

COMUNE DI ARESE

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Ai sensi della Legge Regionale n.12 del 11 Marzo 2005

"P.I.I. ARESE SUD"

AREA TRA IL CANALE SCOLMATORE, VIA MONTEGRAPPA,
VIA G. MARCONI (STRADA COMUNALE TERRAZZANO-OSPIATE)

PROPOSTA DEFINITIVA

VARIANTE N. 30 AL P.R.G.

DOC. 2.12

STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)
DEL COMUNE DI ARESE E DEL COMUNE DI BOLLATE

data: luglio 2008	aggiornamenti:	settembre 2008		
PROPONENTE: CONSORZIO SANSOVINO RESIDENCE P.IVA / C.F. 06311530965 Via Don Natale Fedeli, 3 - 20020 Arese Tel. +39 02/99760257 Presidente: Parolo Enrico Silvio CF. PRL NCS 60R 08A 940Y				
 progettisti associati architettura e infrastrutture s.r.l. Milano - via Lampedusa, 13/C - tel. 02/8470341 fax. 02/89057463		PROGETTO URBANISTICO		
		Progettista arch. Hugo Sillano Collaboratori arch. Luca Cavalleri - arch. Marta Garlati		
		PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE		
Progettista ing. Paolo Cannella Collaboratori geom. Andrea Magnani				

STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMUNE DI ARESE

L'attuazione del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) farà riferimento alle N.T.A – Variante n. 23 di P.R.G. In particolare si prenderanno in considerazione gli articoli qui riportati:

art. 4 – Edificabilità

La sola previsione delle tavole di Azzonamento del PRG non è sufficiente a conferire la possibilità edificatoria ove manchino le opere di urbanizzazione primaria definite ai punti a, c) d) e) del successivo art 6 delle presenti NTA salvo che esista la previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o che i concessionari si impegnino, con apposito atto registrato, a realizzarle tutte in modo funzionale, a propria cura e spese, contemporaneamente alla costruzione di cui viene richiesta la concessione edilizia.

La concessione e edilizia, nelle zone di completamento, non può essere rilasciata quando l'intervento ricade su un' area che non sia dotata d opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

art. 5 - Aree di pertinenza

Le superfici, individuate dagli elaborati edilizi od urbanistici ed utilizzate per il calcolo degli indici urbanistici (territoriali o fondiari), costituiscono le aree di pertinenza territoriale o fondiaria dell'intervento e degli edifici realizzati.

Un'area di pertinenza è satura quando gli interventi hanno utilizzato la massima quantità edificatoria consentita dai relativi indici urbanistici di zona previsti dal PRG.

Le aree di pertinenza territoriale o fondiaria relative a edifici esistenti, o realizzati in attuazione del presente PRG, potranno essere utilizzate soltanto per la saturazione della edificabilità massima consentita nel caso di utilizzo parziale delle capacità edificatorie previste dal PRG.

Il vincolo di pertinenza permane con l'esistenza degli edifici. Per il rilascio delle concessioni dovrà essere depositato un tipo con l'individuazione catastale delle aree di pertinenza (territoriale o fondiaria) che evidenzi, mediante opportuni calcoli dimostrativi, le aree sature e quelle eventualmente non sature.

Le aree di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento alle prescrizioni del PRG, quale servitù di diritto pubblico, da costituirsi a mezzo di atto soggetto a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei proprietari o degli eventuali aventi titolo.

Nel caso di interventi su aree di pertinenza che appartengono a proprietari diversi, l'atto di cui al precedente comma dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi titolo.

Non è ammesso il trasferimento di capacità edificatorie tra aree, anche confinanti, ma aventi destinazioni di zona diverse.

I fondi agricoli e gli appezzamenti, anche inedificati, la cui superficie sia stata computata nel complesso di una Azienda agricola ai fini dell'applicazione degli indici edificatori, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo dell'Azienda.

Per la sola zona agricola sono ammessi i trasferimenti delle capacità edificatorie tra gli appezzamenti costituenti l'Azienda secondo il disposto della Legge Regionale 93/80.

art. 6 – Opere di urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di servizi, aree ed opere che formano i requisiti necessari ma non sufficienti, per rendere edificabile un'area ai sensi dell' art.31 della Legge 17/08/1942 n°1150 e succ. mod.

Ai sensi dell'art. 4 della Legge 29/09/1964 n° 847 esse sono costituite da:

- a) strade residenziali
comprendono tutte le strade adibite al servizio interno dei lotti edificabili o al collegamento con la viabilità urbana principale;
- b) spazi di sosta e parcheggio
comprendono tutti gli spazi necessari alla sosta e al parcheggio degli autoveicoli nelle strade di cui al punto a);
- c) rete di fognatura
comprende tutti i condotti per lo scorrimento della acque reflue (nere e meteoriche), anche in separati condotti, incluse tutte le opere d'arte per la sicurezza di un corretto funzionamento;
- d) rete idrica
comprende la rete di distribuzione dell' acqua potabile, incluse tutte le opere d'arte per l' eventuale captazione e la sicurezza di un corretto funzionamento;
- e) reti di distribuzione dell'energia
comprendono le linee di distribuzione dell'energia e del gas, incluse tutte le opere d'arte per la trasformazione e la sicurezza di un corretto funzionamento;
- f) pubblica illuminazione
comprende le reti e gli impianti per l'illuminazione di vie, piazze ed aree pubbliche incluse tutte le opere d'arte per la trasformazione e la sicurezza di un corretto funzionamento;
- g) verde attrezzato
comprende le aree in prossimità ed al servizio delle abitazioni, mantenute a verde o con minime attrezzature per il gioco.

art. 7 – Opere di urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di servizi, aree ed opere definiti dall'art. 44 della Legge 22/10/1971 n° 865, e precisamente da:

- a) asili nido e scuole materne;*
- b) scuole dell'obbligo e superiori;*
- c) mercati di quartiere;*
- d) delegazioni comunali;*
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;*
- f) impianti sportivi di quartiere;*
- g) centri sociali o attrezzature culturali e sanitarie;*
- h) aree verdi di quartiere.*

art. 8 – Standard urbanistici

I Piani Attuativi (P.A.) del PRG devono garantire le dotazioni di aree per standards urbanistici indicate dall'art 22 della Legge Regionale 15/04/1975 n° 51 e succ. mod. secondo le modalità indicate dalle presenti norme.

Fatto salvo quanto stabilito dal successivo articolo 1, comma 8, nell'ambito delle specifiche zone ove vengono stabilite le quote a standard, sulla base delle destinazioni d'uso previste, queste debbono essere obbligatoriamente reperite. Con l'esclusione degli interventi sottoposti a Piano Urbanistico Preventivo, le cessioni dovranno essere attuate mediante atti unilaterali d'obbligo oppure, se non vi è l'obbligo della localizzazione nell'ambito dell'area d'intervento, previa valutazione ed autorizzazione comunale, mediante il pagamento della somma determinata ai sensi dell'art 12 della L.R. 60/1977 e s.m.i.

art. 9 - Indici urbanistici

St = Superficie territoriale (mq)

E' la superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi pubblici e privati di attuazione del PRG; essa comprende pertanto tutte le aree incluse nei perimetri di pianificazione urbanistica indicati sull'Azzonamento del PRG e precisamente include le aree fondiari destinate all'edificazione, nonché quelle per le urbanizzazioni primarie e secondarie, individuate o non specificamente individuate, sull'Azzonamento del PRG.

It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

E' il massimo volume edificabile per unità di superficie territoriale come sopra definita.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

E' la massima superficie lorda edificabile per unità di superficie territoriale come sopra definita.

Sf = Superficie fondiaria (mq)

E' la superficie di pertinenza dei singoli edifici, cioè il lotto catastalmente individuato al netto delle superfici destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie, alle sedi stradali od alle cessioni a qualsiasi titolo.

If= Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

E' il massimo volume edificabile per unità di superficie fondiaria come sopra definita.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

E' la massima superficie lorda edificabile per unità di superficie fondiaria come sopra definita.

Sl= Superficie lorda (mq)

E' la somma delle superfici di tutti i piani agibili, inclusi gli eventuali soppalchi, (entro e fuori terra), misurate al lordo delle pareti perimetrali, dei muri interni e dei servizi tecnologici interni (scale, ascensori, montacarichi, ecc...).

Sono esclusi dal computo della Sl i porticati (pubblici e privati), le pensiline, le logge, i terrazzi, i ballatoi ed i collegamenti verticali aperti, le autorimesse (con le relative rampe e spazi di manovra), i sottotetti e i seminterrati non abitabili o agibili, e superfici occupate dai volumi tecnici e tecnologici sporgenti dall'ultima soletta di copertura, le scale di sicurezza aperte e scoperte.

Sua = Superficie utile abitabile (o agibile) (mq)

E' la superficie di pavimento misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porta o finestra, scale interne, logge, balconi e di quanto indicato al 2° comma nella definizione della Sl.

Sun= Superficie utile non abitabile (o agibile) (mq)

E' la superficie di pavimento, misurata come la Sua, ma inerente spazi chiusi e coperti ma non abitabili o agibili, e comunque non destinate a presenza permanente di persone, quali: cantine, soffitte, ecc

Sc= Superficie coperta (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle murature perimetrali esterne, con l'esclusione di tutte le parti aggettanti (aperte o chiuse) e non poggianti sul terreno, quali balconi, pensiline, gronde, bowindows, ecc..., le scale di sicurezza aperte e scoperte, nonché delle autorimesse ed i vani s.p.p. con le caratteristiche di cui al quarultimo ed ultimo capoverso della definizione di volume.

Rc= Rapporto di copertura (nln)

E' il rapporto, misurato in quota frazionaria, tra la superficie coperta 5c e la superficie fondiaria Sf.

V= Volume (mc)

E' il volume della costruzione misurato vuoto per pieno, che si ottiene moltiplicando la SI di ciascun piano agibile (o abitabile), con presenza permanente di persone, fuori od entro terra, per l'altezza effettiva di interpiano da intradosso ad intradosso di solaio, cui si deve aggiungere il volume della parte seminterrata sporgente dalla quota 0,00 (zero teorico o di marciapiede) all'intradosso della prima soletta agibile (o abitabile).

Si devono escludere dal computo del volume V:

- *i volumi accessori Va secondo le definizioni ed i limiti del successivo capoverso,*
- *i volumi tecnici sporgenti dalla copertura dell'ultimo piano agibile (o abitabile)*
- *le logge, i portici (pubblici o privati, le tettoie e le pensiline)*
- *gli aggetti ornamentali e strutturali*
- *gli spazi non agibili di altezza interna inferiore a ml 2,40 e per autorimesse sporgenti dalla quota 0,00 teorica od di marciapiede fino a quota $\pm 0,40$ ml*
- *le autorimesse private (boxes) dei fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG separate dal corpo casa purché, non occupino più del 15% della superficie scoperta e abbiano estradosso di copertura al colmo non superiore a 2,20 ml dalla quota 0,00 teorica od di marciapiede.*
- *i soppalchi*
- *le cabine di trasformazione secondaria dell'energia elettrica purché abbiano estradosso di copertura non superiore a ml 2,20 dalla quota 0,00 teorico o di marciapiede.*
- *i vani senza permanenza di persone.*

Va = Volume locali accessori (mc)

E' il volume, misurato vuoto per pieno, di una costruzione o di una sua parte di cui ne costituisce pertinenza, posto fuori e/o entro terra, destinato a funzioni non agibili o non abitabili, che si ottiene, nel caso di coperture piane, moltiplicando la SI per l'altezza effettiva di interpiano da intradosso ad intradosso di solaio, mentre nel caso di copertura a falde, sarà riferito all'altezza media, fermo restando che l'altezza netta massima non dovrà comunque superare ml. 2,60. Il Volume accessorio comprende:

1. *le serre poste sui terrazzi, purché non occupino più del 10% della superficie del terrazzo, abbiano pareti interamente vetrate ed altezza media non superiori a ml 2,40;*
2. *le serre poste nei giardini purché non occupino più del 4% della superficie scoperta ed abbiano pareti e coperture interamente vetrate ed altezza media non superiori a ml 2,40;*
3. *verande che abbiano pareti laterali vetrate su almeno il 50% della superficie laterale sviluppata ed altezza media di 2,40 ml;*
4. *i sottotetti o mansarde non abitabili che rispettino i seguenti requisiti:*
 - *siano di pertinenza di unità immobiliari sottostanti ed aventi Sun non superiore al 60% della Sua dell'alloggio di cui sono pertinenza,*
 - *abbiano altezza media (volume geometrico/superficie netta interna) di 2,40 ml;*
 - *i locali abbiano rapporti aero-illuminanti inferiore ad 1/8;*

5. le lavanderie, e cantine posti al piano seminterrato, che abbiano altezza interna di 2,40 ml e rapporto aero-illuminante dei locali inferiore ad 1/8;

Ai fini del presente paragrafo (V_a =Volume locali accessori), nel caso di solai inclinati, nelle verifiche dell'altezza media è consentita una tolleranza del 5% rispetto all'altezza massima stabilita.

Gli spazi di cui ai punti 1 e 2 non concorrono alla determinazione dei parametri di V_a . indicati nelle specifiche zone di Piano, risultando sufficiente il rispetto dei requisiti indicati nei predetti punti.

D_f = Distanza tra i fabbricati (ml)

E' la distanza tra le pareti, ortogonalmente prospettantesi, misurata senza considerare i corpi aggettanti aperti (gronde, pensiline, balconi, ecc.) se di aggetto inferiore a ml. 1,50 né i fabbricati accessori (boxes, serre, ecc..), i volumi tecnologici (cabine secondarie di trasformazione elettrica) ed volumi riferiti a spazi senza permanenza di persone, aventi un'altezza massima al colmo di ml 2,40.

Per gli interventi edificatori nei Piani urbanistici preventivi con previsione planivolumetrica la D_f è definita dall'azzonamento o dalle norme tecniche degli stessi Piani.

Per tutti i restanti interventi, salvo diversa prescrizione di zona, la D_f minima tra pareti finestrate è pari all'altezza del fabbricato più alto, con un limite minimo di ml 10; la prescrizione si applica anche se una sola delle due pareti è finestrata. Per pareti, o porzioni di pareti, non finestrate la D_f minima è pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto e, comunque, dell'altezza massima degli edifici consentita nella zona, fatte salve comunque le distanza tra edifici nei casi previsti dal DL. 2Aprile 1968 n. 1444.

D_c = Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (ml)

E' la distanza tra la parte più avanzata del fabbricato posta fuori terra e il confine di proprietà; per la determinazione della D_c non si considerano corpi aggettanti aperti (gronde, pensiline, balconi, ecc.) se di aggetto inferiore a ml. 1,50, nonché, i volumi tecnologici (cabine secondarie di trasformazione elettrica).

Per gli interventi edificatori nei Piani urbanistici preventivi con previsione planivolumetrica la D_c (tra i soli fabbricati interni ed i confini interni all'area oggetto di Piano) è definita dall'azzonamento o dalle norme tecniche degli stessi Piani.

Per tutti i restanti interventi di nuova edificazione, salvo diversa disposizione di zona e il rispetto della D_f , è prescritta una D_c minima pari alla metà dell'altezza dell'edificio oggetto di concessione e, comunque, dell'altezza massima degli edifici consentita nella zona, con un minimo assoluto di ml 5,00.

La prescrizione del precedente comma potrà essere derogata, fermo restando il rispetto della Df, in caso di reciproco assenso tra proprietari confinanti risultante da vincolo di servitù, da costituirsi a mezzo di atto soggetto a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei proprietari o degli eventuali aventi titolo.

