla determinazione del Volume o della Slp realizzabili, fatto salvo il divieto di insediare i nuovi edifici all'interno della stessa.

Eventuali deroghe sono concesse dall'ente gestore della linea ferroviaria.

9 - Fascia di pertinenza delle infrastrutture ferroviarie

A partire dalla mezzera dei binari esterni e per ciascun lato sono fissate, ai sensi del D.P.R. 459/1998, fasce territoriali di pertinenza delle infrastrutture della larghezza complessiva di 250 m. Tale fascia viene suddivisa in due parti: la prima, la più vicina all'infrastruttura, della larghezza di 100 m denominata fascia A; la seconda, la più distante dall'infrastruttura, della larghezza di 150 m, denominata fascia B.

All'interno di tali fasce si applicano i disposti del citato D.P.R. 459/1998.

10 - Fascia di rispetto degli elettrodotti

L'edificazione in prossimità di linee elettriche aeree deve rispettare i disposti del D.P.C.M. del 23.04.1992 e in particolare si devono osservare le seguenti distanze minime in funzione della tensione nominale:

- m 28 per le linee aeree a 380 KV;
- m 18 per le linee aeree a 220 KV;
- m 10 per le linee aeree a 132 KV.

Per le linee a tensione nominale comprese tra le classi di tensione suddette, la distanza di rispetto viene calcolata mediante interpolazione lineare da quelle sopra indicate.

Per le linee di tensione inferiore a 132 KV si applicano le distanze previste dal Decreto Interministeriale del 16.01.1991.

La distanza minima di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o di una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa, mediante i criteri sopra esposti.

E' fatto obbligo, per ogni intervento previsto sia in prossimità delle fasce che all'interno di esse, di richiedere all'Ente o Gestore preposto il nulla osta di competenza.

11 - Fascia di rispetto cimiteriale

La Fascia di rispetto cimiteriale è destinata all'ampliamento del cimitero, vigendo le limitazioni stabilite dall'art. 338 del R.D. 1265/1934 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sono eccezionalmente ammesse, previa autorizzazione, piccole costruzioni amovibili per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Dette autorizzazioni sono sempre a titolo precario.

Tale fascia può essere sistemata a verde, a parcheggio scoperto o utilizzata per scopi agricoli, possono inoltre essere previsti strade, percorsi e spazi di sosta pedonale.

E' vietata la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti; per questi ultimi sono ammesse solo opere di Manutenzione ordinaria e straordinaria così come definite dal Regolamento Edilizio.

E' ammessa la realizzazione delle sole recinzioni costituite da essenze vegetali.

12 - Sito da bonificare

I siti individuati risultano inseriti nell'anagrafe dei siti da bonificare di cui al D.Lgs. 22/1997 e successive modificazioni e integrazioni e sono pertanto soggette ai disposti del D.M. 471/1999 e successive modificazioni e integrazioni. Tale condizione deve essere espressamente citata in caso di rilascio di certificato di destinazione urbanistica e permarrà sino all'attestazione, da parte della Amministrazione Provinciale, dell'avvenuta bonifica.

TITOLO VI - PEREQUAZIONE

Articolo 58 - Perequazione

Il PRG persegue l'obiettivo di promuovere, per quanto possibile, forme di perequazione tra i proprietari delle aree interessate da previsioni edificatorie e quelli di aree vincolate per la realizzazione di attrezzature pubbliche.

Il comparto di perequazione è formato dall'insieme delle aree comprese nelle seguenti zone urbanistiche:

- a) *Zone per servizi pubblici di interesse comunale* (art. 37) che risultano non ancora attuate alla data di adozione del presente PRG così come indicato nella Tavola n. 15;
- b) *Zona residenziale di concentrazione volumetrica* con le limitazioni contenute nell'art. 27;

Il PRG assume inoltre i comparti soggetti a pianificazione esecutiva come ambiti di perequazione tra i proprietari delle aree in essi comprese.

Partecipano infine al meccanismo perequativo, con le differenti modalità e limitazioni descritte nei successivi commi, anche gli immobili compresi nella *Zona produttiva esistente e di completamento* e nella *Zona produttiva di espansione*.