La Dc può essere ridotta a zero in caso di:

- a) nuove costruzioni in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti;*
- b) nuove costruzioni, anche di maggiore estensione sia verticale che orizzontale, in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti così da realizzare un corretto inserimento edilizio ed ambientale;*
- c) costruzione contemporanea di due edifici a confine;*

- d) nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;*
- e) nuove costruzioni a servizio di attività industriali ed artigianali da adibire a servizi speciali, limitatamente a un'altezza di 3 ml, sulle aree a ciò destinate esclusivamente dal PRG ed a condizione che si trovino a confine con aree omogenee (aventi la stessa destinazione urbanistica) a quella del lotto oggetto d'intervento;*

f) autorimesse private pertinenziali, di altezza al colmo non superiore a 2,40 ml, previo assenso delle proprietà finitime;

g) fabbricati accessori (serre, ecc.), i vani senza permanenza di persone di cui al punto 2. della seguente definizione S.p.p., con altezza al colmo non superiore a ml 2,40, previo assenso delle proprietà finitime;

h) recinzioni;

i) ad esclusione delle zone "A", cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni e nel rispetto della vigente normativa in materia di campi elettromagnetici.

Ds= Distanza dei fabbricati da vie e piazze (ml)

E' la distanza tra la parte più avanzata del fabbricato posta fuori terra e il ciglio stradale, inteso come limite delle sedi viarie (veicolari e pedonali), inclusi marciapiedi, banchine, fossi e scoli, ecc... ; per la determinazione della Ds non si considerano i corpi aggettanti aperti (gronde, pensiline, balconi, ecc.), sedi oggetto inferiore a ml,150.

Per gli interventi edificatori nei Piani urbanistici preventivi con previsione planivolumetrica la Ds (tra i soli fabbricati interni e le vie o piazze interne all'area oggetto di Piano) è definita dall'azzonamento o dalle norme tecniche degli stessi Piani.

Per tutti i restanti interventi di nuova edificazione, ad esclusione della viabilità a fondo cieco, delle aree interessate dalle linee di arretramento stradale di cui al successivo articolo 23 e salvo diversa disposizione di zona è prescritta una Ds minima di:

- *ml 5,00 per lato, per strade con sede fino a 7,00 ml*
- *ml 7,50 per lato, per strade con sede da ml7,00 a 15,00ml*
- *ml 10,00 per lato, per strade con sede oltre 15,00 ml*

In caso di sopraelevazione di edifici esistenti può essere mantenuto l'allineamento del fabbricato sottostante purché sia rispettato il rapporto 1/1 tra l'altezza finale dell'edificio e la larghezza stradale aumentata dell'eventuale arretramento.

H = Altezza dei fabbricati (ml)

Negli edifici residenziali e terziari l'altezza è misurata a partire dalla quota 0,00 (zero teorico) di riferimento fino all'intradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile.

In caso di terreni inclinati le quote sono date dal valor medio al perimetro del lotto e del fabbricato.

Nei fabbricati industriali ed in quelli non assimilabili agli edifici del primo comma l'altezza è misurata alla quota di gronda o, se più alto, al coronamento del tamponamento perimetrale.

Lo zero teorico è dato dal marciapiede 0, in mancanza, dalla quota stradale aumentata di ml 0,20.

Ai sensi del presente paragrafo sono considerati fabbricati anche gli impianti per la teleradiodiffusione e la telefonia.

Hi = Altezza d'imposta dei fabbricati (ml)

Negli edifici residenziali e terziari l'altezza è misurata a partire dalla quota 0,00 (zero teorico) di riferimento fino all'imposta di gronda del fabbricato.

In caso di terreni inclinati le quote sono date dal valor medio al perimetro del lotto e del fabbricato.

S.p.p= Senza permanenza di persone

Sono gli spazi che, in considerazione delle proprie caratteristiche morfologiche, funzionali, impiantistiche e di destinazione d'uso, non permettono la presenza, anche saltuaria, di persone. Tali spazi comprendono esclusivamente:

- 1. le superfici degli spazi comuni con altezze non superiori a ml 2,20 e rapporti aero-illuminanti non superiori a 1/15 destinati a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi d'accesso, le superfici degli spazi per attività comuni di pertinenza del fabbricato (depositi, stenditoi, ecc.);*
- 2. le costruzioni poste nei giardini pertinenziali di edifici a prevalenza residenziale non strutturalmente ancorate al suolo, destinate al ricovero di attrezzi o materiale*

da giardinaggio, aventi superficie coperta non superiore a mq. 10,00, altezza al colmo non superiore a ml 3,00, privi di impianti tecnologici e con rapporti aero-illuminanti inferiori ad 1/8. E' consentita la realizzazione di una sola costruzione per ogni lotto;

3. le superfici poste ai interrati o seminterrati destinate a cantina (la cui altezza interna netta non superi 2,20 ml)

4. le superfici dei piani sottotetto destinate a ripostiglio o deposito (la cui altezza media netta non superi 1,80 ml);

5. le superfici poste ai piani interrati destinate a ripostigli e depositi di attività diverse dalla residenza, che non prevedono la presenza, nemmeno discontinua, di personale (la cui altezza interna non superi 2,20 ml).

Sv = Superficie di vendita (attività commerciali)

E' la superficie di pavimento liberamente accessibile al pubblico misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porta o finestra, scale interne, logge, balconi. In tale superficie è ricompresa quella

- ❖ occupata da banchi e scaffalature;
- ❖ mobili cassa;
- ❖ camerini prova;
- ❖ espositori e similari.

Sono invece esclusi dal computo delle superfici:

- ❖ i servizi igienici;
- ❖ i locali di qualunque natura ove non sia consentito liberamente l'accesso al pubblico quali magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e confezionamenti merci, spogliatoi, mense, ecc.

Per quanto riguarda gli esercizi di vicinato, la superficie non accessibile al pubblico non potrà superare 180% della superficie di vendita così come sopra definita. Qualora la superficie non accessibile al pubblico superi l'80% della superficie di vendita, ne dovrà essere documentata la necessità in relazione alla tipologia commerciale dell'attività esercitata.

art. 10 - Destinazioni d'uso

I fabbricati, le aree ed i manufatti in genere possono avere una o più destinazioni d'uso, come di seguito definite dal presente articolo; tali destinazioni dovranno essere esplicitamente designate, in conformità con i Regolamenti comunali e le presenti NTA, sui tipi allegati alle istanze di autorizzazione o concessione o denunce di inizio attività o segnalazione di opere interne.

Le destinazioni d'uso sono definite e raggruppate per Gruppi Funzionali (GF) nel modo seguente:

GF I° - Residenziale

consente l'uso abitativo dei fabbricati mediante l'insediamento di:

- I°a- alloggi,
- I°b- boxes ed accessori dell'abitazione,
- I°c- attrezzature sportive private non moleste.

GF II° - Produttiva

consente lo svolgimento di attività per la produzione, conservazione, trasformazione di beni e manufatti in genere, mediante l'insediamento di:

- II°a- unità produttive industriali od artigianali e relativi impianti, magazzini e depositi di materie prime, semilavorati e prodotti finiti;
- II°b- unità artigianali che - per tipo di lavorazioni, caratteristiche e dimensioni - possono svolgere compiutamente la loro attività in edifici tipologicamente residenziali e che, nel ciclo produttivo, non producono né inquinamenti né molestia alla residenza, previa verifica delle autorità competenti;
- II°c- uffici al servizio diretto delle attività produttive;
- II°d- impianti e macchinari all'aperto, depuratori, cabine di trasformazione, silos, ci- miniere, torri piezometriche, ecc.;
- II°e- servizi per il personale addetto alle attività produttive, infermerie, mense, spogliatoi, spazi ricreativi, ecc.;
- II°f- unità di piccolo artigianato al servizio della residenza o del terziario che - per tipo di lavorazioni e caratteristiche — siano in grado di svolgere compiutamente la loro attività in zone residenziali e che comunque, nel ciclo produttivo, non producono né inquinamenti né molestia alla residenza sulla base delle verifiche e dei pareri delle autorità competenti;
- II°g- carrozzerie, sedi di concessionarie di autoveicoli, relativi uffici, magazzini ed officine.

GF III° - Pubblici Esercizi di divertimento e spettacolo

consente la permanenza temporanea di persone e la fornitura di servizi di ristoro e svago mediante l'insediamento di:

- III°a- alberghi, pensioni, motel, locande;
- III°b- ristoranti, pizzerie, bar, tavola calda e simili;
- III°c- teatri, cinematografi, sale da concerto e simili;
- III°d- attrezzature sportive e ricreative;
- III°e- discoteche, sale da ballo e simili;
- III°f- ostelli, colonie e simili;
- III°g- campeggi.

GF IV° - Direzionale

consente l'insediamento di:

- IV°a- studi professionali,
- IV°b - uffici amministrativi,
- IV°c - centri di ricerca, di studio e didattici,
- IV°d - istituti di credito, finanziari e assicurativi
- IV°e - centri elaborazione dati informatici

GF V° - Commerciale e Servizi alla distribuzione

consente l'insediamento di:

- V°a- esercizi di vicinato;
- V°b- medie strutture di vendita e centri commerciali con superficie di vendita inferiore o uguale a 2.500 mq. ;

- V°c- *depositi ed esposizioni di merci all'aperto;*
- V°d- *magazzini spedizioni, magazzini di deposito e centri di logistica, attività di commercio all'ingrosso con l'esclusione di qualsiasi forma di vendita al minuto;*
- V°e- *grandi strutture di vendita e centri commerciali con superficie di vendita superiore a 2.500 mq;*
- V°f- *esposizioni di autoveicoli, con relativi uffici commerciali ed locali di assistenza tecnica e di piccola manutenzione prive di emissioni inquinanti di qualsivoglia natura;*
- V°g- *esercizi commerciali con attività prevalente la vendita dei prodotti dell'azienda manifatturiera ove sono ubicati, aventi superficie di vendita non superiore a mq.800.*

GF VI° - Attività di interesse collettivo e di pubblico interesse

consente l'insediamento di:

- VI°a- *sedi di associazioni culturali, politiche, religiose, assistenziali, sportive, sociali, ecc. ... e dei relativi spazi e fabbricati per lo svolgimento delle attività di istituto;*
- VI°b- *scuole ed istituti scolastici pubblici o privati di ogni grado;*
- VI°c- *strutture di ricovero e cura pubblici o privati di ogni grado;*
- VI°d- *attività direttamente svolte dalle pubbliche amministrazioni;*
- VI°e- *attività svolte da privati in regime di convenzione con le pubbliche amministrazioni.*

GF VII° - Servizi tecnologici e mobilità

consente l'insediamento di:

- VII°a- *rete stradale di ogni grado;*
- VII°b- *impianti e reti di servizi pubblici, quali centrali di produzione e trasformazione di energia, acquedotti, depuratori, cabine telefoniche, aree di discarica controllata o deposito degli inerti, impianti per la tele-radio-telefonia, ecc...*

GF VIII° - Attività agricole e di allevamento

consente l'insediamento di:

- VIII°a- *edifici ed attrezzature per l'attività agricola di coltivazione;*
- VIII°b- *edifici ed attrezzature per l'attività di allevamento di animali a scopo alimentare;*
- VIII°c- *edifici ed attrezzature per l'attività di custodia e di allevamento di animali domestici a scopo non alimentare od amatoriale (es. cani, cavalli, ecc....), edifici ed attrezzature per l'attività di agriturismo o turismo equestre;*
- VIII°d- *edifici ed attrezzature per l'attività di coltivazione intensiva specialistica (orticola, florovivaistica, ecc....).*

art. 11 - Individuazione della Destinazioni d'uso

Nell'ambito delle specifiche zone di cui al successivo articolo 22 vengono stabilite le destinazioni d'uso primarie e quelle compatibili ammesse.

Si definisce mutamento di destinazione d'uso ogni cambiamento dell'utilizzazione di un fabbricato o di un'area.

Le destinazioni d'uso dei suoli o dei fabbricati sono quelle indicate nella tavola dello stato di fatto del PRG o comunque quelle in atto all'atto della adozione del PRG.

Nei Piani urbanistici preventivi e nelle richieste di Autorizzazione o Concessione edilizia o nella Denuncia di Inizio dell'Attività edilizia o nella segnalazione ex art. 26 è obbligatoria la indicazione esplicita delle destinazioni d'uso, che dovranno rispettare tra quelle ammesse per ogni zona dalle presenti NTA.

Il mutamento d'uso non è ammesso per destinazioni non esplicitamente previste nelle specifiche zone così come disciplinato nei seguenti articoli.

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a concessione edilizia o a denuncia di inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, alla medesima concessione o a denuncia.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle presenti norme ed a quelle dei Regolamenti Edilizio e d'igiene, non comportanti la realizzazione di alcuna opera edilizia, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda non sia superiore a centocinquanta metri quadrati (eventuali interventi frazionati nel tempo si sommano), per i quali la comunicazione non è richiesta a condizione che il cambio d'uso non riguardi una destinazione per la quale è stabilita una limitazione rispetto alla superficie lorda totale. La comunicazione dovrà essere corredata da idonea documentazione che verifichi il rispetto della normativa regolamentare comunale.

Ad esclusione delle zone "A" e "B1", si debbono intendere esentati dall'obbligo del reperimento di parcheggi pubblici previsto nelle specifiche zone, i mutamenti d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie e/o che non prevedono la realizzazione di medie o grandi strutture di vendita.

In ogni zona sono ammesse destinazioni d'uso del GF VII° qualora non contrastino col pubblico decoro, con la tutela ambientale, con la salvaguardia della salute con la sicurezza del traffico, con le altezze massime di zona e nel rispetto delle norme del Regolamento Edilizio Comunale.

Fermi restando i limiti di zona relativi a ciascun GF, nonché l'obbligo di PU. previsti dai successivi articoli, in sede di rilascio di Concessione od Autorizzazione il Comune, su motivata istanza in relazione alle caratteristiche dell'intervento ed alla dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico presenti in zona, potrà consentire la parziale o totale monetizzazione delle quote di parcheggi pubblici stabilite per gli specifici

interventi di modificazione di destinazione d'uso. Nel caso di cessione le aree a parcheggio non potranno essere inferiori a un posto auto.

art. 22 – Azionamento

Tutto il territorio comunale, come rappresentato sull'Azionamento, è suddiviso nelle seguenti zone:

- 1- Zone inedificabili
 - a) zone per la rete viaria e zone di rispetto stradale
 - b) zone di rispetto cimiteriale
 - c) zone di tutela pozzi idrici

- 2- Zone pubbliche e di uso pubblico
 - a) zone di servizi pubblici residenziali;
 - b) zone di servizi pubblici per l'industria e per il terziario;
 - c) zone per servizi tecnologici.

- 3- Zone per servizi urbani e territoriali "F"
 - a) zone per istruzione superiore;
 - b) zone a parco urbano

- 4- Zone per insediamenti prevalentemente residenziali
 - a) zona del "Vecchio nucleo Urbano" "A"
 - b) zona di recupero edilizio "B1"
 - c) zona di completamento intensivo "B2"
 - d) zona di completamento semintensivo "B3"
 - e) zona di completamento estensivo "B4"
 - f) zona di completamento rado "C1"
 - g) zona di ville e villini "C2"
 - h) zona del PdZ per EEP "C3"
 - i) zona di espansione semintensiva "C4"
 - j) zona di espansione estensiva "C5"

- 5- Zone per il Verde privato
 - a) zona di orti, parchi e giardini privati

- 6- Zone per insediamenti produttivi
 - a) zone produttive esistenti e di completamento "D1"
 - b) zone produttive esistenti di espansione "D2"
 - c) zona industriale di trasformazione funzionale "D3"

- 7- Zone per insediamenti prevalentemente terziari
 - a) zone terziarie esistenti e di completamento "B/T"
 - b) zone terziarie e di espansione "C/T"

- 8- Zone per insediamenti agricoli
 - a) zone agricole – produttive "E1"
 - b) zona con fabbricati ad uso agricolo "E2"

art. 23 - Zone per la viabilità

Sono destinate alla conservazione, ampliamento e realizzazione di spazi per il traffico pedonale e veicolare.

Sull'Azzonamento sono individuate le seguenti funzioni:

- a- le strade e le piazze*
- b- i tracciati della circolazione ciclo-pedonale*
- c- le fasce di rispetto*
- d- le linee di arretramento e gli allineamenti stradali.*

Sulle aree destinate alle funzioni a) e b) del precedente comma è ammessa unicamente la realizzazione di manufatti stradali, o opere ad essi attinenti, eseguiti direttamente dalla pubblica amministrazione o da altri soggetti in regime di convenzione.

Prima della acquisizione delle aree o della realizzazione delle previsioni di PRG, non è ammessa alcuna edificazione, entro o fuori terra, anche se di tipo precario.

Sulle aree di cui al precedente comma potranno essere autorizzate unicamente:

- la realizzazione di manufatti fissi (bocche di lupo od intercapedini),*
- la collocazione di edicole o chioschi di tipo provvisorio;*

qualsiasi manufatto non potrà costituire in alcun modo ostacolo alla circolazione od alla realizzazione di infrastrutture; le autorizzazioni saranno rilasciate previa la corresponsione dei relativi contributi stabiliti dal Consiglio Comunale.

Sulle aree destinate alla funzione c) (fasce di rispetto) del precedente 2° comma è ammessa, ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale 51/75, la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi ciclo-pedonali, piantumazioni e sistemazione a verde d'arredo.

Sulle aree di cui al precedente comma potrà essere consentita, a titolo precario, nei tratti in rettilineo e nel rispetto del C.d.S., la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante, con i relativi impianti e servizi, purché non siano di ostacolo alla circolazione od alla sicurezza. In tali aree il rapporto di copertura non potrà superare il 10% dell'area di pertinenza (con l'esclusione delle pensiline).

Sulle aree private ricadenti entro le fasce di rispetto non è ammessa alcuna edificazione (entro o fuori terra), ma potrà essere consentita la realizzazione di recinzioni in rete metallica, senza zoccolatura, con altezza massima di ml 2,00, poste ad almeno 3,00 ml dal ciglio stradale esistente o previsto.

Le fasce di rispetto stradale incluse entro i perimetri dei Piani Urbanistici preventivi indicati sull'Azzonamento sono computabili nella St ai fini della determinazione della edificabilità territoriale.

Sulle aree comprese tra le sedi stradali, esistenti o previste, e le linee di arretramento o gli allineamenti stradali (Ds), non è ammessa l'edificazione fuori terra, ad eccezione delle recinzioni, degli sporti chiusi oltre la quota di + 4,00 ml, delle strutture aperte di pertinenza dell'edificio, nonché la realizzazione di secondarie di trasformazione elettrica purché non siano di ostacolo alla circolazione o alla sicurezza.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG e collocati nelle zone inedificabili di cui al presente articolo sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, con il mantenimento delle destinazioni d'uso; è vietata ogni opera che renda più onerosa la acquisizione da parte della Amministrazione per l'attuazione delle previsioni del PRG.

art. 25 - Zone per servizi

Tali zone si suddividono in:

- a) zone per l'istruzione inferiore;
- b) zone per le attrezzature d'interesse comune;
- c) zone per il verde attrezzato e sportivo;
- d) zone per i parcheggi.

In queste zone il PRG si attua con intervento edilizio diretto; la realizzazione spetta agli Enti istituzionalmente competenti. secondo i seguenti indici:

a) zone per l'istruzione inferiore

- sono destinate a scuole elementari, materne, e medie inferiori:
- l'edificazione deve rispettare questi limiti:
 - utilizzazione fondiaria $U_f=0,70mq/mq$
 - altezza massima $H=11 ml$
 - parcheggi pubblici minimi (superficie) $1/10$ della Sua

b) zona per le attrezzature d'interesse comune

- sono destinate ad attrezzature amministrative, culturali, sanitarie, sociali, assistenziali e religiose;
- la realizzazione delle attrezzature religiose per il culto e loro complementari è demandata alle Autorità delle confessioni religiose, sulla base dei principi stabiliti dalla L.R. 9.5.1992 n° 20 s.m.i.,
- l'edificazione deve rispettare i seguenti limiti:
 - utilizzazione fondiaria $U_f =0,90 mq/mq$
 - altezza massima $H= 11 ml$
 - distanza dalle sedi stradali $D_s =5ml$
 - parcheggi pubblici minimi (superficie) $1/10$ della Sua

l'altezza è derogabile per torri civiche o campanarie.

c) zone per il verde attrezzato e sportivo

- Sono destinate ai parchi naturali alle aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi per lo svago, il riposo e l'attività sportiva;
- nelle zone a verde potranno essere autorizzate, a titolo precario ed in diritto di superficie, costruzioni di chioschi per piccolo ristoro e simili, purché realizzati in struttura smontabile e conforme alle norme regolamentari;
- l'edificazione deve rispettare i seguenti limiti:
 - per le strutture coperte:
utilizzazione fondiaria Uf =0,30 mq/mq
 - per le strutture sportive scoperte non permeabili:
utilizzazione fondiaria Uf=0,50 mq/mq
altezza massima H= 15 ml
 - parcheggi pubblici minimi (superficie) 1 /20 della Sf
- gli indici di utilizzazione per strutture coperte e scoperte non permeabili sono cumulabili, per le strutture scoperte non permeabili si potrà utilizzare la quota di indice eventualmente non utilizzata per le strutture coperte;

d) zone per parcheggi

- sono aree attrezzate destinate alla sosta degli autoveicoli;
- l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di attrezzare e/o far attrezzare aree di parcheggio anche su più livelli e in spazi sotterranei

E' ammessa la concessione a cooperative, società, enti o privati che, costruendo le attrezzature di cui al presente articolo a propria cura e spese, assumendo la gestione del servizio per un periodo non superiore a 90 anni rispettandone i fini sociali. La costruzione delle attrezzature dovrà avvenire su progetto approvato dalla Pubblica Amministrazione. Per la garanzia dell'assolvimento degli obblighi da parte del concessionario dovrà essere stipulata apposita convenzione nella quale siano indicate le forme del controllo pubblico e delle modalità dell'uso pubblico, le garanzie necessarie e il termine entro il quale il Comune entrerà in possesso delle aree ed attrezzature, cessando ogni suo obbligo nei confronti del concessionario o, nel caso in cui il suolo se di proprietà privata, il termine entro il quale l'attività deve cessare oppure, unitamente all'area, dovrà essere ceduta all'Amministrazione C.le. La convenzione dovrà essere registrata a cura e spese del concessionario.

E altresì consentito che cooperative, società, enti o privati realizzino parcheggi interrati, da destinare a pertinenza di unità abitative poste nel territorio comunale, nel sottosuolo di aree aventi destinazione parcheggio pubblico o verde pubblico, secondo le modalità e le forme stabilite nel precedente comma⁴

⁴ Modifica inserita con la Variante n. 8 approvata con delibera C.C. n. 60 del 21.9.1999

In tutte le attrezzature con esclusione dei parcheggi, è ammessa la realizzazione d un solo alloggio per la custodia e la direzione , con un limite volumetrico di 0,03 mc/mq e comunque non superiore a mq 95 di Sua. L'edificazione dell'alloggio può avvenire in aggiunta agli indici riservati a ciascuna attrezzatura e sopra riportati. Sono altresì consentite come attività complementari alla funzione pubblica limitate funzioni commerciali (V° a) o di pubblico esercizio (III° b,c,d).

le specifiche destinazioni di cui i capoversi a) b), c) d) ed indicate con apposito simbolo grafico sull'Azzonamento sono indicative e pertanto, per motivazioni di pubblico interesse, esse potranno essere mutate nell'ambito delle destinazioni pubbliche, con la deliberazione di approvazione dello specifico progetto esecutivo.

Per le zone comprese all'interno del PTC Parco delle Groane valgono le limitazioni di cui all' art 14 L. R. 25 agosto 1988 n. 43.

art. 27 - Zone per servizi tecnologici

Le aree incluse in queste zone non fanno parte degli standard urbanistici prescritti dalla normativa di Legge.

Sono destinate alla conservazione, ampliamento o realizzazione di impianti e fabbricati destinati alla produzione, trasformazione, distribuzione, raccolta dei servizi pubblici ed impianti di servizio della viabilità.

La realizzazione delle opere che costituiscono parte integrante del servizio o dalle quali dipende il buon funzionamento dello stesso è sottoposta alle normative che regolano specificamente il servizio stesso oltre a quanto disposto dalle presenti norme ed in particolare dal precedente articolo 14.

L'attuazione del PRG avviene attraverso Concessione Edilizia od Autorizzazione.

Le zone per servizi tecnologici si suddividono in "T1" e "T2", l'edificazione deve rispettare le seguenti destinazioni d'uso ed i relativi parametri:

a) zona "T1"

- rete dell'energia elettrica*
- rete telefonica*
- rete idrica*
- rete fognaria*
- raccolta rifiuti, ecc.*

- utilizzazione fondiaria*
- altezza massima*
- parcheggi pubblici minimi (superficie)*

*Uf=0,80 mq/mq
H= 1 ml
1/10 della Sf*

b) zona "T2"

- distributori di carburante
- parcheggi
- servizi all' auto ed all'automobilista, così come definiti dall'art 5, lett. A), della R.R. 2/200
- autonome attività commerciali integrative, così come definite dall'art. 5, lett. b), della R.R. 2/2000;

- Rapporto di copertura (escluse pensiline) $R_c=1/4$
- Altezza massima (escluse pensiline) $H=4,00\text{ ml}$
- Parcheggi pubblici minimi (superficie) $50\% SI$
attività commerciali integrative

art. 28 - Zone per servizi urbani e territoriali "F" – Zone per l'istruzione "F/I"

Comprende le aree destinate all'istruzione e strutture complementari alle stesse, nonché di attività assistenziali ed educative di interesse pubblico. Nelle zone "F/I"

- l'edificazione deve rispettare i seguenti limiti:
- utilizzazione fondiaria $U_f= 0,60\text{ mq/mq}$
- altezza massima $H= 12, 50\text{ ml}$
- parcheggi pubblici minimi (superficie) $1/10\text{ della Sua}$

L'attuazione degli interventi spetta agli Enti Istituzionalmente competenti.

Sono funzioni complementari o compatibili le attrezzature per lo spettacolo e la divulgazione culturale, le attrezzature sportive di ogni grado, le abitazioni collettive (collegi, convitti, ecc.), i servizi religiosi, le attrezzature socio - sanitarie e assistenziali e simili.

Nelle aree boscate inserite nelle zone "F/I" è vietato ogni tipo di costruzione e si applica la normativa di cui all'art. 52.

Le aree ricomprese all'interno del Centro Storico sono soggette alla disciplina di cui ai seguenti art. 31- 32 – 33.

art. 29 - Zone del Parco delle Groane: zone per servizi urbani territoriali "F" ed altre zone omogenee del Parco

Comprendono le parti del territorio de Comune d Arese incluse entro il perimetro del "Parco delle Groane" , istituito dalla Legge Regionale n° 31/76.

Entro le zone "F/P" si applicano le disposizioni contenute nel vigente Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) approvato con Legge Regionale n° 43/88 ed eventuali successive modificazioni od integrazioni.

Nei territorio dei Comune di Arese il PTC individua le seguenti zone e il PRG conferma: zona di protezione per servizi per la residenza o per l'industria, normate dall' art.14 delle NTA allegata alla L.R. 43/88 e successive modifiche ed integrazioni, che il PRG di Arese aziona come "zone per servizi" e sottopone alle norme contenute negli artt. 25 e 26 delle presenti NTA ove non contrastanti con quelle del PTC vigente;

zone agricole del parco "F/Pa" e in riserva o naturale paesistica "F /Pp", normate rispettivamente dagli artt. 11 e 8 delle NTA allegata alla L.R. 43/88 e successive modifiche ed integrazioni, per le quali si applicano le specifiche normative del PTC vigente;

zone di interesse storico ambientale che i PRG di Arese individua come zona "A" sottoposta a P d R e normata dall'art. 31 delle presenti NTA.

L'approvazione del piano attuativo dovrà coordinarsi con le norme del PTC contenute nell'art. 13 delle NTA allegata alla L.R. 43/88, e successive modifiche ed integrazioni. Nelle aree boscate inserite nella zona è vietato ogni tipo di costruzione e si applica la normativa di cui all' art. 52;

zone edificate per le quali si applicano le normative di cui all'art. 12 delle NTA allegata alla L.R. 43/88 e successive modifiche ed integrazioni, e quelle del Piano di Settore per le zone edificate approvato con deliberazione A.C.14 del 10.03.1990 e 20 del 18.03.1990 e vigente, oltre alle prescrizioni delle presenti NTA, ed in particolare:

per gli ambiti inclusi in zona "B1" del PRG sottoposte a P.U., si applicano le normative di cui all'art. 34 delle presenti NTA, in particolare sono consentiti gli interventi, così come definiti dall'art. 31 della Legge 457/78, anche con demolizione e riorganizzazione dei volumi all'interno del lotto, finalizzata a migliorare le funzioni d'uso ed a migliorare l' inserimento sotto il profilo paesaggistico, di igiene e di sicurezza.

per gli ambiti inclusi :n zona "C1" e "B4" del PRG

si applicano le normative di cui agli artt. 36 e 37 delle presenti NTA, sono escluse nuove edificazioni e per gli edifici esistenti a tipologia a villetta, composte di non più di 3 unità immobiliari è ammesso l'ampliamento complessivo non superiore a mq 60 di SI, o la sopraelevazione di un piano entro la superficie del piano sottostante, sempre che non si superi il limite di tre piani fuori terra e non venga superato l'indice ammissibile di zona. Non sono consentiti ampliamenti su edifici precedentemente ampliati ai sensi dell'art 13 e 31 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

per gli ambiti inclusi in zona "C3" del PRG

si applicano le normative di cui all'art. 38 delle presenti NTA, sono escluse nuove edificazioni o ampliamenti e per gli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria straordinaria.

per gli ambiti inclusi in zona "B/T" del PRG

si applicano le normative di cui all'art. 45 delle presenti NTA, con le seguenti limitazioni:

- destinazioni d'uso ammesse. GF III° , a,b; GF I° nei limiti fissati dal penultimo comma dell'art.45
- volumetria massima If=0,8 mc/mq
- rapporto di copertura massimo Rc=30%
- altezza massima H= 10,50 ml
- Altezza d'imposta massima H=11,50 ml

per gli ambiti inclusi in "zone per servizi pubblici residenziali" del PRG si applicano le normative di cui all'art. 25 delle presenti NTA.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni:

- Indicate nelle specifiche zone in merito riempimento delle quote di parcheggio pubblico
- di zona in merito all'applicazione della L.R. n. 15/96;
- in merito ai limiti di applicazione della L.R. 22/99 stabiliti dal Piano di Settore delle Zone edificate del P.T.C..

art. 31 – Zona del Centro Storico "A"

La zona del Centro Storico A è costituita dagli agglomerati ed isolati di più vecchia formazione, che conservano, almeno parzialmente, le caratteristiche architettoniche degli edifici o dell'impianto urbano. La zona A comprende il nucleo urbano del Capoluogo parte delle frazioni di Valera e della Torretta; le parti dei nuclei urbani del Capoluogo della Valera sono perimetrare sulle tavole di Azzonamento generali in scala 1:2.000 e sono specificatamente azzonate nelle tav 10 in scala 1:1.000.

Nella zona "A" i fabbricati hanno prevalentemente le destinazioni d'uso residenziali definite nel GF I° dell'art. 10.