Alle *Zone per servizi pubblici di interesse comunale* così come individuate al secondo comma, sono assegnati, ai soli fini del presente articolo, i seguenti indici:

If di perequazione = 0,5 mc/mq per le destinazioni residenziali e assimilabili;

Uf di perequazione = 0,7 mq/mq per le destinazioni produttive, terziarie e assimilabili.

Tali parametri sono da intendersi come alternativi e non cumulabili.

Le aree classificate come *Zona residenziale di concentrazione volumetrica* hanno una Volumetria interna pari al 20% del Volume massimo assegnato a ciascun Piano Attuativo, così come indicato nei rispettivi articoli.

La restante quota di Volume può essere realizzata solo a seguito di acquisizione e trasferimento, da parte del soggetto attuatore, dei corrispondenti diritti volumetrici dalle *Zone per servizi pubblici di interesse comunale*.

Nella convenzione del Piano Attuativo sono esplicitati i lotti che hanno concorso alla formazione del Volume.

Ciascun Piano Attuativo soggetto al meccanismo descritto ai commi precedenti deve prevedere un Volume complessivo pari ad almeno il 90% del Volume massimo assegnato.

Alle aree comprese nella *Zona produttiva di espansione* è assegnato un indice aggiuntivo rispetto all'Ut di zona la cui utilizzazione è subordinata all'acquisizione e trasferimento, da parte del soggetto attuatore, dei corrispondenti diritti edificatori dalle *Zone per servizi pubblici di interesse comunale*. Nella convenzione del Piano Attuativo sono esplicitati i lotti che hanno concorso alla formazione della Slp complessiva. L'edificazione non può comunque superare l'indice complessivo massimo dato dalla somma dei due parametri.

Alle aree comprese nella *Zona produttiva esistente e di completamento* è assegnato un indice aggiuntivo rispetto all'Uf di zona, la cui utilizzazione è subordinata all'acquisizione e trasferimento, da parte del soggetto attuatore, dei corrispondenti diritti edificatori dalle *Zone per servizi pubblici di interesse comunale*. Nell'atto di formalizzazione del vincolo di asservimento, definito nell'art. 5, sono esplicitati i lotti che hanno concorso alla formazione della Slp complessiva nonché l'avvenuto trasferimento dei diritti edificatori.

Le aree destinate a standard urbanistici che hanno concorso alla formazione del Volume o della Slp sono acquisite dal soggetto attuatore contestualmente ai relativi diritti edificatori e cedute all'Amministrazione Comunale eventualmente a scomputo degli oneri di urbanizzazione. Tali aree entrano a far parte del patrimonio immobiliare indisponibile del Comune.

L'Amministrazione Comunale istituisce, ad integrazione di quanto disposto all'art. 5, un apposito registro nel quale sono ordinate le aree destinate a *Zone per servizi pubblici di interesse comunale* con l'evidenziazione della superficie e del Volume di perequazione totale e residuo. Il regolamento previsto all'art. 5 fissa anche le modalità di aggiornamento, accesso e gestione del suddetto registro.

TITOLO VII – PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Articolo 59 - Suddivisione del territorio in zone di fattibilità geologica

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone di fattibilità geologica:

- a) Zone G/a - classe di fattibilità 2 (con modeste limitazioni) - zone situate all'esterno della piana alluvionale olocenica del Fiume Olona, non soggette ad allagamento;
- b) Zone G/b - zone situate all'interno della piana alluvionale olocenica del Fiume Olona, potenzialmente soggette ad allagamento; sono distinte in cinque categorie:
 - 1) G/b1 classe di fattibilità 2 (con modeste limitazioni) - aree caratterizzate dal minor rischio relativo di allagamento, in quanto, pur essendo situate nella piana alluvionale olocenica del Fiume Olona, sono a quote superiori di quelle raggiunte durante fenomeni di inondazione storicamente documentabili;
 - 2) G/b2 classe di fattibilità 2 (con modeste limitazioni) - aree caratterizzate da un modesto rischio di allagamento, in quanto, pur essendo situate a quote inferiori di quelle raggiunte durante fenomeni di inondazione storicamente documentabili, sono morfologicamente separate dalla dinamica fluviale;
 - 3) G/b3 classe di fattibilità 3 (con consistenti limitazioni) - aree soggette ad allagamento con altezza della lama d'acqua compresa tra 0.0 e 1.0 metri
 - 4) G/b4 classe di fattibilità 4 (con gravi limitazioni) - aree soggette ad allagamento con altezza della lama d'acqua compresa tra 1.0 e 1.5 metri;