Sono inoltre ammesse, solo nei limiti indicati dal successivo comma, le seguenti destinazioni d'uso:

- GF II° (produttiva) per la sola categoria f;
- GF III° (pubblici esercizi) per le sole categorie a, b, c;
- GF IV° (direzionale);
- GF V° (commerciale) per la sola categoria a e b con le limitazioni di cui al successivo paragrafo;
- GF VI° (collettivo e pubblico interesse).

Le destinazioni commerciali ammesse, dovranno avere come attività prevalente una delle di seguito indicate:

- ❖ Alimentare;
- ❖ Abbigliamento;
- ❖ Farmacia;
- ❖ Calzature;
- ❖ Cartoleria, giornali;
- ❖ Profumeria;
- ❖ Oreficeria;
- ❖ Foto - Cine Ottica;
- ❖ Articoli ad regalo;
- ❖ Oggetti d'arte;
- ❖ Elettrodomestici.

Attività diverse da quelle sopra elencate potranno essere consentite, previa valutazione della loro compatibilità storico - ambientale e d arredo urbano al fine di salvaguardare le caratteristiche morfologiche del centro storico.

Le medie strutture di vendita sono consentite nell'ambito della zona "A" a condizione che:

- ❖ Si tratti di ampliamento di esercizi di vicinato esistenti;
- ❖ La superficie di vendita non superi i 400 mq;
- ❖ Siano individuati idonee aree da destinare a parcheggio pubblico pari al 75% della superficie di ampliamento dell'attività esistente;
- ❖ Sia reperita, all'interno della proprietà privata un' idonea area destinata al carico scarico delle merci.

Per le destinazioni di cui ai GF III°, IV° E V°a, devono essere reperite quote a parcheggio pubblico pari al 50% della SI mentre per la GF II° deve essere almeno pari al 10%.

Le destinazioni d'uso non residenziali ammesse non potranno superare il 50% della SI dell' edificio; quantità maggiori (unicamente di funzioni consentite) potranno essere ammesse solo dopo l'approvazione di un Piano Urbanistico preventivo che ne verifichi la compatibilità con le infrastrutture di urbanizzazione esistenti o previste.

Per l'attuazione del PRG, relativamente al nucleo urbano del capoluogo, sulla tavola n° 11 in scala 1:1.000, per ciascun fabbricato o gruppi di fabbricati sono indicati gli interventi ammessi, suddivisi in 5 tipologie (da A ad E), che raggruppano le categorie così come definite al successivo art. 32 delle presenti NTA. Sulla medesima tavola sono perimetrali con indicazione "pu" gli ambiti entro i quali il rilascio di Concessioni Edilizie è subordinato alla formazione di un Piano Urbanistico preventivo; entro tali ambiti, in attesa di Piano Urbanistico, sono ammessi solo interventi di categoria 1 di cui al successivo art. 32. Ad esclusione degli ambiti soggetti a "pu" ed agli immobili ricompresi nella tipologia E, potranno essere proposti interventi diversi da quelli indicati nella tipologia riportata nella tavola di azionamento di PRG riferiti ai specifici immobili.

In tal caso dovrà essere predisposta una concessione edilizia (permesso di costruire) convenzionata che verifichi la sussistenza dell'eventuale maggior carico urbanistico ai sensi della L.R. 51/75 e s.m.i ed il reperimento dei necessari standards urbanistici secondo le modalità di cui al precedente articolo 18 nonché il rispetto delle norme di cui al Regolamento Locale d'Igiene. L'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità e la congruità della proposta agli obiettivi di Piano.

Non sono ammesse occupazioni di spazi liberi con edificazioni anche di carattere provvisorio, è vietata la costruzione di volumi accessori e di boxes fuori terra.

Le zone perimetrate con indicazione "puv" sono soggette alle prescrizioni contenute nel relativo Piano Urbanistico Vigente. Le varianti al Piano Urbanistico dovranno uniformarsi agli interventi ammessi e indicati nella tav.10/3 del Piano Regolatore.

Per l'attuazione del PRG, relativamente alla frazione Valera inserita nello zona di interesse storico ambientale del PTC delle Groane, sono ammessi, in assenza del piano di settore previsto dal PTC del piano urbanistico preventivo (P.d.R) solo interventi di categoria 1 di cui al successivo art. 32.

Gli interventi riguardanti interi edifici (i loro porzioni) inclusi tra quelli definiti "Beni storici meritevoli di salvaguardia" dovranno rispettare le speciali prescrizioni contenute nel successivo art. 33.

Per tutti gli interventi la volumetria ammissibile non potrà superare quella esistente al netto di volumi delle eventuali superfetazioni disomogenee; è ammessa l' utilizzazione volumetrica dei fienili, delle stalle, dei rustici e dei soli porticati non inclusi entro i "Beni meritevoli di salvaguardia" di cui all'art. 33 delle presenti NTA. Negli interventi di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione edilizia (ove consentiti dalla specifica tavola di azionamento) è possibile mantenere l'altezza preesistente o, se maggiore, l'allineamento degli edifici circostanti. Il numero massimo dei piani fuori terra (agibili o abitabili destinati a vani accessori o senza permanenza di persone), ivi compresi eventuali sottotetti trasformati ai sensi della L.R. 15/96, non può in ogni caso essere maggiore di 4, fermo restando il rispetto delle norme di cui al Regolamento Locale d'Igiene.

In luogo dei Piani Urbanistici Preventivi previsti gli interessati potranno proporre al Comune una richiesta di concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planivolumetrici, l'Amministrazione Comunale ne valuterà l'opportunità e la congruità agli obiettivi di Piano.

art. 32 – Categorie di intervento sui fabbricati esistenti in zona "A"

Al fine di meglio individuare gli interventi in zona "A" e per garantire il recupero dei fabbricati nel rispetto delle caratteristiche ambientali, gli interventi sui fabbricati esistenti si suddividono secondo le seguenti categorie:

categoria 1

comprende gli interventi di ordinaria manutenzione così come definiti dall'art. 31 lettera a) della legge 457/78 ed inoltre i soli interventi di straordinaria manutenzione così come definiti dall'art 31 lettera b) della Legge 457/78 che rispettino le caratteristiche architettoniche dell'edificio originario.

categoria 2

comprende gli interventi di straordinaria manutenzione così come definiti dall'art.31 lettera b) della Legge 457/78 senza le limitazioni della categoria 1.

categoria 3

comprende gli interventi di restauro risanamento conservativo così come definiti dall'art. 31 lettera c) della Legge 457/78.

categoria 4

comprende gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art 31 lettera d) della Legge 457/78.

categoria 5

comprende il complesso d interventi per il recupero delle caratteristiche originarie di fabbricati del vecchio nucleo urbano o comunque quelli necessari all'armonico inserimento dell'edificio con il contesto urbanistico - architettonico adiacente, a titolo esemplificativo: rimozione di rivestimenti atipici (Klinker, ecc.), sostituzione di tapparelle con gelosie, ricomposizione della facciata (allineamenti finestre, ecc) ripristino delle coperture in tegole a canale (coppi), ecc.

categoria 6

comprende gli interventi necessari alla modificazione delle destinazioni d'uso, osservando i limiti e le compatibilità di zona.

categoria 7

comprende le opere di demolizione e ricostruzione di fabbricati, nel rispetto dei volumi e delle altezze, degli allineamenti degli edifici preesistenti e circostanti e delle prescrizioni di dettaglio del PRG (percorsi pubblici, ecc.)

categoria 8

comprende gli interventi di ristrutturazione urbanistica così come definiti dall' art 31 lettera e) della Legge 457/78.

categoria 9

comprende le opere di demolizione senza ricostruzione dei fabbricati indicati nelle tavole di PRG in scala 1:1.000, considerati superfetazione o comunque avulsi dal contesto urbanistico – architettonico.

art. 36 – Zone residenziali esistenti e di completamento “B2”, “B3” e “B4”

Queste zone comprendono quelle parti di territorio comunale già edificate ed urbanizzate, con edifici a destinazione prevalentemente residenziale.

In queste zone l’attuazione del PRG avviene di norma attraverso intervento edilizio diretto mediante Concessione Edilizia (CE).

Le nuove costruzioni prospettanti su vie o piazze non potranno in ogni caso superare gli allineamenti indicati sull’Azzonamento del PRG o quelli esistenti.

Nelle zone residenziali esistenti e di completamento i fabbricati hanno prevalentemente le destinazioni d’uso residenziali definite al GF I° dell’art 10.

Sono inoltre consentite, nei limiti indicati dal successivo comma, le seguenti ulteriori destinazioni d’uso compatibili:

- GF II° (produttiva) per la sola categoria f, per le zone B2 e B3 anche la categoria b
- Gf III° (pubblici esercizi) per le sole categorie a, b, c, d
- GF IV° (direzionale)
- GF V° (commerciale) per la sola e categoria a, f
- GF VI° (collettivo e pubblico interesse)

Nei fabbricati esistenti ed in quelli di nuova costruzione le destinazioni d’uso non residenziale non potranno superare il 1/3 della SI totale. Quote superiori di funzioni compatibili potranno essere ammesse solo dopo approvazione di un Piano Urbanistico preventivo che ne verifichi la compatibilità con le infrastrutture di urbanizzazione esistenti o previste.

Per i fabbricati esistenti il mutamento di destinazione d’uso dal GF I° ai restanti GF ammessi è subordinato al reperimento di adeguate quote di parcheggi pubblici, che per GF III°, IV°b, IV°d, V°a, V°f non potranno essere inferiori al 50% della SI oggetto di mutamento.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione di PRG è inoltre ammessa in ogni caso la utilizzazione dei locali interrati o seminterrati per funzioni agibili ma non residenziali purchè alla data di adozione del PRG abbiano caratteristiche di altezza che consentano, a norma del regolamento d’Igiene, la loro utilizzazione; le trasformazioni di detti locali, sono soggette a Concessione edilizia qualora le opere edilizie la richiedano.

Gli impianti per la distribuzione del carburante esistenti alla data di adozione delle presenti norme, fermo restando il rispetto del D.Lgs n. 32/98 e s.m.i. e della disciplina regionale in materia, potranno continuare la propria attività. Non sono però consentite, per tali impianti le modifiche previste dall’art 25 del Regolamento regionale n. 2/2000. Nel caso di cessazione dell’attività esistente non si potranno riattivare gli impianti in tali ambiti. Nel caso di cessazione dell’attività questa non potrà essere riattivata.

Le zone residenziali di completamento si suddividono in "B2", "B3" e "B4", le nuove edificazioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

a) zona "B2" intensiva

- *indice di fabbricabilità fondiaria massima* *If - 2,50 mc/mq*
- *altezza massima pari a quelle degli edifici preesistenti e circostanti e comunque non superiore a* *H= 12,50 ml*
- *altezza d'imposta massima pari a quelle degli edifici preesistenti e circostanti e comunque non superiore a* *H= 13,50 ml*
- *rapporto di copertura massimo* *1/2*
- *distanza dai confini minima, fatte salve comunque le distanze tra edifici nei casi prescritti dal D.l. 2/4/68 n 1444* *Dc= 5,00 ml*

inoltre, per le destinazioni non residenziali ,ammesse (destinazioni compatibili):

- *parcheggi pubblici minimi (superficie)* *50% della SI*

b) zona "B3" semintensiva

- *indice di fabbricabilità fondiaria massima* *If= 2,00 mc/mq*
- *altezza massima pari a quelle degli edifici preesistenti e circostanti e comunque non superiore a* *H= 12,50 ml*
- *altezza d'imposta massima pari a quelle degli edifici preesistenti e circostanti e comunque non superiore a* *Hi=13,50 ml*
- *rapporto di copertura massimo* *1/2*
- *distanza dai confini minima, fatto salve comunque le distanze tra edifici nei casi prescritti dal D.l. 2/4/68 n. 1444* *Dc= 5, 00 ml*

inoltre, per le destinazioni non residenziali ammesse (destinazioni compatibili):

- *parcheggi pubblici minimi (superficie)* *50% della Si*

c) zona "B4" estensiva

- *indice di fabbricabilità fondiaria massima* *If=1,50 mc/mq'*
- *altezza massima pari a quelle degli edifici preesistenti e circostanti e comunque non superiore a* *H= 10,50 ml*
- *altezza d'imposta massima pari a quelle degli edifici preesistenti e circostanti e comunque non superiore a* *Hi=11,50 ml*
- *rapporto di copertura massimo* *4/10*
- *distanza dai confini minima, fatte salve comunque le distanze tra edifici nei casi prescritti dal D.l. 2/4/68 n. 1444* *Dc= 5,00 ml*

inoltre, per le destinazioni non residenziali ammesse (destinazioni compatibili)

- *parcheggi pubblici minimi (superficie)* *90% della SI*

Nere zone "B3" e "B4" è consentita la realizzazione di accessori alla residenza, costituiti dai Volumi accessori Va, così come definiti dall'apposito comma dell'art.9 delle presenti NTA nel limite di 0,20 mc/mq oltre all'indice di cui al precedente comma.

Nelle zone "B4" incluse entro il perimetro del "Parco delle Groane" si applicano le prescrizioni di cui alla lettera B del 3° comma dell'art. 29 delle presenti NTA.

art. 37 – Zone residenziali esistenti rade "C1", "C2"

Queste zone comprendono quelle parti d territorio comunale già edificate ed urbanizzate, con edifici a basso indice volumetrico o basso rapporto di copertura, aventi destinazione prevalentemente residenziale

In queste zona l'attuazione del PRG avviene di norma attraverso intervento edilizie diretto mediante Concessione Edilizia (CE).

Le nuove costruzioni prospettanti su vie o piazze non potranno in ogni caso superare gli allineamenti indicati sull'Azzonamento del PRG o quelli esistenti.

Nelle zone residenziali esistenti rade i fabbricati hanno prevalentemente le destinazioni d'uso residenziali definite al GF I° dell'art 10

Sono inoltre ammesse, nei limiti indicati dal successivo comma, le seguenti ulteriori destinazioni d'uso compatibili:

GF III° (pubblici esercizi) per le sole categorie b, d (escluse nella zona "C2")

GF IV° (direzionale) per le sole categorie a, b (nella zona "C2" solo la cat a) GF V° (commerciale) per la sola categoria a, f (escluse nella zona "C2")

GF VI° (collettivo e pubblico interesse) (nella zona "C2" solo le cat. a, d, e).

Nei fabbricati esistenti ed in quelli di nuova costruzione le destinazioni d'uso non residenziale non potranno superare i 20% del volume totale. Quote superiori di funzioni compatibili potranno essere ammesse solo dopo l'approvazione di un Piano attuativo che ne verifichi la compatibilità con le infrastrutture di urbanizzazione esistenti o previste.

Le zone residenziali esistenti rade si suddividono in "C1" e "C2" le nuove edificazioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

a) zona "C1" estensiva

- | | |
|--|--------------|
| - indice di fabbricabilità fondiaria massima | If=1,00mc/mq |
| - altezza massima | H=7,50 ml |
| - altezza d'imposta massima | Hi= 8,50 ml |
| - rapporto di copertura massimo | 1/3 |
| - distanza dai confini minima | Dc= 5,00 ml |

inoltre , per le destinazioni non residenziali ammesse /destinazioni compatibili)

- | | |
|--|--------------|
| - parcheggi pubblici minimi (superficie) | 50% della SI |
|--|--------------|

b) zona "C2" Ville e villaggi

- conservazione del volume esistente
- rapporto di copertura massimo 1/3
- altezza massima H= esistente
- altezza d'imposta massima Hi = esistente
- distanza dei fabbricati da vie e piazze Ds= 5,00 ml

inoltre, per le destinazioni non residenziali ammesse (destinazioni compatibili):

- parcheggi pubblici minimi (superficie) 50% della SI
-

Nelle zone "C1" e "C2" è consentita la realizzazione di accessori alla residenza, costituiti dai volumi accessori Va, così come definiti dall'apposito comma dell'art.9 delle presenti NTA, nel limite di 0,20 mc/mq oltre all'edificabilità massima ammessa di zona.