- 5) G/b5 classe di fattibilità 4 (con gravi limitazioni) - aree soggette ad allagamento con altezza della lama d'acqua maggiore di 1.5 metri.
- c) Area soggetta all'applicazione degli articoli delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Po (PAI) relativi alla Fascia A - classe di fattibilità 4 (con gravi limitazioni);
- d) Area soggetta all'applicazione degli articoli delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Po (PAI) relativi alla Fascia B - classe di fattibilità 4 (con gravi limitazioni);

Articolo 60 - Prescrizioni geologiche relative all'intero territorio comunale

1 - Cautele per la tutela del patrimonio idrico sotterraneo

La valutazione di ammissibilità di nuovi insediamenti ed attività o di mantenimento di insediamenti ed attività esistenti, va effettuata considerando, nelle motivazioni dei provvedimenti di ammissione od esclusione, la sicurezza, l'igiene e la salubrità delle attività in relazione all'elevato rischio di contaminazione delle riserve idropotabili sotterranee prive di protezione idrogeologica.

2 - Obbligo della relazione geotecnica

La relazione geotecnica prescritta dal D.M. 11.03.1988, deve essere prodotta, in sede di presentazione delle pratiche edilizie, come parte integrante del progetto.

Pur rimandando alla norma specifica, al fine di rendere più agevole l'applicazione della presente prescrizione, si elencano di seguito le opere per le quali la relazione geotecnica è prescritta:

- a) opere di fondazione;
- b) opere di sostegno;
- c) manufatti di materiali sciolti;
- d) gallerie e manufatti sotterranei;
- e) verifica di stabilità di pendii naturali, stabilizzazione di pendii e frane e realizzazione di scavi non armati che per ampiezza, profondità e caratteristiche meccaniche dei terreni rappresentano pericolo per la sicurezza;
- f) studio di fattibilità geotecnica di opere su grandi aree, ossia:
 - nuovi insediamenti urbani o civili o industriali
 - ristrutturazione di insediamenti già esistenti, compresi quelli da consolidare e trasferire ai sensi della L. 09.07.1980 n. 445 e successive modifiche ed integrazioni;
 - reti idriche e fognarie urbane e reti di sottoservizi di qualsiasi tipo;
 - strade, ferrovie ed idrovie;
 - bacini idrici artificiali e sistemi di derivazione da corsi d'acqua;
 - sistemi di impianti per l'estrazione di liquidi o di gas dal sottosuolo;
 - bonifiche e sistemazioni del territorio;
 - attività estrattive di materiali da costruzione
- g) discariche e colmate;
- h) emungimenti da falde idriche;
- i) consolidamento dei terreni;
- j) drenaggi e filtri;
- k) ancoraggi.

Nella relazione geotecnica deve essere dimostrata l'idoneità delle soluzioni mediante calcoli geotecnici e valutazioni degli spostamenti, basati sulla caratterizzazione del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove.