Nelle zone "C2" gli interventi per l'edificazione sia fuori terra di fabbricati accessori nei limiti ammessi, sia in interrato di accessori e manufatti, dovrà avvenire nel rispetto delle alberature esistenti solo in capo di comprovata necessità si potrà procedere all'abbattimento di alberi con l'obbligo di immediata ripiantumazione.

Sugli edifici esistenti in zona C2 alla data di approvazione del PRG è ammessa la chiusura di logge o porticati esistenti per una superficie non superiore a mq 6 per ogni unità abitativa purché si garantisca la regolarità dei rapporti aero-illuminanti dei locali abitabili che eventualmente vi si affacciano, inoltre è ammessa la edificazione dei volumi Va anche interamente fuori terra.

Nelle zone "C1" incluse entro il perimetro del "Parco delle Groane" si applicano le prescrizioni di cui alla lettera B del 3° comma dell'art. 29 delle presenti NTA.

art. 38 – Zone di Piano di Zona consortile "C3"

Questa zona comprende le aree incluse nel Piano di Zona consortile per l'Edilizia economica e Popolare del C.I.M.E.P.

Per i comparti già edificati sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria straordinaria, risanamento e restauro conservativo e ristrutturazione nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti.

Gli interventi nei comparti di nuova edificazione dovranno avvenire in conformità con le specifiche normative vigenti, previste dal Piano di Zona ex legge 167 e, comunque, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Altezza Massima Mt 17,00
- Capacità insediativa di ogni comparto:
 - 2 ARE 7 mc 17.000
 - 2 ARE 8 mc 9.600
 - 2 ARE 9 mc 1.000
 - 2 ARE 10 mc 24.000

Nelle zone "C3" i fabbricati hanno esclusiva destinazione d'uso residenziale definite dal GF 1° dell'art. 10 nonché destinazioni d'uso definite dal GF VI dell'art. 10 lett. a, b e d.

In tali ambiti non è ammessa l'applicazione della Legge Regionale 15.7.1996 n. 15 ad eccezione delle unità immobiliari che hanno subito la trasformazione ai sensi della Legge 23.12.1993 n. 448 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando il rispetto dell'altezza d'imposta esistente.

Nelle zone "C3" incluse entro il perimetro del Parco si applicano le prescrizioni dell'art. 29 delle presenti NTA

art. 39 – Zone residenziali di espansione "C4" e "C5"

Queste zone comprendono quelle parti di territorio comunale sulle quali è prevista la urbanizzazione per l'edificazione a prevalente destinazione d'uso residenziale.

In queste zone l'attuazione del PRG avviene mediante Concessione Edilizia (CE) rilasciata soltanto dopo l'approvazione di Piani attuativi estesi ai comparti perimetrati con apposito simbolo sull'Azzonamento.

Le aree destinate a standard che sono individuate sull'Azzonamento entro il perimetro dei Piani di lottizzazione e che costituiscono la St degli stessi, devono essere obbligatoriamente cedute al Comune, senza alcuna possibilità di monetizzazione, ferma restando la possibilità di diversa localizzazione delle stesse entro il perimetro all'atto di approvazione dei Piani Urbanistici.

Nelle zone residenziali di espansione i fabbricati hanno prevalentemente le destinazioni d'uso residenziali definite ai GF I° dell'art 10.

Sono inoltre ammesse, nei limiti indicati dal successivo comma le seguenti ulteriori destinazioni d'uso compatibili:

- GF III° (pubblici esercizi) per le sole categorie a, b, c, d
- GF IV° (direzionale)
- GF V° (commerciale) per le sole categorie a, f
- GF VI° (collettivo e pubblico interesse)

Le destinazioni d'uso non residenziali ammesse potranno essere autorizzate solo se previste dai Piani Urbanistici preventivi; il volume delle destinazioni non residenziali non potrà superare 1/3 dell'intera volumetria oggetto di convenzione.

Per le destinazioni d'uso non residenziali i Piani Urbanistici preventivi dovranno prevedere le quote di standard prescritti dalla Legge e comunque dovranno reperire adeguate quote di parcheggi pubblici che non potranno essere inferiori ai 50% della SI non residenziale.

Le zone residenziali di espansione si suddividono in "C4 e "C5" le nuove edificazioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

a) zona "C4" intensiva

- indice di fabbricabilità territoriale massimo $I_t=1,50 \text{ mc/mq}$
- rapporto di copertura massimo $1/3$
- altezza massima $H= 12\text{m},50\text{ml}$
- altezza d' imposta massima $H_i =13,50 \text{ ml}$

b) zona "C5" estensiva

- indice di fabbricabilità territoriale massima $I_t=1,00 \text{ mc/mq}$
- altezza massima $H= 11,50 \text{ ml}$
- altezza massima d'imposta $H_i= 12 \text{ } 50 \text{ ml}$
- rapporto di copertura massimo $4/10$

Nelle zone "C4" e "C5" è consentita la realizzazione di accessori alla residenza, costituiti dai Volumi accessori V_a , così come definiti dall'apposito comma dell'art.9 delle presenti NTA, nel limite di $0,15 \text{ mc/mq}$ da computarsi sulla St , oltre all'edificabilità massima ammessa di zona.

Nelle zone "C4" ove indicato nella tavola di azionamento dovranno essere previste quote volumetriche minime di funzioni terziarie compatibili nella quantità ivi prescritta.

Nei PL convenzionati vigenti alla data d'approvazione del PRG ed individuati sulla tavola di Azionamento con il simbolo "plc", si applicano parametri edificatori previsti dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti.

art. 41 – Zone a Verde privato – "V"

Comprende quelle parti di territorio per le quali il PRG prevede la salvaguardia del verde esistente o la realizzazione di verde di salvaguardia ambientale o infine la conservazione di coltivazione amatoriale ad orti.

Le zone "V" sono assoggettate a vincolo di inedificabilità assoluta , è consentito unicamente un incremento dei 10% della superficie dei fabbricati esistenti e quanto descritto nel successivo comma.

Nelle aree pertinenziali degli edifici o dei complessi edilizi è possibile, previa stipula di atto unilaterale d'obbligo, la realizzazione nel sottosuolo di parcheggi pertinenziali ai medesimi edifici, nei limiti e secondo le prescrizioni stabilite dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia.

Nelle aree boscate inserite nelle zone "V" e comunque è vietato ogni tipo di costruzione e si applica la normativa di cui all'art. 52.

art. 42 – Zone produttive esistenti e di completamento “D1”

Queste zone comprendono quelle parti di territorio comunale già edificate ed urbanizzate, con edifici a destinazione prevalentemente produttiva.

In queste zone l'attuazione del PRG avviene attraverso intervento edilizio diretto mediante Concessione Edilizia (CE).

Le costruzioni prospettanti su vie o piazze potranno rispettare gli allineamenti indicati sull'Azzonamento del PRG o quelli esistenti.

Nelle zone produttive esistenti di completamento i fabbricati hanno destinazioni d'uso produttive definite al GF II°, GF IV° per la sola categoria e, GF V° per le sole categorie c, d dell'art 10.

Sono inoltre consentite, nei limiti indicati dai successivi commi le seguenti ulteriori destinazioni d'uso compatibili:

- GF I° (residenziale)
- GF III° (pubblici esercizi) per le sole categorie d, e
- GF IV° (direzionale) per le sole categorie b, c
- GF V° (commerciale) per la sola categoria g

Per le destinazioni del GF I° è ammessa una sola abitazione per ogni unità produttiva avente una sua massima di 120 mq inferiore al 15% della sua totale dell'unità produttiva.

Per le destinazioni del GF V°, categoria g, GF III° e GF IV° deve essere reperita una quota di standards afferenti le suddette attività pari al 100% della SI.

Le destinazioni d'uso GF IV, categorie b,c, e V, categoria g, non potranno superare il 60% della superficie lorda del fabbricato, né comunque, complessivamente, i 2.000 mq. e, comunque, le singole unità immobiliari a destinazione GF V non potranno superare i 600 mq di superficie di vendita.

Le nuove edificazioni in Concessione Edilizia dovranno rispettare i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria massima $U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$
- altezza massima $H = 12,60 \text{ ml}$
- rapporto di copertura massimo $6/10$
- distanza dai confini minima (dalle zone B e C) $D_c = 7,00 \text{ ml}$
- distanza dai confini minima (dalle altre zone) $D_c = 6,00 \text{ ml}$
- parcheggi privati minimi (superficie di sosta) $10\% \text{ della SI}$
- parcheggi pubblici minimi (superficie di sosta) $5\% \text{ della SI}$

All'interno dell'area degli stabilimenti è consentita la realizzazione di tettoie ed impianti tecnologici a distanze inferiori di mt.10,00 dagli edifici, ferme restando il rispetto della D_c e delle norme igienico - sanitarie.

Per la realizzazione di particolari impianti (es. carri ponte) l'altezza massima della parte di edificio interessata dell'impianto potrà essere elevata a ml. 17,00.

Le attività insalubri di I e II classe di cui all'art. 216 T.U.LL.SS. e le attività a rischio di incidente rilevante sono consentite previa verifica della compatibilità ambientale eseguita dai competenti Enti e dagli Uffici Comunali a ciò delegati.

art. 43 – Zone produttive di espansione “D2”

Queste zone comprendono quelle parti di territorio comunale di espansione dell'urbanizzato da edificare con fabbricati a destinazione prevalentemente produttiva.

In queste zone l'attuazione del PRG avviene mediante Concessione Edilizia (CE) rilasciata soltanto dopo l'approvazione di Piani Urbanistici preventivi estesi ai comparti perimetrati con apposito simbolo sull'Azzonamento.

Le aree destinate a standard che sono individuate sull'Azzonamento entro il perimetro dei Piani Urbanistici e che costituiscono la St degli stessi, devono essere obbligatoriamente cedute al Comune, senza alcuna possibilità di monetizzazione, ferma restando la possibilità di traslazione delle stesse entro il perimetro all'atto di approvazione dei Piani Urbanistici.

Nelle zone produttive di espansione i fabbricati hanno le destinazioni d'uso produttive definite al GF II°, GF IV° per la sola categoria e, GF V° per le sole categorie c, d dell'art.10.

Sono inoltre consentite, nei limiti indicati dai successivi commi, le seguenti ulteriori destinazioni d'uso compatibili:

- GF I° (residenziale)
- GF III° (pubblici esercizi) per le sole categorie d, e
- GF IV° (direzionale) per le sole categorie b, c
- GF V° (commerciale) per la sola categoria g

Per le destinazioni del GF I° è ammessa una sola abitazione per ogni unità produttiva avente una Sua massima di 120 mq e inferiore al 15% della Sua totale dell'unità produttiva.

Per le destinazioni del GF V° categoria g, la quota parte di standards afferenti le suddette attività deve essere reperita all'interno dei piani attuativi stessi.

Le destinazioni d'uso diverse dal GF II° e GF V° c,d non potranno superare il 60% della superficie lorda del fabbricato, né comunque, complessivamente, i 2.500 mq.; le stesse potranno essere ammesse solo se previste nel piano attuativo che ne verifichi la compatibilità con le infrastrutture di urbanizzazione esistenti o previste.

L'approvazione di Piani Urbanistici preventivi, che prevedono (in tutto od in parte) destinazioni d'uso compatibili non produttive, è subordinata al reperimento delle relative quote di standard stabiliti dalla Legge.

Le nuove edificazioni in Concessione Edilizia, subordinate alla approvazione di un Piano Urbanistico preventivo, dovranno rispettare i seguenti parametri:

- | | |
|--|-----------------|
| - indice di utilizzazione territoriale massima | Ut = 0,50 mq/mq |
| - indice di utilizzazione fondiaria massima | Uf = 0,75 mq/mq |
| - rapporto di copertura massimo | 1/2 |
| - distanza dai confini mm. (dalle zone B e O) | Dc 8,00 ml |
| - altezza massima | H = 12,50 ml |
| - restanti indici definiti dai Piani Urbanistici | |

All'interno dell'area degli stabilimenti è consentita la realizzazione di tettoie ed impianti tecnologici a distanze inferiori di mt.10,00 dagli edifici, fermo restando il rispetto della Dc e delle norme igienico - sanitarie.

Per la realizzazione di particolari impianti (es.: carri ponte) l'altezza massima degli edifici potrà essere elevata a ml. 17,00.

Nei PL convenzionati vigenti alla data di adozione del PRG ed individuanti sulla tavola di Azzonamento con il simbolo "plc", si applicano i parametri edificatori previsti dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti fino alla data di scadenza della convenzione o di esaurimento della edificazione convenzionata, detraendo le aree a standard già cedute, tenendo conto delle opere di urbanizzazione già eseguite e adeguando gli oneri di urbanizzazione.

Nei comparti "D2" e, nell'ambito dei lotti azzonati con il simbolo "plc", alla scadenza di validità del Piano Attuativo, le attività insalubri di e II classe di cui all'art. 216 T.U.LL.SS. e le attività a rischio di incidente rilevante sono consentite previa verifica della compatibilità ambientale eseguita dai competenti Enti e dagli Uffici Comunali a ciò delegati. Sono fatti salvi i provvedimenti autorizzativi rilasciati prima dell'adozione della variante alle NT.A. , variante n. 12 di PRG.

Completata l'edificazione convenzionata si applicheranno le prescrizioni e gli indici fondiari della zona D2; per i lotti rimasti ineditati alla data di scadenza della convenzione e comunque, nei casi di mancata indicazione del termine convenzionale, dopo i 10 anni a far data dalla stipula dell'atto convenzionale, si procederà al riconvenzionamento della restante volumetria applicando i parametri della zona "D2".

art. 51 – Aree di rispetto dei corsi d'acqua pubblici artt. 95-96-97-98 R.D. n. 523/1904

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze iscritti negli elenchi di cui all'art.1 del TU n. 1775/1933 sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904 ed in particolare sono vietate:

- entro a fascia di 10 ml dal piede degli argini e loro accessori o in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:
 - la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del Piano di campagna;
 - gli scavi

- entro la fascia 4 ml dai limiti come sopra definiti:
 - le piantagioni;
 - lo smovimento del terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 ml dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale a fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904.

art. 52 – Aree boscate

Comprende le parti del territorio interessate da complessi arborei e vegetazionali, naturali ed artificiali che, per le loro peculiari caratteristiche, devono essere tutelate al fine della conservazione dell'attuale stato ambientale.

In questa zona è vietato il taglio a raso degli alberi di alto fusto, ovunque ubicati.

Eventuali deroghe al divieto di cui al comma precedente sono autorizzate nei seguenti casi:

- 1) attacchi parassitari, incendi boschivi e interventi di ricostituzione in genere;
- 2) elettrodotti, linee telefoniche o telegrafiche, strade;
- 3) opere di pubblica utilità;
- 4) interventi di accostamento ex art. 19 L. R. 8/76.

L'autorizzazione in deroga per le aree non incluse nel Parco delle Groane deve essere richiesta all'Amministrazione Provinciale ai sensi e per gli effetti dell' art 25 della L.R. 5. 4.76 n. 8 e successive modifiche ed integrazioni.

Le aree libere non possono essere occupate da manufatti, fermo restando quanto stabilito dal precedente 3° comma.

I giardini inclusi in queste zone non possono essere modificati. Sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria ai manufatti eventualmente presenti e gli interventi di regimentazione stagionale delle essenze arboree e vegetazionali.

Per gli edifici e per le opere dell'uomo in genere, esistenti alla data di approvazione del piano, sono ammessi, salvo quanto stabilito al precedente 6° comma, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per le aree incluse nel Parco delle Groane dovranno, in ogni caso, essere rispettate le specifiche norme contenute nella L.R.27.5.77 n.9 e negli artt. 6 e 13 delle NTA allegate al PTC approvato con la L.R. 43/88, e successive modifiche ed integrazioni, nonché del relativo piano settore boschi

Per quanto non indicato nel presente articolo si fa esplicito rinvio alla L.R.8/76 e successive modifiche ed integrazioni.

STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMUNE DI BOLLATE

TITOLO 1° - DISPOSIZIONI GENERALI

art. 1 – Applicazione del Piano Regolatore Generale

1. *Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.*
2. *L'uso del suolo e le iniziative edilizie sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme che costituiscono parte integrante del PRG, alle disposizioni del Regolamento Edilizio, per quanto non in contrasto con le presenti norme, e degli altri regolamenti consortili o comunali.*
3. *I poteri di deroga al PRG ed al RE possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico. La Concessione Edilizia in deroga è rilasciata dall' autorità competente previa deliberazione del Consiglio Comunale e con l'osservanza dell'art. 3 legge 21/12/1955 n:1357*

art. 2 – Indici Urbanistici

1. St = Superficie territoriale (mq)

E' la superficie complessiva dell'area oggetto di interventi di trasformazione urbanistica comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

2. Sf Superficie fondiaria

E' la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici. Essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

3. It = Indice di edificabilità territoriale (mc/mq)

E' il volume massimo edificabile per ogni mq di superficie territoriale (St) asservita all'intervento.

4. If = Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)

E' il volume massimo edificabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf) asservita all'intervento.

5. Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

E' la massima superficie lorda di pavimento edificabile per ogni mq di superficie territoriale (St) asservita all' intervento.

6. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

E' la massima superficie lorda di pavimento edificabile per ogni mq di superficie

fondiaria (Sf) asservita all'intervento.

7. Sc = Superficie coperta (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione verticale parallela sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra e seminterrate, delimitate dalle superfici esterne delle chiusure verticali esterne e delle partizioni verticali esterne, con l'esclusione di:

- *piani interrati*
- *parti aggettanti aperte (balconi, sporti di gronda, pensiline a sbalzo) limitatamente alla superficie che sporge meno di m 1,80 dalle chiusure verticali esterne;*
- *gallerie e passaggi pubblici aperti*
- *impianti tecnologici non computati nella SIp.*

I portici esterni alle porzioni in elevazione dei fabbricati e le tettoie a servizio di edifici industriali sono computati come superficie coperta solo per la parte eccedente il 10% dell'area libera da edificazione.

La superficie dei serbatoi per lo stoccaggio di prodotti industriali e delle loro vasche di raccolta e la superficie degli impianti industriali esterni agli edifici, interrati e fuori terra, con la sola esclusione degli impianti di depurazione e dei canali di distribuzione di prodotti liquidi o gassosi, sono computate in misura pari alla loro proiezione verticale parallela sul terreno

8. Rc/t = Rapporto di copertura territoriale (%)

E' il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie territoriale (St).

9. Rc/f = Rapporto di copertura fondiario (%)

E' il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

10. SIp = Superficie lorda di pavimento (mq)

E' la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle chiusure verticali esterne.

Deve essere computata la superficie di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati nel rispetto dei seguenti criteri:

a) Spazi di distribuzione

La superficie degli spazi di distribuzione (atri, corridoi, scale, ecc.>) è computata come quella dei locali serviti.

b) Immondezze

La superficie degli immondezze non è mai computata.

c) Impianti tecnologici di depurazione delle acque, dei fumi e dei rumori

La superficie degli impianti tecnologici di depurazione delle acque, dei fumi e dei rumori, purché non diventino costruzioni altrimenti utilizzabili, non è mai computata.

d) Locali che non comportano permanenza di persone siti ai piani interrati

Non è computata la superficie dei locali siti nei piani interrati che non comportano

permanenza di persone: locali per impianti tecnici a servizio del fabbricato (contatori, autoclave, macchine ascensore, caldaia, e simili); locali per il ricovero di cicli, motocicli, autoveicoli; cantine e ripostigli: depositi di pertinenza di esercizi commerciali al minuto soprastanti, a condizione che non siano dotati di servizi igienici, abbiano superficie netta di pavimento inferiore a mq 200 e non costituiscano comunque un'unità immobiliare autonomamente utilizzabile

e) Spazi accessori di pertinenza di un alloggio soprastante siti al 1° piano interrato

La superficie degli spazi accessori e di servizio di pertinenza di un alloggio soprastante siti al 1° piano interrato, aventi altezza netta media interna inferiore a m 2,55 in caso di nuove costruzioni, od a m 2,70 in caso di piani interrati realizzati prima della data di prima adozione della Variante 1995 delle NTA, accessibili unicamente dall'alloggio soprastante dalle sue pertinenze, è computata solo per la parte eccedente il 75% della Slp del piano terreno dell'alloggio soprastante.

f) Sottotetti di edifici con copertura a falde inclinate

La superficie dei sottotetti con copertura a falde inclinate è computata nei seguenti casi:

- *quando è accessibile con ascensore o corpo scala comuni e l'altezza netta interna media della Slp avente altezza netta interna maggiore di m. 1,80 è maggiore di m 2,40; in questo caso è computata solo la Slp avente altezza netta interna maggiore di m. 1,80*
- *Quando è destinata a locali che comportino la permanenza di persone, fatto salvo quanto previsto dal successivo punto "g"*

g) Spazi accessori di pertinenza di un alloggio sottostante siti nel sottotetto di edifici con copertura a falde inclinate

La superficie degli spazi accessori e di servizio di pertinenza di un alloggio sottostante siti nel sottotetto, accessibili unicamente dall'alloggio sottostante, è computata solo per la parte eccedente il 75% della Slp dell'ultimo piano fuori terra dell'alloggio sottostante quando si verificano le seguenti condizioni:

- *l'altezza netta interna media degli spazi accessori e di servizio abitabili siti nel sottotetto, quindi degli spazi aventi altezza netta interna maggiore di m 1,80, non è superiore a m.2,55*
- *la pendenza media delle falde inclinate è compresa fra il 30% ed il 50%*
- *l'altezza netta massima interna non è superiore a m. 3,20*
- *l'altezza massima all'imposta di gronda, misurata all'intersezione fra faccia inferiore della soletta e faccia interna della parete esterna del piano sottostante, non è superiore a m 1,00; in caso di edifici con pianta irregolare e altezza costante del colmo la misura è verificata in corrispondenza dei lati del minimo poligono regolare circoscritto; in caso di edifici aventi sezioni particolari si procede per analogia;*

le altezze interne sono calcolate al lordo di eventuali controsoffitti

h) Soppalchi

La superficie dei soppalchi è sempre computata; non sono classificati fra i

soppalchi i sistemi di immagazzinamento a scaffali metallici anche se parzialmente pedonabili e le partizioni orizzontali assimilabili ad elementi di arredo

i) Serbatoi industriali

La superficie dei serbatoi per lo stoccaggio di prodotti industriali, interrati e fuori terra, è computata in misura pari alla proiezione verticale parallela sul terreno dei serbatoi e delle loro vasche di raccolta.

j) Impianti industriali

La superficie degli impianti industriali esterni agli edifici, con la sola esclusione degli impianti di depurazione e dei canali di distribuzione di prodotti liquidi o gassosi è computata in misura pari alla loro proiezione verticale parallela sul terreno.

k) Scale ed ascensori

E' computata la proiezione verticale parallela sul piano soprastante delle scale e dei vani ascensore quando il corpo scala od ascensore serve spazi computati nella Slp siti nel piano soprastante.

E' computata anche la superficie delle scale aperte con la sola eccezione delle scale di sicurezza quando tutte le unità immobiliari hanno accesso da altri corpi scala.

La superficie dei locali sottoscala è computata solo quando può essere accessibile da spazi computati nella Slp e comunque solo per la parte avente altezza netta interna superiore a m 1,80

l) Logge e balconi

La superficie delle logge e dei balconi non è computata

m) Ballatoi aperti

La superficie dei ballatoi aperti computata è computata solo per la parte eccedente la larghezza di m 1,80 e per la parte che costituisce pianerottolo di distribuzione dei corpi scala ed ascensori.

n) Gallerie e passaggi pubblici

La superficie delle gallerie pubbliche e dei passaggi pubblici aperti, anche se coperti, non è computata.

o) Parcheggi privati

La superficie dei parcheggi realizzati ai sensi dell' art.9 L. 122//1989 non è computata.

p) Tettoie chiuse su più lati

La superficie delle tettoie chiuse su più lati è computata quando lunghezza dei pareti è superiore al 75% del perimetro del poligono circoscritto dalle pareti stesse e dalla loro congiungente.

11. V = Volume (mc)

Il volume delle costruzioni è dato dal prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza virtuale interpiano, pari a m. 3,30, o per l'altezza reale interpiano

quando superiore a m 4,50.

Ai fini del calcolo dei volumi l'altezza interpiano è considerata pari a m. 3,30 anche quando l'altezza reale è superiore a m. 4,50, nei seguenti casi:

- quando la maggior altezza è requisito necessario per rispondere a motivate esigenze tecniche o igienico sanitarie (locali per spettacolo, trattenimento, conferenze, impianti sportivi coperti e simili);
- quando la maggiore altezza è necessaria per realizzare interpiani tecnologici;
- in caso di locali per la residenza parzialmente a doppia altezza in caso di atri, gallerie, passaggi di uso pubblico o di uso comune.

12. Snr = Superficie non residenziale

E' la superficie destinata a servizi ed. accessori della residenza, come definita dal DM 801/1977, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre, comprendente:

- cantinole;
- soffitte, con esclusione della superficie avente altezza netta interna misurata da pavimento a soffitto (con esclusione di controsoffitti ribassati) inferiore a m 1,80;
- logge, balconi e terrazze;
- vani scala interni all'alloggio quando delimitati da pareti a tutta altezza;
- vano delle scale comuni, compresi i pianerottoli di arrivo, ballatoi e corridoi comuni (ballatoi interni), vano ascensore, misurati una sola volta in proiezione verticale;
- locali motore ascensore, cabine idriche, cabine elettriche, centrali termiche, lavanderie, lavatoi e stenditoi comuni, immondezzei, ed altri locali stretto servizio della residenza (depositi per attrezzi, carrozzine, biciclette, ecc.);
- autorimesse singole o collettive aperte e delimitate da muri esterni, con esclusione dei parcheggi scoperti e delle tettoie;
- androni d'ingresso;
- porticati liberi, salvo il caso in cui gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico;
- spazi di distribuzione a servizio di locali computati nella Snr

13. S1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq)

E' la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione primaria.

14. S2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq)

E' la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria.

15. SSC = Superficie delle aree destinate a servizi comunali (mq)

E' la superficie minima delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, che costituiscono gli standard urbanistici a livello comunale di cui agli articoli 3, 4, 5 D.M. 2 Aprile 1968 n° 1444 ed all'articolo 22 L.R. 51/1975, da reperire all'interno delle UdA soggette a PE.

16. Sm = Superficie minima d'intervento (mq)

E' la superficie fondiaria minima dei lotti edificabili.

17. Sv = Superficie minima a prato piantumato

E' la superficie territoriale minima delle aree da destinare a parchi e giardini pubblici e privati, con drenaggio delle acque meteoriche nel suolo sottostante, comprensiva delle aree di sosta e dei percorsi pedonali lastricati, escluse le aree coperte e le aree pubbliche e private destinate alla viabilità carraia, a parcheggi, ad attrezzature sportive, a piazze o cortili lastricati e comunque tutte le aree non funzionali alla sistemazione e fruizione dei parchi e dei giardini.

art. 3 – Definizioni

In caso di termini definiti dal Regolamento Edilizie o dal Regolamento Locale di Igiene il PRG fa riferimento alle definizioni contenute nei citati regolamenti.

1. Unità di azionamento (UdA)

E' l'area soggetta ad un unico PE.

Nelle zone di espansione Ca e Cb tutte le aree confinanti comprese nella medesima zona morfologico funzionale costituiscono un'UdA.

Nelle zone Cc, Df, Dg le UdA sono individuate sulle tavole di azionamento del PRG dal "Perimetro dei comparti di attuazione coordinata dagli elaborati aggiuntivi al PPA ex art. 7 NTA".

Le UdA comprese nelle zone Cc, Df, Dg possono essere frazionate in più sub-UdA secondo le perimetrazioni riportate nelle tavole 22 e 23 di PRG ed a seguito della individuazione di aree da assoggettare a PZ od a PIP.

Nella zona Bg le UdA sono individuate con deliberazione di Consiglio Comunale ai sensi del 3° comma art. 27 L 05/08/1978 n° 457, o con PIO, contestualmente all'adozione dei PPA.

In mancanza il perimetro dei PR coincide con il perimetro degli isolati delimitati da strade pubbliche e da altre zone morfologico – funzionali.

Nella altre zone di completamento il perimetro delle UdA è definito dall'AC all'atto dell'adozione del PPA o dei suoi aggiornamenti annuali o con provvedimento motivato del Sindaco comunicato ai proprietari delle aree interessate.

E' facoltà dell' AC assoggettare ad un unico PE UdA confinanti comprese in zone morfologico – funzionali diverse e comprendere all' interno di una UdA aree confinanti destinate alla viabilità od a servizi comunali.

2. Intervento di ampliamento

Un intervento si definisce intervento di ampliamento quando comporta aumento dell'edificabilità (Slp e Sc) in un lotto già edificato, e l'incremento di Slp è inferiore alla Slp preesistente.

3. Piano seminterrato

Un piano si definisce seminterrato quando:

- *la quota di pavimento finito è inferiore alla quota di spiccato ed alla quota di sistemazione del terreno circostante prevista dal progetto (in questo*

ultimo caso con la sola eccezione delle parti strettamente necessarie per consentire un accesso dall'esterno);

- *il dislivello fra quota dell'intradosso della soletta di copertura del piano stesso e quota di spiccato è maggiore di m. 1,20.*

4. Piano interrato

Un piano si definisce interrato quando:

- *la quota di pavimento non è inferiore alla quota di spiccato;*
- *il dislivello fra quota dell'intradosso della soletta di copertura del piano stesso e quota di spiccato è uguale a m 1,20 o minore;*
- *la parte fuori terra delle sue chiusure verticali esterne ha altezza (misurata dalla quota di sistemazione del terreno circostante prevista dal progetto alla quota dell'intradosso della soletta di copertura del piano stesso) uguale a m.1,20 o minore;*

con la sola eccezione delle parti strettamente necessarie per consentire un accesso dall' esterno.

5. Quota di spiccato

La quota di spiccato è la quota media del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio di pertinenza della costruzione o, in mancanza di marciapiede, del piano strada aumentato di 15 cm.

Qualora lo spazio di pertinenza della costruzione non affacci su spazio pubblico od abbia in tutto o in parte quota diversa da quella del marciapiede pubblico e quando il piano strada ha quota inferiore o superiore rispetto alla quota media naturale del terreno la quota di spiccato è stabilita dall'Ufficio Tecnico Comunale tenuto conto della quota media naturale del terreno o della quota di sistemazione prevista da PE o da progetti delle opere pubbliche.

I PE possono definire in relazione alle previsioni planivolumetriche, la quota di spiccato.

6. Altezza netta interna media

L'altezza netta interna media di uno spazio è il rapporto fra il volume netto dello spazio stesso (calcolato al netto di murature, tavolati, solette) e la superficie netta di pavimento.