Nel caso però in cui le opere di cui sopra, siano inerenti ai seguenti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ex art. 31 L. 457/1978:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo, esclusi gli interventi di consolidamento di strutture di fondazione e di sostegno esistenti, resi necessari per cedimento o rottura dei terreni d'imposta;
- d) ristrutturazione edilizia:
 - senza variazione e/o spostamento di superficie coperta e/o aumento di volume;
 - con aumento e/o spostamento di superficie coperta corrispondenti ad una volumetria complessivamente inferiore a 1500 (millecinquecento) mc;
 - con aumento di volume inferiore a 1500 (millecinquecento) mc;
 - con l'inserimento di nuovi elementi o l'innalzamento anche parziale degli elementi esistenti con altezze non superiori 2 piani abitabili fuori terra, esclusi eventuali sottotetti;
- e) ampliamenti o nuove costruzioni di edifici residenziali e relativi locali accessori di volume inferiore a 1500 (millecinquecento) mc, misurati senza considerare i volumi di eventuali locali accessori staccati, e comunque con altezze complessivamente o in parte non superiori a 2 piani abitabili fuori terra, esclusi eventuali sottotetti;

nella relazione geotecnica l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate può essere motivata omettendo i calcoli geotecnici e la valutazione degli spostamenti, mentre la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo può essere ottenuta per mezzo della sola raccolta di notizie e dati relativi a zone già note sui quali possa responsabilmente essere basata la progettazione.

3 - Obbligo della relazione geologica

La relazione geologica prescritta dal D.M. 11.03.1988, deve essere prodotta, in sede di presentazione delle pratiche edilizie, come parte integrante del progetto.

Pur rimandando alla norma specifica, al fine di rendere più agevole l'applicazione della presente prescrizione, si elencano di seguito le opere per le quali la relazione geologica è prescritta:

- a) manufatti di materiali sciolti;
- b) gallerie e manufatti sotterranei;
- c) verifica di stabilità di pendii naturali, stabilizzazione di pendii e frane e realizzazione di scavi non armati che per ampiezza, profondità e caratteristiche meccaniche dei terreni rappresentano pericolo per la sicurezza;
- d) studio di fattibilità geotecnica di opere su grandi aree, ossia:
 - nuovi insediamenti urbani o civili o industriali;
 - ristrutturazione di insediamenti già esistenti, compresi quelli da consolidare e trasferire ai sensi della L. 09.07.1980 n. 445 e successive modifiche ed integrazioni;
 - reti idriche e fognarie urbane e reti di sottoservizi di qualsiasi tipo;
 - strade, ferrovie ed idrovie;
 - bacini idrici artificiali e sistemi di derivazione da corsi d'acqua;
 - sistemi di impianti per l'estrazione di liquidi o di gas dal sottosuolo;
 - bonifiche e sistemazioni del territorio;
 - attività estrattive di materiali da costruzione;
- e) discariche e colmate;
- f) emungimenti da falde idriche;
- g) consolidamento dei terreni;
- h) ancoraggi.

Articolo 61 - Prescrizioni geologiche relative alle zone G/a (aree non soggette ad allagamento)

In queste zone valgono unicamente le prescrizioni di cui all'articolo precedente.

Articolo 62 - Prescrizioni geologiche relative alle zone G/b (aree soggette ad allagamento)

Per tutte le opere pubbliche e private, escluse quelle qualificabili come interventi ex art. 31 L. 457/1978 di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumenti di superficie coperta o volume, salvo che per esigenze di carattere igienico sanitario o di sicurezza,

deve essere prodotta, in sede di presentazione delle pratiche edilizie, la relazione di valutazione di compatibilità idraulica redatta da tecnico abilitato.

La relazione di valutazione di compatibilità idraulica deve essere redatta mutuandone i contenuti dalla *"Direttiva tecnica per la redazione della verifica di compatibilità idraulica ai sensi della deliberazione dell'Autorità di bacino del fiume Po n.5/98, art.1"*.

La suddetta relazione deve essere corredata dalla localizzazione grafica dell'intervento nelle zone della *Carta di Fattibilità delle Azioni di Piano* (tavola 21 o 22), mentre negli elaborati progettuali deve essere chiaramente specificato il valore altimetrico, espresso in metri sul livello del mare, della quota 0.00 (zero) di progetto ed evidenziata in linea continua, in sezioni e prospetti rappresentativi, la quota di previsto allagamento così come esemplificato nella figura successiva.