7. Altezza reale interpiano

L'altezza interpiano di un locale:

- a) in caso di locali o parti di locali con pavimento e copertura piani, è la distanza verticale fra il piano di pavimento finito ed il piano del soffitto finito del locale, misurata senza tener conto di pavimenti sopraelevati e di controsoffitti, aumentata convenzionalmente di 35 cm (corrispondenti allo spessore medio di un solaio, comprese le finiture superficiali);*
- b) in caso di locali o parte di locale con pavimento piano e copertura, in tutto*

o in parte, con shed, lucernari o simili, è la distanza verticale fra il piano di pavimento finito ed il piano del soffitto finito del locale, misurata senza tener conto di shed, di lucernari, di pavimenti sopraelevati e di controsoffitti, aumentata convenzionalmente di 35 cm (corrispondenti allo spessore medio di un solaio, comprese le finiture superficiali);

c) in caso di locali o parte di locali con pavimento piano e copertura a falde con pendenza inferiore al 50%, è la distanza verticale fra il piano di pavimento finito e l'imposta di falda, misurata senza tenere conto di pavimenti sopraelevati e di controsoffitti, aumentata convenzionalmente di 35 cm (corrispondenti allo spessore medio di un solaio, comprese le finiture superficiali);

d) in caso di locali o parti di locali con copertura a falde con pendenza in tutto o in parte maggiore del 50%, è l'altezza media interna calcolata come rapporto fra i mc reali ed i mq del locale, misurata senza tener conto di pavimenti sopraelevati e di controsoffitti, aumentata convenzionalmente di 35 cm (corrispondenti allo spessore medio di un solaio, comprese le finiture superficiali).

8. Chiusure verticali esterne

Sono costituite dalle pareti esterne opache, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio (ad esclusione quindi di parapetti di balconi, ballatoi, logge e simili)

9. Partizioni verticali esterne

Sono costituite dai parapetti di balconi, ballatoi, logge e simili.

10. Rustico agricolo

Sono classificati come "rustici agricoli" gli edifici costruiti al servizio dell'agricoltura (stalle, fienili, ricovero di attrezzi agricoli, portici), con struttura verticale e pareti in muratura, che hanno mantenuto la destinazione d'uso originaria o dismessi.

TITOLO 3° - ZONE OMOGENEE

art. 9 – Classificazione del territorio in zone omogenee

Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee ai sensi del D.M. 02/04/1968 n°1444, a loro volta suddivise in zone omogenee sotto il profilo morfologico (tipologie edilizie e morfologia urbana) e/o funzionale (destinazioni d'uso).

art. 10 – Corrispondenza fra le zone omogenee e le zone morfologico funzionali

Le singole zone omogenee sono così definite e distinte in zone morfologico—funzionali:

- zone B parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, di completamento residenziale e produttivo, comprendenti le zone morfologico - funzionali Ba, Bb, Bc, Bd, Be, Bf, Bg, Bh, Da, Db, Dc, Dd, De;*

- zone C parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali, comprendenti le zone morfologico - funzionali Ca, Cb, Cc;
- zone D parti di territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi, con esclusione di quelli agricoli, comprendenti le zone morfologico - funzionali Df e Dg;
- zone E parti di territorio a destinazione produttiva di tipo agricolo;
- zone F parti di territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse comunale corrispondenti alle zone morfologico - funzionali Fa e Fb, e comprensoriale o consortile corrispondenti alle zone morfologico - funzionali Fc.

TITOLO 4° - ZONE OMOGENEE B

art. 11 – Zona morfologico funzionale Ba

1. Destinazioni d'uso consentite:

Zona a destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

In questa zona è consentito l'insediamento della residenza e di tutte le attività compatibili con la residenza ad eccezione di industria ed artigianato, industria alberghiera, uffici tecnici od amministrativi delle industrie, opere di interesse generale.

2. Forme di intervento

In questa zona, in caso di riedificazione di lotti superiori ai 2.000 o di nuova edificazione di aree inedificate (anche costituite da più lotti accorpati) con superficie maggiore di 2.000 mq, il PRG si può attuare mediante PE o mediante CE, con la procedura di cui all'art. 7.6, tenuto conto dello stato di fatto delle urbanizzazioni e della dotazione di aree per servizi comunali.

Negli altri casi il PRG si attua mediante CE.

3. Indici urbanistici

If = 1.0 mc/mq

Rc/f = 30%

Sv = 30%

In caso di PE:

It = If

art. 13 – Zona morfologico funzionale Bc

1. Destinazioni d'uso consentite

Zona a destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

In questa zona è consentito l'insediamento della residenza e di tutte le attività compatibili con la residenza ad eccezione di: industria alberghiera, uffici tecnici ed amministrativi delle industrie, opere di interesse generale.

2. Forme di intervento

In questa zona, in caso di riedificazione di lotti superiori ai 2.000 o di nuova edificazione di aree inedificate (anche costituite da più lotti accorpati) con superficie maggiore di 2.000 mq, il PRG si può attuare mediante PE o mediante CE, con la procedura di cui all'art. 7.6, tenuto conto dello stato di fatto delle urbanizzazioni e della dotazione di aree per servizi comunali. Negli altri casi il PRG si attua mediante CE.

3. Indici urbanistici

If = 1.6 mc/mq
Rc/f = 35%
Sv = 30%

In caso di PE:

It = *If*

art. 14– Zona morfologico funzionale Bd

1. Destinazioni d'uso consentite

Zona a destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

In questa zona è consentito l'insediamento della residenza e di tutte le attività compatibili con la residenza ad eccezione di industria ed artigianato, industria alberghiera, uffici tecnici ed amministrativi delle industrie, opere di interesse generale.

2. Forme d'intervento

In questa zona il PRG si attua mediante PR.

Le UdA soggette a PR devono avere St > 1.000 mq

In assenza di PR sono consentiti:

- *interventi di ristrutturazione edilizia di edifici mono o bifamiliari che non comportino incrementi di SIp se non per la formazione di servizi igienici e tecnologici in caso di alloggi aventi una dotazione di servizi igienici inferiore a quella prescritta dai vigenti regolamenti*
- *interventi di variazione delle destinazioni d'uso.*

3. Indici urbanistici

If = 1.6 mc/mq
It = 2,0 mc/mq

In caso di PE:

SSC = 10 mq ogni 100 mc destinati a residenza e/o ogni 20 mq di SIp destinata ad attività compatibili.

art. 15 – Zona morfologico funzionale Be

La zona Be è una zona di recupero ai sensi dell'art 27 L 457/1978.

1. Destinazioni d'uso consentite

Zona a destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

In questa zona è consentito l'insediamento della residenza e di tutte le attività compatibili con la residenza.

E' vietato l'insediamento di nuove attività industriali cd artigianali, anche al posto di attività trasferite, ad eccezione di quello compatibili con la destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

2. Forme di intervento

In questa zona il PRG si attua mediante PR.

Le UdA soggette a PR devono avere St > 1.000 mq.

In assenza di PR sono consentiti:

- *interventi di ristrutturazione edilizia di edifici mono o bifamiliari che non comportino incrementi di Slp se non per la formazione di servizi igienici e tecnologici in caso di alloggi aventi una dotazione di servizi igienici inferiore a quella prescritta dai vigenti regolamenti;*
- *interventi di recupero edilizio di edifici originariamente destinati ad attività industriali ed artigianali non compatibili con la destinazione d'uso prevalentemente residenziale, finalizzati alla loro ridestinazione a residenza od alle destinazioni d'uso compatibili, che non comportino incrementi del volume reale vuoto per pieno e dell'altezza dell'edificio.*

3. Indici urbanistici

It = il valore più alto tra 3 mc/mq e l'indice territoriale esistente comunque non superiore a 5 mc/mq.

In caso di PE

SSC =10 mq ogni 100 ma destinati a residenza e/o ogni 20 mq di Slp destinata ad attività compatibili.

art. 16 – Zona morfologico funzionale Bf

1. Destinazioni d'uso consentite

Zona a destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

In questa zona è consentito l'insediamento della residenza e di tutte le attività compatibili con la residenza.

In particolare nuovi uffici amministrativi e tecnici delle industrie possono insediarsi fino al 20% della Slp complessiva, calcolata sul singolo lotto negli interventi a concessione edilizia, e sull'UdA oggetto di PE, in caso di PE.

In ciascuna UdA od in ciascun lotto, in caso di aree non soggette a PE, la Slp r esidenza deve essere maggiore del 60% della Slp complessiva.

2. Forme di intervento

In questa zona, in caso di riedificazione di lotti superiori ai 2.000 o di nuova edificazione di aree inedificate (anche costituite da più lotti accorpati) con superficie maggiore di 2.000 mq, il PRG si può attuare mediante PE o mediante CE, con la procedura di cui all'art. 7.6, tenuto conto dello stato di fatto delle urbanizzazioni e della dotazione di aree per servizi comunali. Negli altri casi il PRG si attua mediante CE.

3. Indici urbanistici

If = 3 mc/mq
Rc/f = 50%

In caso di Pe

It = il valore più alto tra 3 mc/mq e l'indice territoriale esistente e comunque non superiore a 5 mc/mq

SSC = 10 mq ogni 100 ma destinati a residenza e/o ogni 20 mg di SIp destina ad attività compatibili.

art. 20 – Zona morfologico funzionale Db

1. Destinazioni d'uso consentite

Zona a destinazione d'uso prevalentemente industriale ed artigianale.

In questa zona è consentito l'insediamento di industria ed artigianato e di tutte le attività compatibili con l'industria e l'artigianato. L'insediamento di industria e commercio all'ingrosso di materiali da recupero è consentito limitatamente al trasferimento di imprese già insediate in comune di Bollate alla data di prima adozione della presente variante delle NTA.

E' consentito destinare a residenza una SIp minore di 120 mq, corrispondente ad un solo alloggio, per ogni locale industriale od artigianale insediata, e comunque minore del 30% della SIp edificabile in ciascun lotto. L'alloggio deve essere realizzato sulla Sf di pertinenza dell'unità locale cui è asservito e la concessione di edificazione è subordinata alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione della SIp residenziale a servizio dell'attività industriale ed artigianale, da trascriversi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dal PRG.

2. Forme di intervento

In questa zona in caso riedificazione o di edificazione di nuovi insediamenti il PRG si può attuare mediante PE o mediante CE, con la procedura di cui all'art. 7.6, tenuto conto dello stato di fatto delle urbanizzazioni e della dotazione di aree per servizi comunali.

Negli altri casi il PRG si attua mediante CE.

3. Indici urbanistici

In caso di interventi di ampliamento:

Uf = 1,0 mq/mq

Rc/f = 60%

In caso di riedificazione o edificazione di nuovi insediamenti:

Ut = 0,6 mq/mq

Rc/f = 50%

SSC = 25% St

A discrezione dell'AC è consentito monetizzare una quota di SSC pari a 15% St.

Ai fini della dotazione di SSC sono assimilate alla SIp destinata ad industria ed artigianato le SIp destinate ad uffici di unità locali industriali ed artigianali insediate nello stesso lotto ed alla esposizione e commercializzazione di prodotti propri fino a limite del 20% della SIp edificabile nel lotto e comunque di 300 mq. La SIp eccedente detti limiti, così come la SIp avente altre destinazioni compatibili, è considerata destinata ad attività compatibili.

4. Prescrizioni particolari

I perimetri esterni dei lotti destinati all'insediamento di industria e commercio all'ingrosso di materiali da recupero devono essere chiusi da recinzione schermata con siepe viva o da recinzione cieca, se prescritto da norme di legge o regolamentari in materia di industria e commercio all'ingrosso di materiali da recupero; il suolo, per una profondità non inferiore a m 5 dalla recinzione deve essere mantenuto verde con piantumazione ad allo fusto di sempreverdi che garantiscano la formazione di una barriera visiva completa.

I materiali di recupero accatastati non possono superare l'altezza di a 10 misurata dal piano di campagna.

TITOLO 5° - ZONE OMOGENEE C

art. 24 – Zona morfologico funzionale Ca

1. Destinazioni d'uso

Zona a destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

In questa zona è consentito l'insediamento della residenza e di tutte le attività compatibili con la residenza ad eccezione di industria ed artigianato, industria alberghiera, uffici tecnici ed amministrativi delle industrie, agenzie di istituti di credito, opere di interesse generale. In ciascuna UdA la SIp destinata a residenza deve essere maggiore dei 60% della SIp complessiva.

2. Forme di intervento

In questa zona il PRG si attua mediante PE.

Ciascuna UdA è soggetta ad un PE unico.

3. Indici, urbanistici

It = 1,0 mc/mq

Rc/f = 25%

*SSC = 3,0 mq per parcheggi di uso pubblico ogni 100 mc di residenza;
50,0 mq per parcheggi di uso pubblico ogni 100 mq di SIp
destinata ad attività compatibili.*

Sv = 30%St

art. 25 – Zona morfologico funzionale Cb

1. Destinazioni d'uso

Zona a destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

In questa zona è consentito l'insediamento della residenza e di tutte lo attività compatibili con la residenza.

In ciascuna UdA la SIp destinata a residenza deve essere maggiore del 60% della SIp complessiva.

2. Forme di intervento

*In questa zona il PRG si attua mediante PE.
Ciascuna UdA è soggetta ad un PE unico.*

3. Indici urbanistici

It = 2,0 rnc/mq

Rc/f = 35%

*SSC = 3,0 mq per parcheggi di uso pubblico ogni 100 mc di residenza;
50,0 mq per parcheggi di uso pubblico ogni 100 mq di Slp
destinata ad attività compatibili.*

art. 26 – Zona morfologico funzionale Cc

1. Destinazioni d'uso consentite

Zona a destinazione d'uso prevalentemente residenziale con presenza di insediamenti direzionali, e commerciali e di servizi comunali.

In questa zona è consentito l'insediamento di:

- *residenza*
- *attività compatibili con la residenza*
- *insediamenti direzionali e commerciali*

2. Forme di intervento

In queste zone il PRG può essere attuato con le seguenti procedure alternative, a discrezione dell'AC

a) mediante PP esteso a tutta l'UdA

b) mediante PP esteso a tutta l'UdA, con esclusione delle aree destinate ad edilizia economica e popolare, e mediante PZ esteso alle aree destinate ad edilizia economica e popolare e coordinato con il PP; il PZ può essere redatto anche successivamente, come variante parziale, ai sensi di legge, di un PP esteso a tutta l'UdA

c) mediante PIO esteso a tutta l'UdA e successivamente mediante:

- *concessione edilizia sulle aree destinate a SSC già attuate o sui lotti già edificati, sui quali il PIO consenta interventi di ampliamento non superiori al 20% del V esistente*
- *PZ esteso alle aree destinate ad edilizia economica e popolare*
- *un PP o un PL esteso alle aree restanti od una pluralità di PE estesi a ciascuna sub-UdA, individuata con apposita perimetrazione nella tavola di PRG allegato n° 22, od a somme di sub-UdA, al netto delle aree soggette a PZ*

3. Indici urbanistici

La superficie di ciascuna UdA è ripartita per destinazioni d'uso applicando le percentuali di cui alla tabella Cc/Tab 1.

La superficie per la viabilità è detratta dalla superficie fondiaria.

In ogni UdA è edificabile il volume riportato nella tabella Cc/Tab 2

Il V deve essere ripartito per destinazioni d'uso nel rispetto dei minimi e dei massimi riportati nella tabella Cc/Tab 2.

Il V destinato a commercio al minuto, pubblici esercizi, servizi personali, quando inferiore al 20% del V dell'edificio cui appartiene, è conteggiato come V destinato alla residenza, ferma restando la diversa determinazione del contributo di concessione. Parte del volume edificabile destinato a residenza deve essere

destinato ad edilizia economica e popolare.

Nel caso in cui il PIO preveda l'attuazione del PRG mediante una pluralità di PE, il PIO deve stabilire regole di perequazione dei valori immobiliari fra i PE in particolare ogni PE deve rispettare gli indici urbanistici previsti per l'UdA nel suo complesso, di cui alle tabelle Cc/Tab 1 e Cc/Tab 2 con la sola eccezione della ripartizione per destinazione d'uso del volume edificabile destinato ad utilizzazione di interesse privato.

4. Prescrizioni particolari

Le convenzioni allegate ai PE, con esclusione del PZ, devono prevedere la cessione a prezzo definito (comunque non superiore a quello determinato ai sensi della vigente legislazione in materia di indennità di esproprio) di tutte le aree, comprese nell'UdA o nella sub-UdA, che possono essere soggette ad espropriazione per pubblica utilità, destinate ad edilizia economica e popolare ed al soddisfacimento di un fabbisogno arretrato di aree per servizi comunali, sia di quelle comprese nel PE sia di quelle comprese nel PZ.

TITOLO 6° - ZONE OMOGENEE D

art. 27 – Zona morfologico funzionale Df

1. Destinazioni d'uso consentite

Zona a destinazione d'uso prevalentemente industriale ed artigianale.

In questa zona è consentito l'insediamento di industria ed artigianato e di tutte le attività compatibili con l'industria e l'artigianato.

L'insediamento di industria e commercio all'ingrosso di materiali da recupero è consentito limitatamente al trasferimento di imprese già insediate in comune di Bollate alla data di prima adozione della presente variante delle NTA.

E' consentito destinare a residenza una SIp minore di 120 mq, corrispondente ad un solo alloggio, per ogni unità locale industriale od artigianale insediata, e comunque minore del 30% della SIp edificabile in ciascun lotto. L'alloggio deve essere realizzato sulla Sf di pertinenza dell'unità locale cui è asservito e la concessione di edificazione è subordinata alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione della SIp residenziale a servizio dell'attività industriale ed artigianale, da trascriversi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dal PRG.

E' consentito destinare ad attività compatibili non integrate funzionalmente con l'attività principale industriale ed artigianale una SIp non superiore al 20% della SIp edificabile in ciascuna area soggetta a PE.

2. Forme di intervento

In queste zone il PRG può essere attuato con le seguenti procedure alternative, a discrezione dell'AC:

mediante PIP esteso alle aree destinate ad insediamenti produttivi di iniziativa pubblica e mediante PP esteso alle restanti aree comprese nell'UdA

mediante PIO esteso a tutta l'UdA e successivamente mediante:

concessione edilizia sui lotti già edificati sui quali il PIO consenta interventi di

ampliamento non superiori al 20% del V esistente

PIP esteso alle aree destinate ad insediamenti produttivi di iniziativa pubblica

un PL esteso alle aree restanti od una pluralità di PE estesi a ciascuna sub-UdA, individuata con apposita perimetrazione nella tavola di PRO al legato n°23, al netto delle aree soggette a PIP.

3. Indici urbanistici

Ut = 0,6 mq/mq

Rc/t = 35%

SSC = 20% St destinata ad attività industriali ed artigianali e 100% SIp destinata ad attività compatibili o a residenza e comunque = 30% St dove St destinata ad attività industriali ed artigianali = SIp destinata ad attività industriali ed artigianali/SIp edificabile totale x St.

In caso di attuazione mediante una pluralità di PE gli indici urbanistici si applicano a ciascun PE.

- 4. Ai fini della dotazione di SSC sono assimilate alla SIp destinata ad industria ed artigianato le SIp destinate ad uffici di unità locali industriali ed artigianali insediate nello stesso lotto ed alla esposizione e commercializzazione di prodotti propri fino al limite del 20% della SIp edificabile nel lotto e comunque di 300 mq. La SIp eccedente detti limiti, così come la SIp avente altre destinazioni compatibili, è considerata destinata ad attività compatibili.*
- 5. La St delle aree soggette a PIP non può essere inferiore al 10% della St di ciascuna UdA.*

6. Prescrizioni particolari

I perimetri esterni dei lotti destinati all'insediamento di industria e commercio all'ingrosso di materiali da recupero devono essere chiusi da recinzione schermata con siepe viva o da recinzione cieca, se prescritto da norme di legge o regolamentari in materia di industria e commercio all'ingrosso di materiali da recupero; il suolo, per una profondità non inferiore a m 5 dalla recinzione deve essere mantenuto a verde con piantumazione ad alto fusto di sempreverdi che garantiscano la formazione di una barriera visiva completa.

I materiali di recupero accatastati non possono superare l'altezza di m 10 misurata dal piano di campagna.

TITOLO 7° - ZONE OMOGENEE E ED F

art. 29 – Zona morfologico funzionale E

Destinazioni d'uso consentite

Zona destinata all'agricoltura.

In questa zona è consentito l'insediamento delle attrezzature necessarie all'attività agricola e della residenza degli agricoltori ai sensi della legge regionale 93/1980.

Sono ammessi allevamenti zootecnici con esclusione degli allevamenti suinicoli, attrezzature per la trasformazione, la manipolazione, la conservazione e la

*vendita diretta dei prodotti agricoli delle aziende singole o associate.
E' vietata l'apertura di nuove cave.*

Forme di intervento

In queste zone il PRG si attua mediante CE.

Indici urbanistici

Per le residenze ammesse:

If = 0,06 mc/mq su terreni a coltura orticola o floricola

If = 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a prato permanente

If = 0,03 mc/mq sugli altri terreni

Per le attrezzature e le infrastrutture produttive:

Rc/f = 10%

Per le serre, compresa la Sc destinata ad attrezzature ed infrastrutture produttive:

Rc/f = 40%

Sm = mq 10.000 per le colture specializzate

Sm = mq 20.000 negli altri casi.

Nelle aree specificamente perimetrare nelle tavole di azzonamento è vietata ogni forma di edificazione, salvo la computabilità agli effetti degli indici sopraindicati.

Prescrizioni particolari

Le costruzioni destinate agli allevamenti zootecnici, con esclusione dell'allevamento di volatili e conigli destinato all'autoconsumo, devono rispettare una distanza minima di 250 m dai limiti della zona E.

art. 30 – Zona morfologico funzionale Fa

1. Destinazioni d'uso consentite

Zona destinata a servizi comunali comprendente aree di proprietà pubblica od asservite ad uso pubblico.

In questa zona è consentito l'insediamento di servizi comunali.

E' consentito insediare unità residenziali funzionali alla custodia delle attrezzature.

2. Forme di intervento

In questa zona il PRG si attua mediante CE.

3. Indici urbanistici

Rc/t = 60%

art. 31 – Zona morfologico funzionale Fb

1. Destinazioni d'uso consentite

Zona destinata a servizi comunali (attrezzature di interesse comune, istruzione inferiore, verde pubblico attrezzato, parcheggio pubblico) a gestione privata o di enti religiosi.

In questa zona è consentito l'insediamento di servizi comunali a gestione privata e di unità residenziali funzionali alla custodia delle attrezzature.

2. Prescrizioni particolari

Sulle aree comprese in questa zona grava il vincolo di uso o di interesse pubblico; esse concorrono alla definizione degli standard previsti dall'art. 22 L.R. 51/1975, pur non essendo preordinate all'espropriazione.

3. Forme di intervento

In queste zone il PRG si attua mediante CE.

Il rilascio della CE è subordinato al preventivo asservimento dell'area d'intervento alle destinazioni d'uso consentite dal PRG con atto soggetto a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

4. Indici urbanistici

I_t = 3 mc/mq

R_c/t = 60%

art. 32 – Zona morfologico funzionale Fa

1. Zone riservate ad attrezzature di livello comprensoriale e consortile.
2. La regolamentazione e l'attuazione degli interventi sulle aree comprese nel Parco delle Groane è demandata al competente Ente sovracomunale; la regolamentazione e i attuazione degli interventi sulle altre aree è disciplinata dai commi seguenti.
3. Le zone di interscambio poste in corrispondenza delle nuove stazioni delle Ferrovie Nord Milano sono destinate alla realizzazione di edifici ed attrezzature legate all'esercizio del servizio ferroviario, parcheggi di autoveicoli anche in sotterraneo o in elevazione, attrezzature per la sosta e la fermata di mezzi pubblici su gomma, uffici amministrativi di Enti pubblici o di con cessionari operanti nel settore dei trasporti o della gestione del territorio, attività commerciali, agenzie di credito, artigianato di servizio alle persone, attrezzature per la ricettività, funzionalmente connessi ed integrati con il fabbricato viaggiatori.
4. Gli interventi sono attuati secondo le forme e gli indici urbanistici riportati ai commi successivi; in assenza di interventi si applicano le norme sulle fasce di rispetto di cui al successivo articolo 52 delle presenti NTA.

5. Forme di intervento

In caso di interventi di iniziativa pubblica il PRG si attua mediante CE.

In caso di interventi di iniziativa privata il PRG si attua mediante PE

6. Indici urbanistici

U_f = 1,2 mq/mq

R_c/f = 50%

I parcheggi in sotterraneo non concorrono alla definizione della Slp.

TITOLO 9° - MOBILITA'

art. 39 – Classificazione delle strade

Le strade previste dagli elaborati grafici di PRO sono così classificate:

- *autostrade;*
- *strade comprensoriali;*
- *strade urbane primarie;*
- *strade di, connettivo;*
- *strade locali di accesso;*
- *percorsi ciclopedonali.*

In caso di discordanza fra le misure grafiche ed il calibro complessivo delle strade prescritto dalle NTA prevale la prescrizione delle NTA.

art. 40 – Autostrade e strade comprensoriali

- 1. I calibri e le caratteristiche tecniche delle autostrade e delle strade comprensoriali che interessano il territorio comunale di Bollate sono determinati dalla legislazione e dalla programmazione ai rispettivi livelli.*
- 2. Il tracciato della SS n° 233 Varesina nel tratto esterno ai centri abitati è considerato strada extraurbana secondo la classificazione decisa dall'ente competente ai sensi dell'art. 2 del "Nuovo codice della strada" (DL 285/1992 e successive modifiche); nel tratto interno ai centri abitati è considerato "strada urbana di scorrimento" (strada di tipo 0) ai sensi dell'art. 2 del "Nuovo codice della strada"; è soggetto alle limitazioni previste dalle norme di legge e regolamentari vigenti in materia di strade pubbliche ed in particolare alle fasce di rispetto di cui all'art. 18 del "Nuovo codice della strada" ed all'art. 28 del relativo regolamento di esecuzione.
Il confine stradale è il limite di proprietà della strada statale originaria, o, in mancanza di atti di acquisizione, è il ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta o, quando inesistenti, è il limite della carreggiata.*
- 3. Le aree di riferimento alla previsione di variante alla SS n° 233 Varesina sono da considerare quale ambito di salvaguardia viaria in attesa della determinazione di un eventuale tracciato definitivo.*

art. 41 – Strade urbane primarie

Le nuove strade urbane primarie hanno una sezione di scorrimento non inferiore a m 4 per senso di marcia e comunque non inferiore a m 7 per strade a doppio senso; l'eventuale corsia di sosta e di fermata non è inferiore a m 2 e il marciapiedi non è inferiore a m 1,50 per lato.

Esse non hanno comunque calibro complessivo inferiore a m 14.

art. 42 – Strade di connettivo

1. *Le nuove strade di connettivo hanno una sezione di scorrimento non inferiore a m 3,5 per senso di marcia e comunque non inferiore a m 6 per strade a doppio senso; l'eventuale corsia di sosta e di fermata non è inferiore a m 2 e il marciapiedi non è inferiore a m 1,50 per lato.*
2. *Esse non hanno comunque calibro complessivo inferiore a m 12.*

art. 43 – Strade locali di accesso

1. *Le nuove strade locali di accesso, se pubbliche o soggette a pubblico transito, hanno una sezione di scorrimento non inferiore a m 3 per senso di marcia e comunque non inferiore a m 5 per strade a doppio senso; l'eventuale corsia di sosta e di fermata non è inferiore a m 2 e il marciapiedi non è inferiore a m 1,50 per lato.*
2. *Esse non hanno comunque calibro complessivo inferiore a m. 10*
3. *Le strade senza uscita devono sfociare in un'area di manovra di diametro non inferiore a m 12.
L'AC può consentire deroghe, tenuto conto delle esigenze della viabilità*

art. 44 – Percorsi ciclopedonali

1. *Percorsi ciclopedonali con sezione di scorrimento non inferiore a m 2 possono essere ricavati ai lati della strade urbane principali, delle strade di connettivo e in apposite sedi nelle aree attrezzate a verde pubblico e nelle aree agricole.*
2. *Qualora il percorso ciclopedonale si sovrapponga funzionalmente al marciapiedi il calibro complessivo non è inferiore a m 2,5.*

art. 45– Viabilità interna alle zone di espansione Cc, Df, Dg

1. *La viabilità interna alle zone di espansione Cc, Df, Dg è definita dai PE.*

art. 51– Fasce di rispetto stradali

1. *Aree destinate al potenziamento della viabilità a livello autostradale e comprensoriale, mediante ampliamenti delle carreggiate, formazione di corsie di arroccamento o di servizio, percorsi ciclopedonali, parcheggi pubblici, piazzole di sosta, attrezzature per la distribuzione del carburante disciplinati dal precedente art. 50; in loro assenza, le aree sono destinate alla formazione di fasce continue di verde di arredo con piantumazioni posizionate a distanza di sicurezza dalle carreggiate.*
2. *E' vietata qualsiasi edificazione, con la sola eccezione degli impianti di distribuzione del carburante agli autoveicoli; è consentito l'uso privato delle aree, con sistemazione a verde, e la loro recinzione con siepe viva, Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto richiamo e rinvio al Codice delle strada ed al suo Regolamento di Esecuzione.*

art. 52– Fasce di rispetto Ferroviario

1. *Aree destinate alla salvaguardia degli impianti fissi delle Ferrovie Nord Milano, che nella tratta urbana limitata dai confini con il territorio del Comune di Novate Milanese e del Parco Groane, in assenza di interventi legati alla mobilità ferroviaria e viabilistica sono destinate alla formazione di fasce continue di verde di arredo con piantumazioni posizionate a distanza di sicurezza dal fascio binari.*
2. *Il limite di zona definito dalle tavole di azionamento è indicativo: a lavori di quadruplicamento della linea ultimati, il limite è stabilito m 30 dal binario più esterno del fascio.
Nel caso in cui il limite stabilito dalle tavole di azionamento risulti maggiore, le aree che distano oltre 30 e dal binario più esterno devono essere considerate comprese nella zona morfologico funzionale adiacente.*
3. *E' consentito l'uso privato delle superfici non edificate e la loro recinzione con siepe viva. E' vietata qualsiasi edificazione con eccezione degli edifici e delle attrezzature legate all'esercizio del servizio ferroviario e delle attività di interscambio previste nell'apposita zona morfologico funzionale Fc.*
4. *sugli edifici esistenti compresi nella fascia di rispetto ferroviario sono consentiti, oltre agli interventi di cui all'art. 56 delle presenti NTA, interventi di recupero edilizio che non comportino incremento di V, interventi di recupero abitativo dei sottotetti di cui all'art. 54 delle presenti NTA, interventi di costruzione di parcheggi privati di cui all'art. 49 delle presenti NTA, nel rispetto delle destinazioni d'uso prescritte per le zone morfologico funzionali finitime.*
5. *Gli interventi nelle fasce di rispetto ferroviario sono disciplinati oltre che dalle presenti NTA dal DPR 753/1980 e dalle altre norme legislative e regolamentari vigenti in materia di sicurezza dell'esercizio di ferrovie.
Tutti gli interventi che comportano costruzione, ricostruzione od ampliamento di manufatti di qualsiasi specie sono soggetti alla preventiva autorizzazione dei competenti uffici FS o MCTC ai sensi del DPR 753/1980*