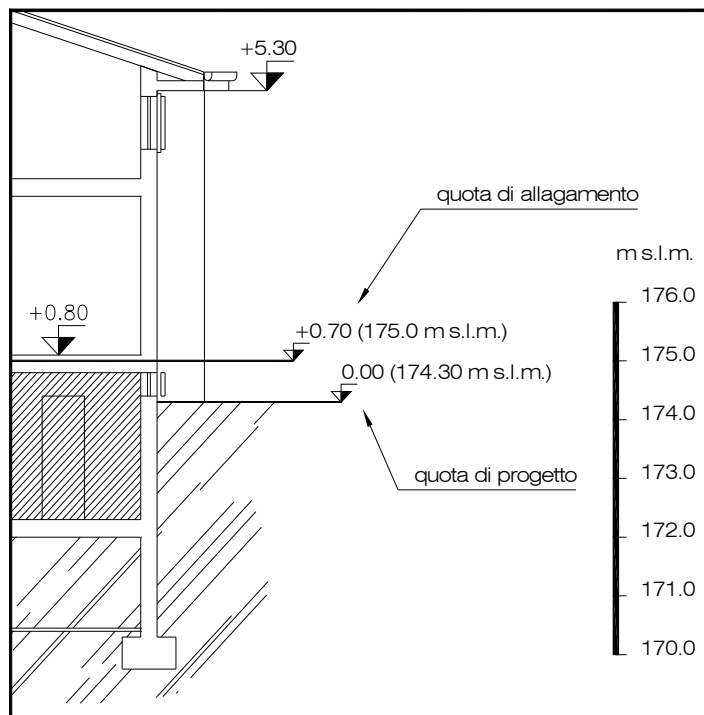
Per la definizione del punto a) dello schema di relazione riportato nella tabella successiva, il tecnico redigente può assumere, a sua responsabilità, i dati forniti nella Carta di Fattibilità delle Azioni di Piano (tavola 21 o 22), relativi alla perimetrazione delle aree soggette a rischio di inondazione, ai livelli raggiungibili dalle acque di allagamento ed alle direzioni preferenziali di propagazione della piena. In ogni caso tali dati devono essere assunti come valori minimi di rappresentazione dei fenomeni di potenziale allagamento.

Schema tipo della Relazione di valutazione di compatibilità idraulica:

a) Verifica del grado di rischio
– caratterizzazione generale
– condizioni locali di allagamento
b) Definizione delle interferenze tra gli interventi progettati e i dissesti esistenti
c) Definizione delle prescrizioni tecniche funzionali e strutturali
– misure per evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture
– destinazione d'uso
– aperture degli edifici
– viabilità interna, parcheggi, aree di manovra e recinzioni
– realizzazione di strutture trasversali alla corrente principale
– impiantistica
d) Misure per garantire la stabilità del complesso opera/terreno
– fondazioni
– strutture fuori terra

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

Esempio di indicazione del valore altimetrico in metri s.l.m. della quota 0.00 di progetto e della quota di previsto allagamento, negli elaborati grafici allegati alla relazione di valutazione di compatibilità idraulica



Per gli interventi nelle zone G/b1 e G/b2 è sufficiente la presentazione di una relazione concernente la valutazione sull'opportunità che l'intervento, per tipologia e destinazione d'uso, sia realizzato in un'area soggetta al rischio, seppur ridotto, di allagamento.

Articolo 63 - Prescrizioni geologiche relative alle aree soggette all'applicazione degli articoli delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Po (PAI) relative alle Fasce A e B

Tali aree sono soggette alla Normativa di PAI, con particolare riguardo a quanto stabilito dagli articoli 1 (comma 6), 29, 30, 32, 38, 38bis, 38ter e 39.

Per quanto concerne in particolare l'ambito urbanistico, sono ammessi interventi edificatori previsti all'articolo 39 comma 3 delle stesse Norme; per le aree di cui all'articolo 39 comma 1 b) e comma 2; l'ammissibilità di interventi edificatori di altro tipo, e comunque previsti dalla Normativa di PAI, è subordinata all'effettuazione della valutazione delle condizioni di rischio di cui all'allegato 3 della DGR n.7/7365 del 11/12/01.